



Comune di  
**SONA**

Provincia di  
Verona

**P.A.T.**

ai sensi della L.R. 11/2004

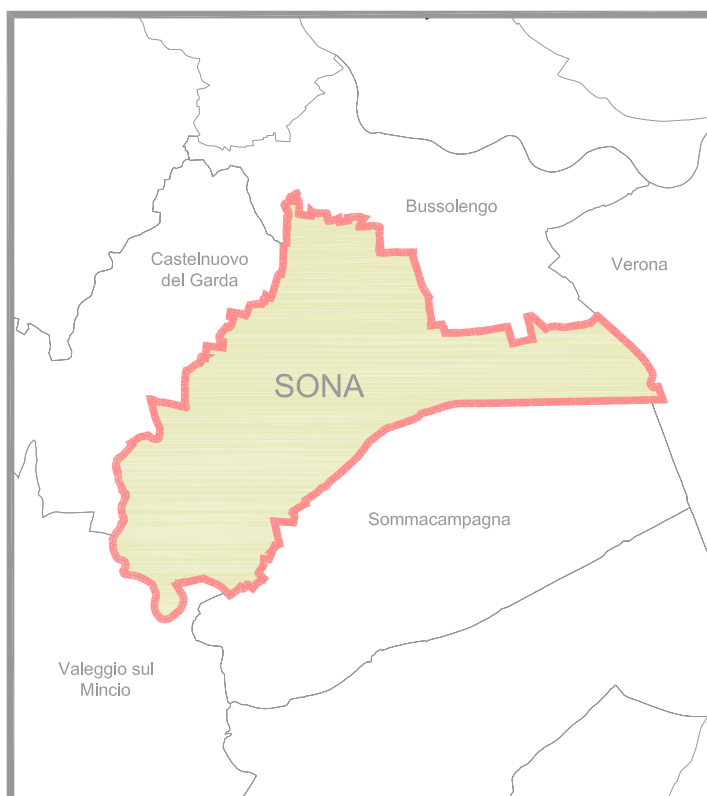
REVISIONE P.A.T. ADOTTATO CON D.C.C. n. 7 del 26.03.2013

Elaborato

**N.T.**

Scala

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



### P.A.T. ADOTTATO

#### GRUPPO DI LAVORO:

#### **PROGETTAZIONE**

**V.A.S.**

**Q.C.**

**COMPATIBILITA'  
IDRAULICA**

CSP Centro studio progetti S.p.a.  
Arch. Gianluca Maria Bighelli  
Ing. Roberto Penazzi

#### **ANALISI GEOLOGICHE**

NCE s.r.l.

Dott. Geol. Andrea Guerini

#### **ANALISI AGRONOMICHE**

Studio Benincà

Associazione tra professionisti  
Dott. Agr. Gino Benincà

### REVISIONE P.A.T. ADOTTATO

#### GRUPPO DI LAVORO:

#### **ANALISI AGRONOMICHE**

**V.A.S.**

**COMPATIBILITA'  
IDRAULICA**

Studio Benincà

**Q.C.**

Abitat S.I.T. s.r.l.

#### **PROGETTAZIONE URBANISTICA**

Studio Arch. Roberto Sbrogiò

Settembre 2016

COMUNE DI SONA  
Sindaco Gianluigi Mazzi

PROVINCIA VERONA  
Servizio Urbanistica

REGIONE VENETO  
Dipartimento Territorio

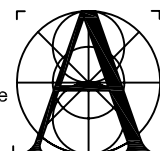
PROGETTISTA  
Arch. Roberto Sbrogiò  
COLLABORATORE:  
Arch. Enrico Morando

Elaborato adeguato alle conclusioni della Conferenza di Servizi riunitasi presso gli Uffici della Provincia di Verona in data 01.08.2016

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

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

STUDIO DI  
architettura  
urbanistica  
progettazione  
urbana e  
territoriale



## INDICE

<b>TITOLO I</b>	<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b>	
ART. 1	CONTENUTI DEL P.A.T.	PAG. 5
ART. 2	ELABORATI DEL P.A.T.	PAG. 7
ART. 3	DISPOSIZIONI TRANSITORIE	PAG. 8
<b>TITOLO II</b>	<b>ASSETTO DEL TERRITORIO</b>	
ART. 4	ASSETTO DEL TERRITORIO E DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI GENERALI	PAG. 9
ART. 5	ASSETTO DEL TERRITORIO E DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI LOCALI	PAG. 11
<b>TITOLO III</b>	<b>DISPOSIZIONI GENERALI PER L'ASSETTO DEL TERRITORIO</b>	
CAPO I	VINCOLI, ELEMENTI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SUPERIORE E FASCE DI RISPETTO	PAG. 12
ART. 6	VINCOLI, ELEMENTI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SUPERIORE, FASCE DI RISPETTO	PAG. 12
ART. 6.1	VINCOLO PAESAGGISTICO – D. LGS. N. 42/2004 – D.M. 30.07.1974 (G.U. N° 236 DEL 10.09.1974)	PAG. 12
ART. 6.2	VINCOLO PAESAGGISTICO – D. LGS. N. 42/2004 – CORSI D'ACQUA	PAG. 12
ART. 6.3	VINCOLO PAESAGGISTICO – D. LGS. N. 42/2004 – ZONE BOSCADE	PAG. 12
	VINCOLO A DESTINAZIONE FORESTALE (L.R. 52/78) E S.M.I.	PAG. 12
ART. 6.4	VINCOLO MONUMENTALE – D. LGS. N. 42/2004	PAG. 13
ART. 6.5	VINCOLO SISMICO O.P.C.M. 3274/2003 – INTERO TERRITORIO	PAG. 13
ART. 6.6	PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE	PAG. 13
	AMBITI DELLA RIVIERA GARDESANA N. 25 – ANSE DEL FIUME TIONE	
	PIANO D'AREA "QUADRANTE EUROPA"	
	CENTRI STORICI (P.R.G. VIGENTE)	
	AREE A RISCHIO IDRAULICO E IDROGEOLOGICO IN RIFERIMENTO AL P.A.I.	
ART. 6.7	IDROGRAFIA – SERVITÙ IDRAULICA – R. D. 368/1904 E 523/1904	PAG. 16
ART. 6.8	VIABILITÀ PRINCIPALE / FASCE DI RISPETTO D. LGS. 285/1992	PAG. 16
ART. 6.9	FERROVIA ESISTENTE / FASCE DI RISPETTO	PAG. 16
ART. 6.10	ELETTRODOTTI / FASCE DI RISPETTO – D.P.C.M. 08.07.2003	PAG. 16
ART. 6.11	GASDOTTI / FASCE DI RISPETTO – D.M. 24.11.1984	PAG. 16
ART. 6.12	CIMITERI / FASCE DI RISPETTO – T.U. LEGGI SANITARIE – R. D. 1265/1934	PAG. 16
ART. 6.13	IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE / FASCE DI TUTELA DEI CAMPI ELETTROMAGNETICI	PAG. 17
ART. 6.14	ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI	PAG. 17
ART. 6.15	POZZI DI PRELIEVO PER USO POTABILE / FASCE DI RISPETTO	PAG. 19
ART. 6.16	DISCARICHE / FASCE DI RISPETTO	PAG. 20
ART. 6.17	ATTIVITÀ A RISCHIO INCIDENTE RILEVANTE / FASCIA DI RISPETTO	PAG. 20
ART. 6.18	DISPOSIZIONI PER I PIANI DEGLI INTERVENTI (P.I.)	PAG. 20
CAPO II	DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE ALLA INVARIANTI	PAG. 20
ART. 7	INVARIANTI	PAG. 20
ART. 7.1	AMBITI COLLINARI (CORDONI MORENICI)	PAG. 21
ART. 7.2	AREE BOSCADE DA CARTA TECNICA REGIONALE	PAG. 21
ART. 7.3	AMBITO DI TUTELA PAESAGGISTICA DEL TIONE	PAG. 22
ART. 7.4	ICONEMA (ART. 95 P.T.C.P.)	PAG. 22
ART. 7.5	SIEPI E FILARI ALBERATI	PAG. 23
ART. 7.6	GRANDI ALBERI	PAG. 24
ART. 7.7	AMBITI DI RIEQUILIBRIO DELL'ECOSISTEMA (ART. 55 P.A.Q.E.)	PAG. 25
ART. 7.8	TERRAZZAMENTI	PAG. 25
ART. 7.9	PERCORSI RURALI	PAG. 25
ART. 7.10	AMBITI DEI CENTRI STORICI – EDIFICI DI VALORE	PAG. 26
ART. 7.11	DOCG BARDOLINO SUPERIORE E DOC BIANCO DI CUSTOZA	PAG. 26
CAPO III	AMBITI DELLA FRAGILITÀ	PAG. 27
ART. 8	FRAGILITÀ	PAG. 27
ART. 8.1	AREE IDONEE, IDONEE A CONDIZIONE E NON IDONEE	PAG. 28
ART. 8.2	AREE SOGGETTE A DISSESTO IDROGEOLOGICO	PAG. 31
	AREE SOGGETTE A EROSIONE	PAG. 31
	AREE ESONDABILI	PAG. 32
	FASCIA DI RICARICA DEGLI ACQUIFERI	PAG. 32
	AREE A RISTAGNO IDRICO	PAG. 32
ART. 8.3	ZONE OMOGENEE IN PROSPETTIVA SISMICA	PAG. 32
ART. 8.4	CORSI D'ACQUA	PAG. 34
ART. 8.5	FASCIA DI TUTELA DEI CORSI D'ACQUA	PAG. 34
ART. 8.6	INVASI DEI BACINI NATURALI E ARTIFICIALI	PAG. 36
ART. 8.7	SERVITÙ DI ALLAGAMENTO	PAG. 36
ART. 8.8	AREE BOSCHIVE O DESTINATE AL RIMBOSCHIMENTO	PAG. 36
ART. 8.9	AREE DI INTERESSE STORICO, AMBIENTALE E ARTISTICO	PAG. 36
ART. 8.10	AREE PER IL RISPETTO DELL'AMBIENTA NATURALE, DELLA FLORA E DELLA FAUNA	PAG. 36
ART. 8.11	AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO	PAG. 37
ART. 8.12	VULNERABILITÀ INTRINSECA DEGLI ACQUIFERI	PAG. 37
ART. 8.13	TUTELA IDRAULICA	PAG. 38

ART. 8.14	MOVIMENTI TERRA	PAG. 41
Capo IV	AMBITI DELLA TRASFORMABILITÀ	PAG. 41
ART. 9	AZIONI STRATEGICHE E DI TUTELA	PAG. 41
ART. 9.1	AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA	PAG. 41
ART. 9.2	AREE DELLA PROGRAMMAZIONE E DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA	PAG. 46
ART. 9.3	AMBITI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA	PAG. 47
ART. 9.4	ATTIVITÀ ECONOMICHE NON INTEGRABILI CON LA RESIDENZA	PAG. 48
ART. 9.5	AMBITI DI INTERVENTO DIRETTO AL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ URBANA E TERRITORIALE E ALLA RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE FUNZIONALE DELLE STRUTTURE ESISTENTI	
	AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE	
	INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE	PAG. 48
ART. 9.6	OPERE INCONGRUE / ELEMENTI DI DEGRADO	PAG. 49
ART. 9.7	CONTESTI TERRITORIALI DESTINATI ALLA REALIZZAZIONE DI PROGRAMMI COMPLESSI	PAG. 51
ART. 9.8	LINEE PREFERENZIALI DI SVILUPPO INSEDIATIVO RESIDENZIALE	
	LINEE PREFERENZIALI DI SVILUPPO ARTIGIANALE – COMMERCIALE – DIREZIONALE	PAG. 53
ART. 9.9	LIMITI ALL'ESPANSIONE	PAG. 55
ART. 9.10	SERVIZI DI INTERESSE COMUNE DI MAGGIOR RILEVANZA	PAG. 55
ART. 9.11	PUNTI DI RIFERIMENTO URBANO	PAG. 55
ART. 9.12	CENTRI STORICI	
	CORTI RURALI E MANUFATTI SIGNIFICATIVI	
	VILLE VENETE	
	EDIFICI E COMPLESSI DI VALORE MONUMENTALE-TESTIMONIALE, ARCHITETTONICO-CULTURALE	PAG. 56
ART. 9.13	INDIRIZZI E CRITERI PER LA TUTELA E VALORIZZAZIONE DEGLI EDIFICI RICADENTI IN CONTESTI STORICI O COMUNQUE AVENTI INTERESSE STORICO-CULTURALE	PAG. 58
ART. 9.14	CONTESTI FIGURATIVI DEI COMPLESSI MONUMENTALI	PAG. 61
ART. 9.15	PERTINENZE SCOPERTE DA TUTELARE	PAG. 61
ART. 9.16	CONI VISUALI	PAG. 62
ART. 9.17	ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEL TERRITORIO	PAG. 62
ART. 9.18	ZONE DI AMMORTIZZAZIONE E TRANSIZIONE	PAG. 63
ART. 9.19	AMBITI PER LA FORMAZIONE DI PARCHI E RISERVE NATURALI DI INTERESSE COMUNALE – PARCO DEL TIONE E DELLE COLLINE MORENICHE	PAG. 63
ART. 9.20	AMBITI A CUI ATTRIBUIRE OBIETTIVI DI TUTELA, RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE	PAG. 65
ART. 9.21	RETE ECOLOGICA	PAG. 65
ART. 9.22	BARRIERE INFRASTRUTTURALI	PAG. 69
ART. 9.23	ROTATORIE DI IMPORTANZA REGIONALE/PROVINCIALE	
	ROTATORIE DI IMPORTANZA COMUNALE	PAG. 70
ART. 9.24	VIABILITÀ DI CONNESSIONE TERRITORIALE ED EXTRAURBANA	PAG. 71
ART. 9.25	INFRASTRUTTURE PRINCIPALI – NUOVE CONNESSIONI DI PROGETTO	
	INFRASTRUTTURE PRINCIPALI – TANGENZIALE VENETA DI PROGETTO	
	INFRASTRUTTURE SECONDARIE – NUOVE CONNESSIONI DI PROGETTO	
	INFRASTRUTTURE SECONDARIE – NUOVE CONNESSIONI DI PROGETTO COME OPERE COMPENSATIVE T.A.V. (O.C.T.)	PAG. 71
ART. 9.26	FERROVIA	
	FERROVIA AD ALTA CAPACITÀ DI PROGETTO (T.A.V.)	PAG. 72
ART. 9.27	PERCORSI CICLO-PEDONALI	
	PERCORSI CICLO-PEDONALI COME OPERE COMPENSATIVE T.A.V. (O.C.T.)	PAG. 72
ART. 9.28	VIABILITÀ DI PROGETTO NON RICONFERMATA	PAG. 73
ART. 9.29	INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE VIARIA A SCALA URBANA	PAG. 73
ART. 9.30	MITIGAZIONE DELL'IMPATTO AMBIENTALE DEGLI ASSI DI CONNESSIONE TERRITORIALE (TRACCIATO AUTOSTRADA A4)	PAG. 73
<b>TITOLO IV</b>	<b>PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL P.I. E PER LA QUALITÀ EDILIZIA E URBANISTICO/AMBIENTALE DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI APERTI – NORME GENERALI E TRANSITORIE</b>	
ART. 10.1	VEGETAZIONE IN AMBITO URBANO E NEL TERRITORIO APERTO	PAG. 74
ART. 10.2	CRITERI E INDIRIZZI PER UNA PROGETTAZIONE SOSTENIBILE	PAG. 74
ART. 10.3	REQUISITI PER IL BENESSERE ABITATIVO E IL RISPARMIO ENERGETICO	PAG. 74
ART. 10.4	COMPATIBILITÀ AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI	PAG. 75
ART. 10.5	DIRETTRICI PREFERENZIALI PER L'ORGANIZZAZIONE DELLA RETE DEI SERVIZI-ATTREZZATURE-SISTEMAZIONI PER L'OSPITALITÀ E VISITAZIONE DEL TERRITORIO APERTO	PAG. 75
ART. 10.6	INDIRIZZI E CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA	PAG. 75
ART. 10.7	ACCORDI PUBBLICO-PRIVATO	PAG. 76
ART. 10.8	INDIRIZZI E CRITERI PER LA RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E L'APPLICAZIONE DEL CREDITO EDILIZIO	PAG. 77
ART. 10.9	INDIRIZZI E CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA COMPENSAZIONE URBANISTICA	PAG. 78
ART. 10.10	ATTIVITÀ PRODUTTIVE / COMMERCIALI IN ZONA IMPROPRIA	PAG. 78
ART. 10.11	INDIRIZZI E CRITERI PER LA PROCEDURA DELLO SPORTELLINO UNICO	PAG. 79
ART. 10.12	DIRETTIVE PER IL PIANO DEGLI INTERVENTI	PAG. 79
ART. 10.13	AZIONI DI MITIGAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO, AMBIENTALE E PAESAGGISTICO	PAG. 80

ART. 10.14	NORME TRANSITORIE E DI SALVAGUARDIA	PAG. 83
<b>TITOLO V</b>	<b>IL TERRITORIO AGRICOLO</b>	
ART. 11	IL TERRITORIO AGRICOLO	PAG. 84
ART. 11.1	EDIFICI E MANUFATTI ESISTENTI	PAG. 85
ART. 11.2	EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DEL FONDO	PAG. 86
ART. 11.3	NUOVA EDIFICABILITÀ	PAG. 86
ART. 11.4	ALLEVAMENTI	PAG. 86
ART. 11.5	INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO AGRICOLO	PAG. 87
ART. 11.6	MIGLIORAMENTI FONDIARI	PAG. 87
ART. 11.7	UTILIZZO DELLA ZONA AGRICOLA	PAG. 88
<b>TITOLO VI</b>	<b>CRITERI DI VERIFICA E MODALITÀ DI MONITORAGGIO DELLE PREVISIONI DI SOSTENIBILITÀ DEL P.A.T., IN RAPPORTO ALLA V.A.S.</b>	
ART. 12	VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.)	PAG. 89
<b>TITOLO VII</b>	<b>DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI (A.T.O.)</b>	
ART. 13	GENERALITÀ	PAG. 96
ART. 13.1	DIMENSIONAMENTO	PAG. 96
ART. 13.2	DIMENSIONAMENTO INSEDIATIVO E DEI SERVIZI	PAG. 97
ART. 13.3	DIRETTIVE GENERALI SUGLI A.T.O.	PAG. 98
ART. 13.4	INSIEME DI A.T.O. DEL SISTEMA INSEDIATIVO E PRODUTTIVO	PAG. 99
ART. 13.5	A.T.O. DEL SISTEMA AMBIENTALE	PAG. 100
ART. 13.6	SCHEDE NORMATIVE DEGLI A.T.O.	PAG. 102
	<b>STIMA FABBISOGNO COMPLESSIVO DI EDILIZIA RESIDENZIALE</b>	PAG. 103
	<b>RIEPILOGO DIMENSIONAMENTO GENERALE PER A.T.O.</b>	PAG. 104



## **TITOLO I        DISPOSIZIONI GENERALI**

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

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

La disciplina del P.A.T.:

- recepisce le disposizioni espresse da leggi e regolamenti di livello superiore (nazionale e regionale);
- definisce le “regole” per la formazione dei successivi strumenti urbanistici operativi per centrare:
  - **obiettivi generali:** finalità generali che il Comune di Sona 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 insediativo (azioni strategiche);
  - sistema ambientale e paesaggistico (valori e tutele);
  - sistema relazionale.
- b) **disposizioni locali**, riferite ai contesti territoriali, omogenei per le specifiche caratteristiche ambientali, insediative e funzionali (A.T.O.).

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

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

**Le indicazioni grafiche contenute nel P.A.T., e in particolare nella Tavola 4 – “Carta degli ambiti territoriali omogenei e della Trasformabilità”, non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, la definizione delle quali è demandata al P.I., e non possono pertanto rappresentare o comportare in alcun modo acquisizione di diritti edificatori, né essere considerate ai fini della determinazione del valore venale delle aree nei casi di espropriazione per pubblica utilità.**

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

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

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

##### **Invarianti di natura geologica:**

Ambiti collinari (cordoni morenici)

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

Aree boscate da carta forestale regionale

Ambito di tutela paesaggistica del Tione

Iconema (art. 95 del P.T.C.P)

Siepi e filari alberati

Grandi alberi

Ambiti di riequilibrio dell’ecosistema (art. 55 P.A.Q.E.)

Terrazzamenti

Percorsi rurali

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

Ambiti dei Centri Storici  
Edifici di valore

**Invarianti agricole:**

DOCG Bardolino Superiore e DOC Bianco di Custoza

**b) Fragilità (art. 8)**

**Compatibilità Geologica:**

Idoneità edificatoria dei terreni

(aree idonee, aree idonee a condizione, aree non idonee)

**Aree soggette a dissesto idrogeologico:**

Area soggette a erosione

Aree esondabili

Aree a ristagno idrico

Fascia di ricarica degli acquiferi

**Zone omogenee in prospettiva sismica:**

Intero territorio comunale suscettibile di instabilità

**Altre componenti:**

Corsi d'acqua

Fascia di tutela dei corsi d'acqua

Invasi dei bacini naturali e artificiali

Servitù di allagamento

Aree boschive o destinate al rimboschimento

Aree di interesse storico, ambientale e artistico

Aree per il rispetto dell'ambiente, della flora e della fauna

Aree a rischio archeologico

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

Ambiti Territoriali Omogenei – A.T.O.

**Azioni strategiche:**

Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale

Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione produttiva / commerciale / direzionale

Ambiti di urbanizzazione consolidata Servizi

Aree della programmazione e della pianificazione urbanistica

Ambiti di edificazione diffusa

Attività economiche non integrabili con la residenza

Ambiti di intervento diretto al miglioramento della qualità urbana e territoriale e alla riqualificazione e riconversione funzionale delle strutture esistenti

Aree di riqualificazione e riconversione

Interventi di riqualificazione e riconversione

Opere incongrue / Elementi di degrado

Contesti territoriale destinati alla realizzazione di Programmi complessi

Linee preferenziali di sviluppo residenziale

Linee preferenziali di sviluppo: A – artigianale, C – commerciale, D – direzionale

Limiti all'espansione

Servizi di interesse comune di maggior rilevanza

Punti di riferimento urbano

**Valori e Tutele:**

Ambiti dei centri storici

Corti rurali e manufatti significativi

Ville Venete

Edifici e complessi di valore monumentale-testimoniale, architettonico-culturale

Contesti figurativi dei complessi monumentali

Pertinenze scoperte da tutelare

Coni visuali

Elementi identificativi del territorio

Zone di ammortizzazione e transizione

Ambiti per la formazione di parchi e riserve naturali di interesse comunale – Parco del Tione e delle Colline

Moreniche

Ambiti a cui attribuire obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione

Aree di connessione naturalistica

Corridoio ecologico

Aree Nucleo

**Sistema relazionale:**

Rotatorie di importanza regionale/provinciale

Rotatorie di importanza comunale

Viabilità di connessione territoriale

Viabilità di connessione extraurbana

Infrastrutture Principali – Nuove connessioni di progetto

Infrastrutture Principali – Tangenziale Veneta di progetto  
Infrastrutture Secondarie – Nuove connessioni di progetto  
Infrastrutture Secondarie – Nuove connessioni di progetto – come opere compensative T.A.V. (O.C.T.)  
Ferrovia  
Ferrovia ad Alta Capacità di Progetto (T.A.V.)  
Percorsi Ciclo-Pedonali  
Percorsi Ciclo-Pedonali – come opere compensative T.A.V. (O.C.T.)  
Viabilità di progetto non riconfermata  
Interventi di riqualificazione viaria a scala urbana  
Mitigazione dell'impatto ambientale degli assi di connessione territoriale (tracciato A4)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) **Relazione Tecnica e di Progetto** contenente gli esiti delle analisi e della concertazione, le verifiche territoriali necessarie per la valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale;
- b) **Relazione Sintetica** per l'immediata lettura delle scelte e degli obiettivi del P.A.T.;
- c) **Norme Tecniche**;
- d) **Elaborati grafici progettuali**:
  - **Tavola 1 Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale, in scala 1:10.000;**
  - **Tavola 2 Carta delle Invarianti, in scala 1:10.000;**
  - **Tavola 3 Carta delle Fragilità, in scala 1:10.000;**
  - **Tavola 4 Carta degli ambiti territoriali omogenei e della Trasformabilità, in scala 1:10.000;**



- e) Analisi Geologiche;
- f) Analisi Agronomiche;
- g) Compatibilità Idraulica;
- h) Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.);
- i) 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), c), d), e), f).

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

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

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

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

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

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

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

## **TITOLO II ASSETTO DEL TERRITORIO**

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

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

- il Sistema insediativo;
- il Sistema ambientale;
- il Sistema relazionale;

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

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

**4.2** Invarianti

**4.3** Fragilità

**4.4** Azioni strategiche

**4.5** Azioni di tutela

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

Rispetto alle disposizioni sopra elencate, si precisa inoltre che:

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

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

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

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

#### **4.2 INVARIANTI**

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

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

Alcuni elementi tra le invarianti possono costituire anche delle fragilità.

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

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

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

- Ambiti collinari (Cordoni morenici)

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

- Aree boscate da carta forestale regionale
- Ambito di tutela paesaggistica del Tione
- Iconema (art. 95 P.T.C.P.)
- Siepi e filari alberati
- Grandi alberi
- Ambiti di riequilibrio dell'ecosistema (art. 55 P.A.Q.E.)
- Terrazzamenti
- Percorsi rurali

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

- Ambiti dei Centri Storici
- Edifici di valore

##### **4.2.4 Invarianti agricole**

- DOCG Bardolino Superiore e DOC bianco di Custoza

#### 4.3 FRAGILITÀ

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

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

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

- Aree con differente grado di idoneità edificatoria;
- Aree soggette a dissesto idrogeologico: aree soggette a erosione, **aree esondabili, aree a ristagno idrico, fascia di ricarica degli acquiferi**;
- Zone omogenee in prospettiva sismica;
- Altre componenti: corsi d'acqua, fasce di tutela dei corsi d'acqua, invasi dei bacini naturali e artificiali,, servitù di allagamento, aree boschive o destinate al rimboschimento, aree di interesse storico, ambientale e artistico, aree per il rispetto dell'ambiente naturale, della flora e della fauna, aree a rischio archeologico.

#### 4.4 AZIONI STRATEGICHE

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

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

- Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale
- Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione produttiva / commerciale / direzionale
- Ambiti di urbanizzazione consolidata Servizi
- Aree della programmazione e della pianificazione urbanistica
- Ambiti di edificazione diffusa
- Attività economiche non integrabili con la residenza
- Ambiti di intervento diretto al miglioramento della qualità urbana e territoriale e alla riqualificazione e riconversione funzionale delle strutture esistenti
- Aree di riqualificazione e riconversione
- Interventi di riqualificazione e riconversione
- Opere incongrue / Elementi di degrado
- Contesti territoriali destinati alla realizzazione di Programmi complessi
- Linee preferenziali di sviluppo residenziale
- Linee preferenziali di sviluppo: A – artigianale, C – commerciale, D – direzionale
- Limiti all'espansione
- Servizi di interesse comune di maggior rilevanza
- Punti di riferimento urbano
- Rotatorie di importanza regionale/provinciale
- Rotatorie di importanza comunale
- Viabilità di connessione territoriale
- Viabilità di connessione extraurbana
- Infrastrutture Principali – Nuove connessioni di progetto
- Infrastrutture Principali – Tangenziale Veneta di progetto
- Infrastrutture Secondarie – Nuove connessioni di progetto
- Infrastrutture Secondarie – Nuove connessioni di progetto come opere compensative T.A.V. (O.C.T.)
- Ferrovia
- Ferrovia ad Alta Capacità di Progetto (T.A.V.)
- Percorsi Ciclo-Pedonali
- Percorsi Ciclo-Pedonali – come opere compensative T.A.V. (O.C.T.)
- Viabilità di progetto non riconfermata
- Interventi di riqualificazione viaria a scala urbana
- Mitigazione dell'impatto ambientale degli assi di connessione territoriale (tracciato A4)

#### 4.5 AZIONI DI TUTELA

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

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

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

- Ambiti dei centri storici
- Corti rurali e manufatti significativi
- Ville Venete
- Edifici e complessi di valore monumentale-testimoniale, architettonico-culturale
- Contesti figurativi dei complessi monumentali
- Pertinenze scoperte da tutelare
- Coni visuali
- Elementi identificativi del territorio
- Zone di ammortizzazione e transizione
- Ambiti per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse comunale – Parco del Tione e delle Colline Moreniche
- Ambiti a cui attribuire obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione
- Aree di connessione naturalistica
- Corridoio ecologico
- Aree Nucleo

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

Per la definizione degli obiettivi locali e la precisazione delle conseguenti scelte progettuali di carattere strutturale e strategico, il P.A.T. suddivide il territorio comunale in ambiti geografici definiti sulla base degli specifici caratteri ambientali, insediativi e funzionali, denominati Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.). La disciplina di ciascun A.T.O. fa riferimento alle relative risorse culturali, naturali, paesaggistiche, agricole, insediative, funzionali e produttive del territorio.

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

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

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

Insiemi	Sottoinsiemi
<b>A.T.O. Sistema insediativo:</b>	<b>ATO 1 – LUGAGNANO</b> <b>ATO 1A – PALAZZOLO / SONA</b> <b>ATO 1B – SAN GIORGIO IN SALICI</b>
<b>A.T.O. Sistema produttivo:</b>	<b>ATO 2 – PRODUTTIVO LUGAGNANO</b> <b>ATO 2A – GIACOMONA</b> <b>ATO 2B – PRESA</b>
<b>A.T.O. Sistema ambientale:</b>	<b>ATO 3 – AGRICOLO DI PIANURA</b> <b>ATO 3A – AGRICOLO MORENICO</b>

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

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

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

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

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

La Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale evidenzia, a titolo ricognitivo, le aree sottoposte a vincolo espresso a seguito di dichiarazione di notevole interesse pubblico e quelle vincolate ai sensi dell'art. 142 del citato decreto legislativo, la pianificazione di livello superiore e altri elementi con relative fasce di rispetto.

#### **ART. 6.1        VINCOLO PAESAGGISTICO – D. LGS. N. 42/2004 D.M. 30.07.1974 (G.U. n° 236 del 10.09.1974)**

Il P.A.T. recepisce le aree vincolate ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e D.M. 5 luglio 1974 pubblicato su Gazzetta Ufficiale del 10.09.1974 di cui vanno rispettate le prescrizioni.

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

#### **ART. 6.2        VINCOLO PAESAGGISTICO – D. LGS. N. 42/2004 – CORSI D'ACQUA**

Il P.A.T. recepisce i corsi d'acqua sottoposti a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. n. 42/2004, primo comma, lettera c), e i corsi d'acqua sottoposti a vincolo paesaggistico ricadenti all'interno del territorio comunale di cui all'elenco della D.C.R.V. n. 23 del 27/06/01.

Sono sottoposti alle disposizioni di cui all'art. 142 del D. Lgs. n. 42/2004 i corsi d'acqua di cui al comma precedente, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. Particolare cura va osservata negli interventi sui manufatti tipici esistenti, sui gruppi arborei, sulle macchie boscate e sulla vegetazione caratteristica.

Nelle fasce di rispetto a vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua qualsiasi attività di trasformazione urbanistica al di fuori delle aree già edificate è soggetta al rispetto delle norme specifiche di cui al D. Lgs. 42/2004.

All'interno di tali fasce, gli interventi di trasformazione edilizia, comprese le nuove costruzioni, sono subordinati al rilascio dell'Autorizzazione Paesistica da acquisire preventivamente alla richiesta di permesso di costruire.

Fatte salve le disposizioni per i corsi d'acqua pubblici di cui al D. Lgs. 42/04, il P.A.T. dispone che i corsi d'acqua di pregio ambientale, indicati nelle tavole di progetto con relative zone di tutela, vengano salvaguardati sulla base delle seguenti disposizioni:

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

Il P.I. integra e aggiorna l'individuazione dei corsi d'acqua sottoposti a vincolo paesaggistico, verificando la sussistenza di tale vincolo in caso di attivazione da parte del Comune di eventuali procedure di svincolo ai sensi del P.c.r. 5 dicembre 1985, n. 51 e s.m.i., senza che questo comporti varianti al P.A.T.

#### **ART. 6.3        VINCOLO PAESAGGISTICO – D. LGS. N. 42/2004 – ZONE BOScate VINCOLO A DESTINAZIONE FORESTALE (L.R. 52/78) E S.M.I.**

Il P.A.T. recepisce le aree tutelate e sottoposte a vincolo con destinazione forestale con Legge Regionale n. 52/1978 e s.m.i. per la valorizzazione e conservazione del patrimonio silvo-forestale.

Ai sensi dell'art. 142, lett. g), del D. Lgs. 42/04, i territori coperti da foreste e da boschi (come definiti dall'art. 14 della Legge regionale 13 settembre 1978, n. 52, "Legge Forestale Regionale", dalla L.R. 05/2005 e s.m.i.), ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di

rimboschimento, sono soggetti a vincolo paesaggistico e su di essi è consentito solo il taglio colturale, la forestazione e altre opere conservative, sempreché autorizzate preventivamente secondo i disposti della sopracitata L.R. 52/1978 e s.m.i..

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

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

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

Il P.I., provvederà ad individuare, tutelare e valorizzare le zone boscate ed i grandi alberi integrando le previsioni del P.A.T. sulla base di un aggiornamento del quadro conoscitivo di maggior dettaglio.

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

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

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

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

Il P.I. contiene, integra ed aggiorna il censimento degli edifici sottoposti a vincolo monumentale e individua cartograficamente nel dettaglio i manufatti individuati nel P.A.T.

Compito del P.I. è promuovere la catalogazione degli edifici vincolati e individuare i rispettivi ambiti di protezione e fruizione.

Sulla base di quanto disposto in materia dal titolo secondo del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – *Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio* e dagli strumenti urbanistici di livello superiore, il P.I. detta specifiche prescrizioni per la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei manufatti indicati e delle aree circostanti di pertinenza, individuando gli interventi consentiti e favorendone un uso compatibile con le loro caratteristiche; in particolare ne prevede il riuso a fini turistico - ricettivi o con funzioni legate alla cultura ed al tempo libero.

Il P.I. detta norme affinché l'assetto dei luoghi in prossimità di ville monumentali, di complessi ecclesiastici e in genere in prossimità di edifici di particolare rilevanza storico-artistica, sia conservato nella sua conformazione originaria (individuata attraverso una ricognizione delle pertinenze storiche), inibendo l'edificazione ove questa comporti l'alterazione della prospettiva e la limitazione del pubblico godimento del quadro storico-ambientale e del contesto figurativo.

#### **ART. 6.5 VINCOLO SISMICO O.P.C.M. 3274/2003 – INTERO TERRITORIO**

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

Si applicano le specifiche disposizioni dei riferimenti legislativi citati ed, inoltre, l'O.P.C.M. 3519/2006 e il D.G.R. 71/2008 (criteri per l'individuazione delle zone sismiche, formazione e aggiornamento degli elenchi delle medesime zone).

#### **ART. 6.6 PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE**

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

#### **AMBITI DELLA RIVIERA GARDESANA N. 25 – ANSE DEL FIUME TIONE**

Il P.A.T. ha recepito quanto previsto per l'Ambito della Riviera Gardesana - Anse del Fiume Tione secondo quanto stabilito dal P.T.R.C.

Per questi ambiti il P.A.T. conferma le indicazioni di tutela e di valorizzazione contenute nel P.T.R.C. per gli "Ambiti di paesaggio" individuati nell'Atlante ricognitivo adottato con D.G.R. n. 372 del 17 febbraio 2009.

Il P.I. stabilirà prescrizioni e vincoli, conformemente alle previsioni del P.T.R.C. e della D.G.R. n. 327 del 17.02.2009 e del P.A.T. stesso.

#### **PIANO D'AREA "QUADRANTE EUROPA"**

Il territorio del comune di Sona è interessato dal Piano d'Area Quadrante Europa (P.A.Q.E.) che comprende 22 Comuni della provincia di Verona (Verona, Bovolone, Bussolengo, Buttapietra, Caldiero, Castel d'Azzano, Erbe, Isola della Scala, Mozzecane, Nogarole Rocca, Pastrengo, Pescantina, Povegliano Veronese, S. Giovanni Lupatoto, San Martino Buon Albergo, Sommacampagna, Sona, Ronco all'Adige, Trevenzuolo, Vigasio, Villafranca di Verona e Zevio).

Con Deliberazioni della Giunta Regionale N. 800 del 21 marzo 2006, la Regione ha approvato la variante n. 16 al Piano Regolatore Generale del Comune di Sona in adeguamento al P.A.Q.E.

La Variante n. 4 al Piano di Area Quadrante Europa è stata adottata con deliberazione di Giunta Regionale n. 3807 del 09.12.09.

Il Piano di Area è uno strumento di programmazione delle politiche territoriali al di sopra degli strumenti pianificatori provinciali e comunali, rappresentando il principale strumento attraverso il quale si articola il P.T.R.C..

Il "Piano di Area" è uno strumento di programmazione delle politiche territoriali che, in attuazione del principio di sussidiarietà (articolo 3B del Trattato di Maastricht) in materia di pianificazione urbanistica e territoriale, affronta i problemi nella loro specificità coordinando il consenso tra i soggetti che operano a livelli istituzionali o settoriali diversi incentivando un ruolo attivo e consapevole da parte delle collettività locali.

Il P.A.T. conferma le indicazioni di tutela e di valorizzazione contenute nel P.A.Q.E.

Il P.A.T. recepisce le indicazioni del Piano d'Area del Quadrante Europa. Il P.I. precisa la specifica disciplina degli ambiti di tutela individuate dal Piano d'Area nel rispetto delle indicazioni dallo stesso fornite e recepite dal P.A.T. e favorisce la riqualificazione degli insediamenti del corridoio plurimodale in coerenza agli indirizzi del P.T.R.C.

Nel caso di futura varianti del Piano d'Area, in sede di P.I. la pianificazione urbanistica verrà adeguata alle nuove previsioni.

Visti gli articoli 72, *Norme transitorie*, e 73, *efficacia del P.T.R.C.*, e le norme di salvaguardia di cui all'art. 29 della L.R. 11/2004, laddove al comma 2 prevede che: *"dalla adozione del P.T.R.C. e del P.T.C.P. o di loro eventuali varianti, e fino alla loro entrata in vigore, e comunque non oltre 5 anni dalla data di adozione, il Comune è tenuto a sospendere ogni determinazione sulle domande relative ad interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio che risultino in contrasto con le prescrizioni ed i vincoli contenuti dei Piani"*.

Sono vietati gli interventi che possono compromettere in maniera irreversibile la naturalità degli ambiti vegetazionali e delle specie di particolare pregio floristico.

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

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

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

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

#### **AREE A RISCHIO IDRAULICO E IDROGEOLOGICO IN RIFERIMENTO AL P.A.I.**

Il P.A.T. recepisce le aree a rischio idraulico e idrogeologico individuate dal P.A.I. e classificate come segue:

- P3: Aree a pericolosità elevata: tempo di ritorno della piena di 50 anni con  $h > 1$  m;

- P2: Aree a pericolosità media: tempo di ritorno della piena di 50 anni con  $h < 1$  m;
- P1: Aree a pericolosità moderata: tempo di ritorno della piena di 100 anni con  $h > 0$  m

Le Norme Tecniche Attuative del P.A.I. determinano una serie di prescrizioni per le aree sottoposte a vincolo idraulico che si riepilogano brevemente di seguito:

- Aree P3: o sono consentiti interventi di difesa e sistemazione idraulica; azioni di riequilibrio e ricostruzione degli ambienti fluviali; interventi urgenti a cura della protezione civile; interventi infrastrutturali od opere pubbliche quando non esistono alternative sostenibili, o quando finalizzate alla salvaguardia delle persone e delle cose; realizzazione di sottoservizi; realizzazione di opere non destinate al pernottamento di persone posti alla quota del piano campagna; interventi di demolizione e ricostruzione deputati al miglioramento delle caratteristiche idrauliche; interventi di riqualificazione igienico funzionale degli edifici; sistemazione e manutenzione delle aree scoperte degli edifici; mutamento di destinazione urbanistica od interventi di variazione della morfologia solo nel caso in cui non vi sia incremento del rischio idraulico; ampliamento di edifici a quote superiori rispetto a quella di riferimento della piena. o Non sono consentiti nuovi impianti di smaltimento o recupero rifiuti, impianti di depurazione delle acque reflue ad esclusione di impianti di fitodepurazione, nuovi insediamenti a rischio di incidente rilevante e nuovi depositi in cui siano presenti sostanze pericolose secondo i dettami del D. Lgs. 334/1999.
- Aree P2: o Sono consentiti tutti gli interventi consentiti in aree P3 ed inoltre nuove costruzioni all'interno di centri edificati senza volumi al di sotto del piano campagna; edificazione in area agricola; ampliamento e ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche presenti; i cambiamenti di destinazione d'uso e la realizzazione di nuove opere pubbliche compatibili con la pericolosità dell'area;
- Aree P1: spetta ai piani urbanistici l'individuazione delle opere realizzabili.

Nella cartografia ufficiale dell'Autorità di Bacino per il Bacino Idrografico del Fissero – Tartaro – Canal Bianco e Adige Garda (in piccola parte), è disponibile la perimetrazione e classificazione delle aree in relazione alla Pericolosità Idraulica.

Nel comune di Sona sono presenti:

- Fiume Tione
- Canale Consortile del Consorzio di Bonifica Adige Garda
- Progno "La Fossa o Cappellino"
- Progno Giacomona; Progno dei Cappelloni; Progno del Casottone; Progno Valmarone; Progno Mancalacqua; Progno dei Gentili; Progno delle Caselle; Fosso Palude; Fosso Quaiare; Fosso di Staffalo; Vaio Bindel; Vaio Corbola.

Si precisa che il P.A.I. costituisce un vincolo sovraordinato agli strumenti urbanistici ed inoltre:

- il vincolo P.A.I. indicato nella Tavola 1 del P.A.T. è da intendersi ricognitivo e riferito alla data di adozione del Piano;
- le successive modifiche del P.A.I. non costituiscono variante agli strumenti urbanistici ma sono immediatamente efficaci a partire dalla loro entrata in vigore.

**In sede di redazione dei Piani di Interventi (P.I.) devono essere assunti specifici studi di compatibilità idraulica particolareggiati e definiti per singolo intervento, da sottoporre al parere del Consorzio di Bonifica competente. Tali studi dovranno recepire le disposizioni e le prescrizioni previste nello Studio di Compatibilità Idraulica allegato al P.A.T., con l'eventuale aggiornamento dei sistemi compensativi dei picchi di piena in base al grado di definizione dei piani di attuazione.**

Tutte le opere entro e fuori terra, movimenti terra e sistemazioni varie, dovranno rispettare le distanze dai corsi d'acqua secondo le disposizioni di cui al RR.DD. 368 e 523 del 1904.

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

Per queste aree valgono le norme definite nel P.A.I. che specificano gli interventi ammissibili in aree a pericolosità idraulica.



**ART. 6.7 IDROGRAFIA – SERVITÙ IDRAULICA – R. D. 368/1904 E 523/1904**

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

Non sono consentite nuove edificazioni.

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

**ART. 6.8 VIABILITÀ PRINCIPALE / FASCE DI RISPETTO D. Lgs. 285/1992**

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

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

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

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

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

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

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

**ART. 6.9 FERROVIA ESISTENTE / FASCE DI RISPETTO**

Alle aree di sedime e relative fasce di rispetto di ferrovie esistenti o in progetto si applicano le norme di cui al D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753.

**ART. 6.10 ELETTRODOTTI / FASCE DI RISPETTO – D.P.C.M. 08.07.2003**

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

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

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

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

**ART. 6.11 GASDOTTI / FASCE DI RISPETTO – D.M. 24.11.1984**

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

**ART. 6.12 CIMITERI / FASCE DI RISPETTO – T.U. LEGGI SANITARIE – R. D. 1265/1934**

Per i cimiteri e relative fasce di rispetto presenti nel territorio comunale valgono le disposizioni specifiche

di cui al T.U. leggi sanitarie - R.D. 1265/1934.

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

Fatte salve le disposizioni per gli edifici con valore storico-ambientale di cui all'art. 7.9, sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e cambio di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 338 del T.U. leggi sanitarie – R.D. 1265/1934.

#### **ART. 6.13 IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE**

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

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

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

- a) sono da preferire localizzazioni in ambiti territoriali che già vedono la presenza di impianti tecnologici preesistenti (torri piezometriche, tralicci, impianti di depurazione ecc...) e/o all'interno di aree produttive;
- b) all'interno dello stesso sito, previo accordo di tutte le parti in causa, possono essere installati più impianti, purché siano rispettati tutti i limiti di esposizione previsti dalla normativa vigente in materia, e verificati gli effetti cumulativi dovuti agli altri impianti e/o sorgenti di onde elettromagnetiche.

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

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

Il P.I. provvederà a definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al D. Lgs. n. 259/2003 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e s.m.i. Nelle more di approvazione del P.I., la localizzazione delle nuove sorgenti o la modifica delle esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni di legge vigenti, e con il piano annuale o pluriennale di localizzazione, redatto in conformità con le direttive che precedono.

#### **ART. 6.14 ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI**

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

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

La fascia di rispetto degli allevamenti è considerata come vincolo dinamico non cogente ma ricognitivo, l'ampiezza della fascia di rispetto è calcolata sulla base dei parametri di legge sussistenti al momento della rilevazione ed in particolare al momento della richiesta dell'intervento, sia quest'ultimo derivante dalla modifica dell'allevamento stesso (classe dimensionale) o da una possibile trasformazione territoriale ricadente nella fascia di rispetto.

Nel Quadro Conoscitivo del Piano Regolatore Comunale devono essere riportati, oltre agli allevamenti in quanto elementi generatori di "vincolo", anche le fasce di rispetto (cioè le distanze reciproche) generate dai medesimi; tale dato deve inoltre essere aggiornato, perlomeno su base annua, in relazione alla

situazione degli allevamenti, che può modificarsi nel tempo, con conseguente variazione o eliminazione della fascia di rispetto.

Nel periodo transitorio, rispetto alla formazione del primo P.I., si applicano agli allevamenti intensivi le norme del vigente P.R.G. per la parte non in contrasto con le disposizioni di cui alla L.R. n. 11/2004 e s.m.i. – atti di indirizzo compresi – e con le norme igienico sanitarie, di prevenzione e di precauzione ambientale vigenti e/o adottate afferenti a specifici piani di settore, così definiti ai sensi dell'art. 121 (Piano di Tutela delle Acque) del D. Lgs. 152/2006 (Norme in materia Ambientale). A questo proposito valgono le disposizioni:

- del Piano di Tutela delle Acque, approvato con D.C.R.V. n. 107 del 05.11.2009;
- della Direttiva 91/676/CEE del Consiglio, del 12 dicembre 1991, relativa alla protezione delle acque dell'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole;
- del Decreto Ministero delle Politiche Agricole e Forestali del 7 aprile 2006 relativo ai "Criteri e norme tecniche generali per la disciplina regionale dell'utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento, di cui all'articolo 38 del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152", e sue modifiche e integrazioni, e del vigente Programma di Azione Regionale per le zone vulnerabili ai nitrati di origine agricola".

L'aggiornamento della loro situazione in termini, ad esempio, di consistenza, tipologia animali allevati, ubicazione dell'attività o ubicazione dei parametri di classificazione comunicati dalle aziende agli uffici comunali competenti e preposti alle verifiche del caso, o a causa di modifiche normative, dovrà essere depositata in Comune ed all'ULSS una relazione tecnica relativa alla conformità urbanistica dell'intervento, ossia il rispetto delle distanze nonché una valutazione di compatibilità ambientale al fine di garantire l'invarianza delle condizioni di sostenibilità ambientale dettate dalla V.A.S.

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

Tali condizioni di efficacia devono essere riportate nella normativa dello strumento urbanistico e puntualmente richiamate nei certificati di destinazione urbanistica. In particolare, in coerenza con la legislazione citata, nell'attivazione o ampliamento degli allevamenti zootecnico-intensivi vanno rispettate le distanze minime reciproche fissate dalla normativa sopra citata: tali distanze vanno rispettate anche nella realizzazione di nuovi insediamenti (residenziali o zootecnici), vigendo comunque il principio di reciprocità. L'attuazione dei suddetti nuovi sviluppi insediativi o delle trasformazioni urbanistiche resta per altro totalmente subordinata al rispetto delle distanze minime reciproche fissate dalle disposizioni sovracomunali vigenti e s.m.i.

Il P.I., disciplina le modalità di rilascio del Credito Edilizio nelle aree di dismissione, che dovrà avvenire comunque sulla base della formazione di P.U.A., proposti dagli aventi titolo, da sottoporre ad esame, tenuto conto della vetustà dell'allevamento, dell'entità e del tipo di conduzione, dell'impatto paesaggistico ed igienico-sanitario, e delle direttive impartite di cui al presente articolo.

Il P.I. individua i criteri per l'assegnazione, anche differenziata, dei Crediti Edilizi agli edifici oggetto di demolizione in seguito alla dismissione degli allevamenti zootecnici intensivi, disciplinando il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito stesso. Il Credito Edilizio potrà essere utilizzato nell'area di dismissione o in altra zona posta anche in A.T.O. diversi.

Il P.I. individua:

- le fasce di rispetto degli allevamenti zootecnici intensivi, aggiornando il censimento riferito ai dati forniti dalle ULSS competenti sulla base di un'indagine e schedatura puntuale sulle loro caratteristiche, tipologia e modalità di gestione;
- gli edifici soggetti a eventuale demolizione in seguito alla dismissione di allevamenti zootecnici intensivi, per il raggiungimento degli obiettivi di tutela igienico-sanitaria, valorizzazione ambientale e paesaggistica, disciplinando il procedimento e le modalità dell'eventuale attribuzione e gestione del credito edilizio.

Il P.I. avendo riguardo a quanto previsto dallo specifico atto di indirizzo di cui alla L.R. 11/04 disciplina le distanze minime per gli insediamenti residenziali nei confronti di nuovi insediamenti zootecnici o di un eventuale ampliamento, tenendo conto dei seguenti parametri:

- dimensione dell'insediamento zootecnico in funzione del numero di capi potenziali;

- tipologia dell'ambiente di stabulazione e del sistema pulizia;
- sistema di ventilazione;
- sistema stoccaggio e trattamento delle deiezioni.

Per gli allevamenti zootecnici intensivi, il P.I. relativamente agli interventi di ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione, trasformazione e/o cambio di attività agricola prevede:

- forme di mitigazione ambientale utilizzando principalmente le alberate, le siepi-alberate, le siepi fitte di specie autoctone, di prima e seconda grandezza, volte a ridurre l'impatto visivo dell'intervento edilizio;
- che le aree pertinenziali agli allevamenti dovranno essere in terreno naturale oppure, qualora necessario e fatti salvi gli adeguamenti igienico-sanitari, saranno ammesse solo pavimentazioni permeabili (ghiaia, prato ecc.); le pavimentazioni a permeabilità ridotta o impermeabili sono ammesse solo per i percorsi carrabili e/o pedonali.

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

#### **ART. 6.15 POZZI DI PRELIEVO PER USO POTABILE / FASCE DI RISPETTO**

Il P.A.T. individua i pozzi di prelievo per uso idropotabile presenti nel territorio comunale per i quali si richiamano le disposizioni specifiche di cui all'art. 94 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., del Piano di Tutela delle Acque (artt. 15 e 16) e in particolare quelle relative alle attività e destinazioni d'uso vietate/consentite all'interno delle aree di salvaguardia delle risorse idriche, come definite nel decreto stesso.

#### **Fascia di rispetto**

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

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

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

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

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

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

#### **ART. 6.16 DISCARICHE / FASCE DI RISPETTO**

In relazione ai siti occupati da discariche, si applica la specifica normativa di settore, con particolare riferimento al D. Lgs. 13 gennaio 2003, n. 36 e gli artt. 32 e 32bis della L.R. n. 3/2000, in merito al monitoraggio ed alle fasce di rispetto delle discariche esistenti.

Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono ammessi esclusivamente interventi conservativi ed adeguamento alle norme igienico sanitarie e sicurezza del lavoro, previo parere obbligatorio dell'A.S.L.

#### **ART. 6.17 ATTIVITÀ A RISCHIO INCIDENTE RILEVANTE / FASCIA DI RISPETTO**

Il P.I. organizza e disciplina il territorio in modo, per quanto possibile, da concorrere a controllare e circoscrivere eventuali incidenti, minimizzarne gli effetti e limitarne i danni per l'uomo, per l'ambiente e per i beni, comunque in coerenza con le disposizioni di cui al D. Lgs. 334/1999 s.m.i. e apposito R.I.R. ai sensi D.M. 09.05.2001.

In merito allo stabilimento della Air Liquid Italia Produzione s.r.l. che produce gas tecnici (Ossigeno, Azoto, Argon), situato nel Comune di Castelnuovo del Garda in prossimità del confine di Sona, il P.A.T. individua nella Tav. 1 dei Vincoli la fascia di rispetto di 540 mt corrispondente alla zona di impatto per "lesioni irreversibili – scenario 2" di cui al R.I.R. predisposto dalla Ditta, sottolineando che per questa fascia il D.M. 09.05.2001 non definisce alcuna limitazione in termini di compatibilità territoriale, ne impone vincoli alla destinazione d'uso del territorio stesso.

#### **ART. 6.18 DISPOSIZIONI PER I PIANI DEGLI INTERVENTI (P.I.)**

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

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

#### **ART. 7 INVARIANTI**

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

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

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

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

#### **INVARIANTI DI NATURA GEOLOGICA**

Le "Invarianti di natura geologica", sono identificabili come ambiti territoriali caratterizzati da particolari aspetti geologici nei quali non sono possibili interventi di trasformazione se non per la loro conservazione, valorizzazione e tutela; tali ambiti non possono essere oggetto di modifiche morfologiche ed idrologiche, se non per motivi di stabilizzazione dei pendii e di bonifica dei terreni.

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

- ambiti collinari (cordoni morenici).

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

### Prescrizioni

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

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

Il P.I. promuove:

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

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

Oltre a dette disposizioni generali si applicano le disposizioni a seguire, specifiche per le singole invarianti.

### **ART. 7.1      AMBITI COLLINARI (CORDONI MORENICI)**

Nelle aree individuate come "rilievo morenico" gli interventi ammessi non devono alterare l'assetto naturale e morfologico dei terreni. Non sono consentite la realizzazione di discariche o l'apertura di cave, fatte salve le diverse statuizioni dei piani regionali di settore. La realizzazione di impianti e reti aeree dovranno essere opportunamente valutate e, se realizzate, mascherate con opere di mitigazione ambientale.

Sono consentiti movimenti terra funzionali al ripristino dell'originario assetto morfologico dello stato dei luoghi o del paesaggio agrario o interventi per la sicurezza dei pendii.

Prima dell'adeguamento del P.I. alle direttive sopra richiamate, fatte salve eventuali indicazioni puntuali vigenti, sono comunque vietati tutti gli interventi che possano portare alla distruzione o all'alterazione negativa del bene protetto. Il P.I. provvederà quando necessario a completare l'individuazione, la tutela e la valorizzazione delle invarianti geologiche e a disporre prescrizioni di maggior dettaglio.

### **INVARIANTI DI NATURA PAESAGGISTICO-AMBIENTALE**

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

- Aree boscate da carta forestale regionale
- Ambito di tutela paesaggistica del Tione
- Iconema (art. 95 P.T.C.P.)
- Siepi e filari alberati
- Grandi alberi
- Ambiti di riequilibrio dell'ecosistema (art. 55 P.A.Q.E.)
- Percorsi rurali

### **ART. 7.2      AREE BOScate DA CARTA TECNICA REGIONALE**

Sono ambiti del territorio ove la tutela dei valori ambientali è finalizzata alla più generale conservazione degli elementi costitutivi del paesaggio naturale d'origine e della biodiversità.

Il P.A.T. individua le invarianti di natura ambientale e paesaggistica nelle macchie boscate.

Tali aree risultano frammentate, in alcuni casi senza rapporti di continuità reciproca e aventi superficie esigua e risultano concentrate principalmente nel territorio agricolo sparso.

### Prescrizioni e Vincoli

- 1) Tutte le aree boscate ed in genere le alberature esistenti dovranno essere conservate e possibilmente potenziate.
- 2) Va prevista la creazione di fasce filtro attraverso siepi e macchie boscate, anche con funzione di mitigazione/compensazione.
- 3) Sono consentiti gli interventi previsti dalle norme di tutela idrogeologica e forestale e previa autorizzazione delle autorità competenti.
- 4) E' fatto divieto di piantare organismi vegetali non originari della zona.

### Direttive

- Il P.I. individua ed aggiorna le superfici boscate tenendo conto del dinamismo e dell'evoluzione dei popolamenti arborei arbustivi, aggiornando i confini del bosco in collaborazione con il Servizio Forestale Regionale.
- Il P.I. potrà definire modalità e progetti finalizzati a favorire:
  - gli interventi di miglioramento boschivo;
  - la manutenzione e la pulizia delle aree;
  - la cura dell'assetto naturalistico del bosco, con eliminazione delle piante alloctone o infestanti, e il reinserimento delle specie autoctone;
  - la riconversione da ceduo in fustaia qualora sia in armonia con le strategie selvicolturali.
- Il P.I. provvede ad individuare e ad organizzare tali spazi mediante la 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 paesaggi agrari portatori di valore naturalistico e in zone limitrofe a parchi, ecc.;
  - filari alberati, siepi per la rete idrica agraria, da inserire lungo i corsi d'acqua minori, le reti di bonifica, ecc.

### **ART. 7.3      AMBITO DI TUTELA PAESAGGISTICA DEL TIONE**

Il P.A.T. attribuisce una particolare rilevanza paesaggistica alla fascia di territorio attigua al fiume Tione, di particolare interesse per la tipicità dall'ambiente fluviale e dell'andamento del suo corso.

Il P.A.T. individua gli ambiti di preminente valenza ambientale nel territorio agricolo che costituiscono le principali fasce di connessione ecologica fluviale, perifluviale e territoriale con la rete ecologica provinciale. In tali aree si tenderà ad accrescere la tutela dell'agroecosistema e la conservazione della biodiversità. Tali ambiti sono da considerarsi prioritari nell'applicazione delle misure U.E. relative a interventi di piantumazione finalizzati al miglioramento ambientale.

### Prescrizioni e Vincoli

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

Nei fabbricati esistenti sono ammessi solo usi compatibili con le finalità di cui al presente articolo.

E' altresì fatto salvo quanto previsto dalla Tav. 4 previa verifica in sede di P.I. della compatibilità delle previsioni stesse con la disciplina di tutela del presente articolo e individuazione di eventuali opportune azioni di mitigazione/compensazione.

### Direttive

Il P.I. sulla base di specifici elementi analitici potrà meglio definire i perimetri degli ambiti territoriali di importanza ambientale, individuando gli elementi detrattori che compromettono la qualità ambientale dei luoghi indicando le necessarie misure di riqualificazione anche con l'utilizzo dello strumento del credito edilizio.

Le azioni da perseguire sono le seguenti:

1. riqualificazione dell'area coltivata rispetto al fiume Tione e ampliamento della fascia di vegetazione ripariale a ridosso del corso d'acqua;
2. prevedere l'inserimento di diverse tipologie di siepi campestri nelle zone di maggiore fragilità ambientale, lungo i corsi d'acqua minori, nelle zone limitrofe alle aree con vegetazione arborea;
3. tutelare le aree limitrofe ai corsi d'acqua, e delle aree golenali, attraverso la creazione di zone filtro per evidenziare e valorizzare la leggibilità e la presenza di qualsiasi segno nel territorio legato all'elemento fiume e alla sua storia, compatibilmente con l'attività economica agricola;
4. organizzare accessi e percorsi ricreativi e didattici, promuovendo attività e attrezzature per il tempo libero, ove compatibili;
5. l'introduzione di colture a basso impatto, in particolare la produzione di specie legnose per il loro utilizzo come fonte di energia o per legname d'opera;
6. valorizzare l'attività agrituristica attraverso la creazione di itinerari e attraverso la conversione degli annessi per scopi ricettivi.

### **ART. 7.4      ICONEMA (ART. 95 P.T.C.P.)**

Il P.A.T. individua gli ambiti a cui attribuire obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione sulla base del riconoscimento della loro valenza ambientale e paesaggistica caratterizzata dal particolare rapporto

tra il territorio aperto, il sistema agricolo che conserva notevoli elementi di naturalità e particolari livelli di integrità ambientale.

Gli elementi di natura paesaggistica sono quegli che caratterizzano, identificano e distinguono un luogo o un territorio e la cui tutela e salvaguardia risulta indispensabile al mantenimento dei caratteri fondamentali degli stessi. In tali ambiti, oltre alla connotazione naturale (morfologica, vegetazionale, paesaggistica) risulta rilevante la componente dovuta all'intervento antropico.

#### Direttive

Per gli elementi areali indicati valgono le seguenti indicazioni normative generali che dovranno trovare sviluppo e puntuale applicazione nell'ambito della pianificazione operativa. Per le aree ad elevato valore paesaggistico il P.I. integra tale individuazione e definisce gli interventi ammessi sulla base dei seguenti criteri:

- difesa dell'integrità del territorio agricolo e contrasto al consumo di suolo;
- tutela delle parti dove sono ancora conservati e riconoscibili i caratteri del paesaggio agrario tradizionale;
- individuazione di tipologie edilizie rapportate alle caratteristiche di questi ambiti;
- incentivazione di attività complementari a quella agricola compatibili con gli obiettivi di tutela;
- individuazione di percorsi tematici per la riscoperta dei fattori di identità storico territoriale;
- mantenimento ed incremento dei sistemi di aree alberate ed in genere delle componenti paesaggistico - ambientali tipiche dell'area;
- eliminazione o mitigazione degli elementi detrattori del paesaggio;
- controllo sulla qualità dei nuovi interventi edificatori ammissibili;
- disciplina del recupero del patrimonio edilizio esistente.

### **ART. 7.5 SIEPI E FILARI ALBERATI**

#### Art. 7.5.1 Siepi

Il P.A.T. individua gli elementi lineari naturali come elementi a corredo del paesaggio urbano e rurale. Gli stessi hanno valore ricognitivo e non esaustivo.

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

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

#### Prescrizioni e Vincoli

Fino alla approvazione dello studio specialistico più approfondito, i progetti di trasformazione del territorio, che includono i temi del presente articolo, sono soggetti alla presentazione di uno o più elaborati tecnico-agronomici che individuano in scala adeguata l'elemento di invariante e ne stabiliscano le eventuali misure di compensazione nella misura da 1 a 2.

#### Direttive

Il P.I. individua mediante, uno studio specialistico più approfondito, sia le siepi sia i filari alberati, in recepimento anche a quanto previsto dal P.T.R.C., nell'ambito della rete ecologica regionale. In tale studio dovranno essere date indicazioni, norme ed indirizzi relativamente:

- ad apposite misure per la tutela e la valorizzazione delle formazioni vegetali;
- alla realizzazione di formazioni alberate, filari, siepi e bande boscate, nonché la manutenzione ed il miglioramento delle alberature e delle siepi esistenti, con l'esclusivo impiego di specie vegetali autoctone o naturalizzate;
- all'individuazione degli esemplari della flora arborea e arbustiva che presentano caratteristiche di vetustà secolare e promuovono le opportune azioni di tutela.

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

#### Art. 7.5.2 Filari alberati

Il P.A.T. si pone l'obiettivo di conservare, migliorare e ripristinare ecosistemi, habitat e specie, nonché le caratteristiche ambientali dei filari alberati che rappresentano una risorsa per il contesto agricolo e del paesaggio.



La rete dei filari alberati costituisce la struttura ambientale minore da attivare per incrementare la qualità del territorio e per creare un nuovo equilibrio tra spazi naturali e contesto antropizzato.

#### Prescrizioni e Vincoli

- Il P.A.T., promuovendo la formazione, l'attivazione e una gestione efficace di una rete ecologica in scala locale determinata da filari alberati spesso associati ai corsi d'acqua:
  - prevede la conservazione della diversità biologica e del paesaggio;
  - promuove la conservazione ed il potenziamento degli elementi naturali della rete a verde (siepi, filari, macchie boscate, ecc) ivi presenti, nonché il controllo della qualità delle acque;
  - prevede la tutela e valorizzazione del sistema di filari e siepi che delimita gli appezzamenti ed altri elementi del tessuto agricolo; eventuali interventi di sostituzione devono essere autorizzati dal Settore Ambiente del Comune.
- Il P.A.T. attribuisce valore paesaggistico a detti filari. In particolare il potenziamento e la formazione di apparati vegetali quali filari alberati, siepi e macchie arbustive e arboree assume importanza strategica per riordinare morfologicamente e percettivamente l'edificato e le aree scoperte.
- E' ammesso l'impianto di fasce tampone costituite da siepi e filari per interventi di rinaturalizzazione di corpi idrici e per la protezione delle coltivazioni da fonti di inquinamento urbano o stradale;
- Tutti gli interventi di impianto di nuovi filari e di nuove siepi dovranno essere effettuati utilizzando esclusivamente le specie appartenenti alla flora locale o naturalizzate nel paesaggio veneto
- Sono ammessi interventi di allargamento e/o modifica dei tracciati individuati (rafforzamento argini, allargamento golene, ecc.), solamente se necessari per la soluzione di problemi idraulici di interesse generale; vanno comunque ripristinati i filari alberati qualora siano stati eliminati.

#### Direttive

Il P.I. dovrà:

- individuare delle prospettive visive da tutelare mediante le alberature, i filari e gli elementi principali del paesaggio agrario e storico, il mantenimento delle specie arboree autoctone;
- tutelare le aree limitrofe e le fasce di rispetto attraverso la creazione di zone filtro per evidenziare e valorizzare la leggibilità di qualsiasi segno nel territorio legato al corso d'acqua e alle siepi campestri, compatibilmente con l'attività economica agricola;
- aumentare le caratteristiche di biodiversità della vegetazione sia quella ripariale e spondale, che di quella campestre;
- raccordare siepi e filari alberati, che con piccoli interventi possano creare un sistema continuo.

#### **ART. 7.6      GRANDI ALBERI**

Il P.A.T. individua nei suoi elaborati gli alberi monumentali di cui alla pubblicazione "I grandi Alberi" della Provincia di Verona e quelli già evidenziati come elementi di pregio negli strumenti urbanistici vigenti:

- Il Pilar di San Rocco (*celtis australis*)
- Pilar di corte Pietà (*celtis australis*)

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

#### Direttive

Il P.I. prevede l'eventuale completamento o integrazione dell'individuazione degli alberi monumentali presenti sul territorio.

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

Per gli alberi monumentali possono essere previsti interventi di tipo culturale, indirizzati anche alla sensibilizzazione della collettività sull'importanza della loro tutela in quanto elementi di valore naturalistico, storico-culturale e paesaggistico.

#### Prescrizioni e vincoli

Sono vietati tutti gli interventi che possano compromettere l'integrità delle alberature con particolare riguardo all'apparato radicale.

E' vietato a chiunque abbattere, danneggiare o comunque modificare la struttura degli alberi monumentali individuati in Tavola 2, se non con le procedure previste dalla L.R. 20/2002.

L'area di pertinenza delle piante abbattute senza l'autorizzazione di cui al precedente comma non può essere utilizzata per diversa destinazione urbanistica, edilizia o culturale.

#### **ART. 7.7      AMBITI DI RIEQUILIBRIO DELL'ECOSISTEMA (ART. 55 P.A.Q.E.)**

Gli ambiti di riequilibrio dell'ecosistema, come indicati nella Tav. 2 del Piano d'Area, sono aree che per l'ubicazione e/o la presenza di risorse naturali possono costituire elemento fondamentale per azioni volte al riequilibrio dell'intera area interessata al Piano.

Il P.A.T. recepisce gli ambiti tutelati dell'art. 55 del P.A.Q.E e ne prescrive l'osservanza. Si tratta di una porzione del territorio comunale che per l'ubicazione e per la presenza di caratteristiche e risorse naturali, costituisce elemento fondamentale per azioni volte al riequilibrio dell'ecosistema dell'intero Comune. Sono previsti a tal fine interventi coordinati della Provincia, del Comune e del Consorzio di bonifica orientati alla riduzione delle polveri e delle sostanze inquinanti, alla rinaturalizzazione delle sponde dei fossi e canali, alla promozione di culture agricole biologiche, al rimboschimento. E' fatto divieto di impermeabilizzare estese superfici di terreno con eccezione dei casi di comprovata e documentata necessità e di utilizzare in modo intensivo fitofarmaci e diserbanti nella manutenzione del verde (v. anche art. 55 P.A.Q.E.).

#### **ART. 7.8      TERRAZZAMENTI**

Il P.A.T. indica le sistemazioni agrarie a "Terrazzamenti" realizzate al fine di svolgere le coltivazioni in pendenza. Le sistemazioni a terrazzamento assumono un'azione di contenimento del terreno grazie a strutture di origine antropica quali terrapieni, muri a secco, ecc.

Tali elementi rappresentano una risorsa storico-paesaggistica del territorio agrario. La loro valorizzazione e conservazione attraverso azioni di gestione appropriate permette di arricchire e valorizzare l'ambiente agricolo collinare che sovente si trova caratterizzato da una eccessiva semplificazione paesaggistica, anche in considerazione dell'introduzione di nuove metodologie colturali tendenti ad eliminare tali tipi di impianti storici.

#### **Direttive**

Il Comune, d'intesa con le associazioni di categoria, promuove interventi per valorizzare e migliorare gli ambiti di cui al presente articolo che rappresentano un elemento di pregio territoriale e della tradizione agronomica dell'ambiente collinare e promuove attività agricole sostenibili.

In particolare, per i versanti collinari, il P.I. censisce e valuta lo stato di conservazione dei terrazzamenti costituiti da contenimenti in pietra a secco, e detta norme per i quali i proprietari dei fondi promuovono:

- la manutenzione del sistema di raccolta e convogliamento delle acque;
- nella conduzione dell'attività agricola e negli eventuali interventi edificatori, il mantenimento dell'assetto e delle pendenze del suolo, così come definito dalle sistemazioni agrarie tradizionali, con terrazzamenti di ridotta profondità disposti in armonia con il profilo orografico;
- la manutenzione, il recupero e l'eventuale integrazione delle gradonature dei tagliapoggi e dei relativi muri di contenimento (in pietra a secco) attraverso materiali e tecniche tipiche della tradizione locale;
- il mantenimento dei sistemi colturali che fanno parte della tradizione del luogo;
- la rimozione o, quantomeno, la mitigazione dell'impatto visivo degli elementi estranei e/o in contrasto con il paesaggio.

#### **Prescrizioni e Vincoli**

Fino all'approvazione del P.I. che prescriverà quanto indicato dalle direttive del presente articolo, gli interventi che alternino lo stato dei terrazzamenti, sono soggetti alla presentazione di uno specifico elaborato agronomico che ne definisca lo stato di conservazione e il valore storico e paesaggistico.

#### **ART. 7.9      PERCORSI RURALI**

Il P.A.T. indica i principali percorsi rurali che saranno recepiti e meglio precisati dal P.I., anche al fine di promuovere e incentivare la fruizione turistico-ricettiva compatibile dei luoghi, senza che ciò comporti variante al P.A.T.

#### Direttive

Il P.I., per quanto di competenza, e/o con strumenti urbanistici adeguati 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 modalità e condizioni per la fattibilità dei

percorsi rurali 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.

La rete rurale esistente e di progetto dovrà integrare la rete autoveicolare offrendo condizioni ottimali di mobilità alle persone (sicurezza, autonomia, eliminazione delle barriere architettoniche).

#### **INVARIANTI DI NATURA STORICO-MONUMENTALE**

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

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

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

#### **ART. 7.10 AMBITI DEI CENTRI STORICI – EDIFICI DI VALORE**

Il P.A.T. individua quali ambiti di natura storico-monumentale i nuclei di pregio storico-culturale quali gli ambiti dei Centri Storici, delle Corti rurali e le Ville Venete.

Esso prevede la salvaguardia, il recupero e la valorizzazione degli edifici di valore e dei relativi spazi scoperti di pertinenza.

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

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

Il P.I. rileva e analizza gli elementi storico-monumentali e paesaggistici da salvaguardare e valorizzare presenti in tali ambiti, recependo o meno la trattazione disciplinare del P.R.G. vigente o procedendo a rilettura e aggiornamento della stessa assegnando a ciascun edificio nuovi gradi di protezione secondo le categorie indicate al successivo art. 9.12 delle presenti N.T.

Nel P.A.T. sono individuati anche i complessi delle Ville Venete di cui all'elenco dell'Istituto Regionale per le Ville Venete "Ville Venete - Catalogo e Atlante del Veneto" per i quali è prevista la loro salvaguardia, recupero e valorizzazione. Il P.I., per tali complessi, provvederà ad individuare le pertinenze scoperte da tutelare e il contesto figurativo, secondo i disposti dell'art. 9.12, che andranno identificati quale zona di tutela ai sensi dell'art. 41 della L.R. 11/04 dove, in particolare, non sarà consentito collocare cartelli pubblicitari o altri mezzi di pubblicità.

#### Disposizioni transitorie

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

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

#### **INVARIANTI AGRICOLE**

Il P.A.T. individua gli ambiti territoriali e tutela i seguenti elementi che compongono il quadro degli ambiti di natura agricolo-produttiva in:

- Ambiti vigneti di pregio (DOCG Bardolino Superiore e DOC Bianco di Custoza)

#### **ART. 7.11 DOCG BARDOLINO SUPERIORE E DOC BIANCO DI CUSTOZA**

Il P.A.T. individua gli ambiti del territorio comunale nei quali le qualità e le potenzialità agricolo-produttive sono massime.

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

Si tratta di zone agricole comprendenti ambiti con presenza di vigneto di pregio e dove è praticata una modesta attività zootecnica. Trattasi quindi di zone agricole di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni nonché

per la presenza di aziende agricole vitali, caratterizzata da un ambito morfologico immediatamente riconoscibile e sostanzialmente integro.

Il P.A.T. promuove la conservazione di queste parti del territorio per le quali si riconoscono forti peculiarità agricolo-produttive. Sono ambiti nei quali si persegue il mantenimento dei caratteri di spazialità ed integrità, nonché il potenziamento degli elementi della rete ecologica ivi presenti al fine dell'aumento del potenziale biotico.

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

Eventuale modifica al tipo di coltura in atto non comporta variante al P.A.T.

In tali ambiti il P.A.T. promuove:

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

Direttive:

- 1) il P.I. promuove lo sviluppo e l'integrità delle aziende agricole e dell'attività agricola;
- 2) il P.I. effettua uno studio approfondito sulle varietà autoctone che ben rappresentano la vocazionalità di questo territorio al fine di salvaguardare e maggiormente verificare la compatibilità del Piano con il prodotto vitivinicolo locale con particolare riferimento alle aziende produttrici. Particolare attenzione dovrà essere rivolta poi al recupero rurale dei vigneti abbandonati, tramite reimpianti con varietà autoctone e finalizzando il mantenimento e rafforzamento dell'identità delle produzioni privilegiando le aree a spiccata vocazionalità e ad elevato valore paesistico;
- 3) il P.I. salvaguarda l'assetto agrario e le relative sistemazioni funzionali alla produzione agricola, con particolare riferimento a quelle che costituiscono testimonianza di sistemi di conduzione agricola tradizionali (vigneto-frutteto); specificatamente potranno trovare individuazione apposite zone di riqualificazione atte al recupero di attività legate all'indirizzo colturale del vigneto autoctono, e zone di tutela e mantenimento atte alla salvaguardia della loro integrità naturalistico-ambientale in cui è favorita l'attività di conduzione del vigneto di qualità, anche con il recupero di vitigni storici;
- 4) in sede di P.I. i limiti di tali zone potranno subire modifiche sulla base della individuazione puntuale degli ambiti delle aziende agricole esistenti.

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

#### **ART. 8      FRAGILITÀ**

Sulla base delle analisi geologiche, la classificazione della compatibilità geologica è fondata su indici relativi di qualità dei terreni con riferimento alle problematiche relative ai possibili effetti di inquinamento delle acque sotterranee, alla compressibilità dei terreni, alle caratteristiche geotecniche nei confronti delle opere di fondazione, alla erodibilità di sponde fluviali, alla esondabilità dei corsi d'acqua, alla sicurezza di arginature o di altre opere idrauliche, alla salvaguardia di singolarità geologiche, geomorfologiche, alla protezione delle risorse naturali.

Direttive

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

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

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

- a) litologia dei terreni di fondazione per un significativo intorno rispetto all'area d'intervento;
- b) caratteristiche idrogeologiche quali la profondità della falda acquifera, la direzione di deflusso sotterraneo e permeabilità dell'acquifero: in base ai seguenti elementi dovrà essere valutata la vulnerabilità degli delle falde acquifere, specie in corrispondenza delle sorgenti;
- c) per quanto riguarda la sismica ci si dovrà attenere alla classificazione prevista dalla normativa vigente (O.P.C.M. 3274/2003) e alle disposizioni del D.M. 14/1/2008; inoltre si rimanda ai contenuti dello studio di microzonazione sismica effettuato dal Comune;
- d) valutazione dei carichi ammissibili del sottosuolo, ovvero portanza limite e portanza d'esercizio del sottosuolo, e stima dei cedimenti assoluti e differenziali indotti dalle nuove costruzioni (D.M. 14/01/2008 Testo Unico delle Costruzioni);
- e) in presenza di scarpate naturali e/o artificiali (scavi) si dovrà verificare la stabilità dei versanti.

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

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

Sulla base degli studi effettuati nell'ambito del quadro conoscitivo del P.A.T. e della classificazione proposta, sono state individuate tre tipologie di tutela, a cui corrispondono le limitazioni all'attività edificatoria di cui al seguente articolo.

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

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

La Carta delle fragilità suddivide il territorio di Sona in base alla *"Compatibilità geologica ai fini urbanistici"* in tre zone:

**Aree idonee:** tali aree sono costituite da depositi fluvio-glaciali grossolani con caratteristiche geotecniche da buone a ottime, elevata permeabilità e capacità di drenaggio e con falda profonda. Su questi terreni non vi sono limiti alla normale edificazione.

**Aree idonee a condizione:** in tali aree l'edificabilità è possibile, ma è richiesta l'elaborazione, nell'ambito degli Interventi o nel Piano Urbanistico Attuativo o nel singolo Intervento diretto, di uno studio di maggior dettaglio geologico geotecnico-idrogeologico al fine di verificare con indagini dirette l'effettiva consistenza dei terreni, la localizzazione della falda e la predisposizione di eventuali opere da realizzare in fase di urbanizzazione, nonché le indicazioni necessarie per la realizzazione degli interventi edilizi, secondo quanto previsto dalla normativa vigente (Norme tecniche D.M.11/3/1988; D.M. 14/09/2005 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, indicando gli eventuali interventi di stabilizzazione e mitigazione del rischio. Ciò dovrà essere inoltre soggetto a valutazione di compatibilità idraulica adeguata all'area interessata anche al fine di ridurre il rischio idraulico. Le prescrizioni sono specifiche per le diverse tipologie. Le condizioni sono specificate di seguito e nella Tabella 1.

In tali aree l'edificabilità è distinta in 6 categorie caratterizzate da specifiche condizioni:

- Condizione 00: tutte le aree a condizione sono caratterizzate da terreni con caratteristiche geotecniche scarse;
- Condizione 01: aree soggette a potenziali fenomeni di dissesto, con forme di dilavamento diffuso ed acclività elevata; tali aree sono suscettibili di potenziali fenomeni di erosione ed instabilità; sono quindi da considerare non idonee all'edificabilità a meno che, sulla base di indagini geologico-puntuali, i P.I. e i P.U.A. ne ridefiniscano i limiti mediante adeguata documentazione geologico-tecnica. Tali aree sono state inoltre inserite all'interno della carta della Fragilità come "Aree soggette a dissesto idrogeologico";
- Condizione 02: aree con forme di dilavamento prevalentemente diffuso, acclività media, terrazzamenti artificiali ed aree con cordoni morenici;
- Condizione 03: aree con difficoltà di deflusso delle acque meteoriche;
- Condizione 04: aree con soggiacenza limitata della falda freatica;

- Condizione 05: presenza di presunte aree escavate e ripristinate mediante riporto.

**Aree non idonee:** 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 limitato, della vulnerabilità elevata della falda. 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);
- 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;

Nelle aree non idonee verrà prevista la possibilità di realizzare interventi di carattere infrastrutturale previo approfondimento geologico.

Lo sviluppo dell'analisi deve essere conforme a quanto previsto dalle Norme tecniche emanate con il D.M. 11/3/1988, il DM 14/09/2005, al D.M. 15/9/06 e al D.M. 14/10/08, (oltre che dalla normativa vigente al momento dell'intervento), e proporzionato al grado di compatibilità attribuito al terreno ed alle caratteristiche dell'opera in progetto.

Dal punto di vista del rischio sismico si rimanda all'art. 6.5.

**In tutte le aree, edifici speciali caratterizzati da eccezionali carichi concentrati o con sotterranei di profondità superiore a m. 6 devono essere oggetto di specifiche indagini geotecniche e geologiche atte a certificarne l'ammissibilità.**

In sede di formazione del P.I. si dovranno seguire le seguenti specifiche tecniche a seconda della compatibilità ai fini urbanistici e della presenza di Aree soggette a dissesto idrogeologico:

**nelle zone a rischio idraulico** non si dovranno eseguire scavi o abbassamenti del piano di campagna in aderenza alle strutture arginali in modo da non comprometterne la stabilità;

**nelle Aree idonee** non vi sono limiti alla normale edificazione;

**nelle Aree idonee a condizione** l'edificabilità è possibile, ma è richiesta l'elaborazione, nell'ambito degli Interventi o nel Piano Urbanistico Attuativo o nel singolo Intervento diretto, di uno studio di maggior dettaglio geologico geotecnico- idrogeologico al fine di verificare con indagini dirette l'effettiva consistenza dei terreni, la localizzazione della falda e la predisposizione di eventuali opere da realizzare in fase di urbanizzazione, nonché le indicazioni necessarie per la realizzazione degli interventi edilizi, secondo quanto previsto dalla normativa vigente (Norme tecniche D.M. 11/3/1988. D.M. 14/09/2005 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, indicando gli eventuali interventi di stabilizzazione e mitigazione del rischio. Ciò dovrà essere inoltre soggetto a valutazione di compatibilità idraulica adeguata all'area interessata anche al fine di ridurre il rischio idraulico. Le prescrizioni sono specifiche per le diverse tipologie, come specificato in Tabella 1:

Tabella 1 - Specifica tecnica delle condizioni di edificabilità in aree idonee a condizione		
Condizione	Descrizione	Prescrizioni
Condizione 00	Aree a condizione caratterizzate da terreni con caratteristiche geotecniche scarse	Relazione geologico geotecnica firmata da tecnico abilitato, valutazione delle tecnologie impiegate per realizzare gli interventi previsti senza pregiudizio per i fabbricati.
Condizione 01	Aree soggette a potenziale fenomeni di dissesto, con forme di dilavamento diffuso ed acclività elevata	Tali aree sono suscettibili di potenziali fenomeni di erosione ed instabilità; sono quindi da considerare non idonee all'edificabilità a meno che, sulla base di analisi geologiche puntuali, i PI ed i PUA ne ridefiniscano i limiti mediante adeguata documentazione geologico – tecnica. Relazione geologico geotecnica firmata da tecnico abilitato con la verifica di stabilità dei versanti e indicazione dei sistemi necessari

		per prevenire i dissesti potenziali o intervenire su dissesti in atto (Norme tecniche D.M.11/3/1988; D.M. 14/09/2005 Norme Tecniche per le Costruzioni). Relazione geologico geotecnica firmata da tecnico abilitato, valutazione delle tecnologie impiegate per realizzare gli interventi previsti senza pregiudizio per i fabbricati.
Condizione 02	Aree con forme di dilavamento prevalentemente diffuso, acclività media, terrazzamenti artificiali ed aree con cordoni morenici	Relazione geologico geotecnica firmata da tecnico abilitato con la verifica di stabilità dei versanti e indicazione dei sistemi necessari per prevenire i dissesti potenziali o intervenire su dissesti in atto (Norme tecniche D.M.11/3/1988; D.M. 14/09/2005 Norme Tecniche per le Costruzioni). Relazione geologico geotecnica firmata da tecnico abilitato, valutazione delle tecnologie impiegate per realizzare gli interventi previsti senza pregiudizio per i fabbricati.
Condizione 03	Aree con difficoltà di deflusso delle acque meteoriche	Relazione geologico geotecnica firmata da tecnico abilitato, valutazione delle tecnologie impiegate per realizzare gli interventi previsti senza pregiudizio per i fabbricati. Realizzazione della rete delle acque bianche con un buon sistema di smaltimento mediante trincee drenanti o bacini di dispersione. Redazione di una valutazione geologico-idraulica sulla modalità di smaltimento delle acque meteoriche. Eventuale riporto di terreni sciolti con uno spessore di circa 1 metro di buona permeabilità. Realizzazione previa verifica firmata da tecnico abilitato della soggiacenza della falda e progettazione con idonei sistemi per l'impermeabilizzazione dell'edificio
Condizione 04	Aree con soggiacenza limitata della falda freatica	Relazione geologico geotecnica firmata da tecnico abilitato, valutazione delle tecnologie impiegate per realizzare gli interventi previsti senza pregiudizio per i fabbricati. Realizzazione previa verifica firmata da tecnico abilitato della soggiacenza della falda e progettazione con idonei sistemi per l'impermeabilizzazione dell'edificio
Condizione 05	Presenza di presunte aree escavate e ripristinate mediante riporto	Realizzazione previa verifica delle caratteristiche geotecniche, merceologiche, chimiche e fisiche dei materiali utilizzati per il ritombamento

**Nelle Aree non idonee** 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);
- 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.

Nelle aree non idonee verrà prevista la possibilità di realizzare interventi di carattere infrastrutturale previo approfondimento geologico.

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

### **AREE SOGGETTE A EROSIONE**

Trattasi di aree suscettibili di potenziali fenomeni di erosione ed instabilità; sono quindi da considerare non idonee all'edificabilità a meno che, sulla base di analisi geologico puntuali, i P.I. ed i P.U.A. ne ridefiniscano i limiti mediante adeguata documentazione geologico-tecnica:

- relazione geologico-geotecnica firmata da tecnico abilitato con la verifica di stabilità dei versanti e indicazione dei sistemi necessari per prevenire i dissesti potenziali o intervenire su dissesti in atto (D.M. 11.03.1988);
- relazione geologico-geotecnica firmata da tecnico abilitato, valutazione delle tecnologie impiegate per realizzare gli interventi previsti senza pregiudizio per i fabbricati.

In queste zone le relazioni geologiche-geotecniche dovranno valutare le condizioni geomorfologiche di dettaglio e i fenomeni di erosione attiva, andrà valutata anche la stabilità dell'opera in progetto in relazione a fenomeni di scalzamento o erosione concentrata.

Le relazioni specialistiche dovranno inoltre valutare anche eventuali fenomeni di erosione fluviale e conseguente ingressione idrica. In situazioni nelle quali sono possibili fenomeni di erosione o di scalzamento da parte di acque di scorrimento superficiale le fondazioni devono essere poste a profondità tale da non risentire di questi fenomeni o devono essere adeguatamente difese.

Le relazioni geologiche-geotecniche dovranno valutare anche i rischi che nuovi insediamenti possono procurare sullo svilupparsi dell'erosione e prevedere eventuali sistemi di difesa e mitigazione.

### **AREE ESONDABILI O A RISTAGNO IDRICO**

~~Trattasi di aree soggette a dissesto idrogeologico che potrebbero essere interessate da rischio di esondazioni per innalzamento della falda, con rischio ristagno idrico derivante dalla presenza di depressioni topografiche con scarsa permeabilità dei terreni.~~

#### **Prescrizioni**

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

#### **Direttive**

- ~~1. Il P.I. disciplina le aree in oggetto in coerenza con le disposizioni fornite dalle competenti Autorità Idrauliche in merito alla Valutazione di Compatibilità idraulica allegata al P.A.T.~~
- ~~2. Il P.I. sulla base di analisi geologico-idrauliche puntuali, o su ulteriori indicazioni delle competenti Autorità Idrauliche, potrà ridefinire i limiti delle aree dissesto idraulico (aree esondabili o a ristagno idrico) rappresentati nella Tavola 3, senza che ciò costituisca variante al P.A.T., giustificando le diversità mediante adeguata documentazione geologico-tecnica allegata al P.I.:
  - ~~— relazione geologico-geotecnica firmata da tecnico abilitato, valutazione delle tecnologie impiegate per realizzare gli interventi previsti senza pregiudizio per i fabbricati;~~
  - ~~— redazione di una valutazione geologico-idraulica sulla modalità di smaltimento delle acque meteoriche;~~
  - ~~— realizzazione previa verifica firmata da tecnico abilitato della soggiacenza della falda e progettazione con idonei sistemi per l'impermeabilizzazione dell'edificio.~~~~
- ~~3. Il P.I. valuta la possibilità di individuare con idonea destinazione urbanistica, sulla base di analisi geologico-idrauliche puntuali o su ulteriori indicazioni delle competenti Autorità Idrauliche, appositi invasi, sia locali che diffusi, per il drenaggio, la raccolta e lo scarico controllato delle piogge più intense, o per la laminazione delle portate di piena dei corsi d'acqua a rischio di esondazione, localizzate se del caso anche in ambiti esterni al dissesto idrico qualora tecnicamente giustificabili.~~
- ~~4. Per gli interventi finalizzati a contenere o risolvere le situazioni critiche disciplinate dal presente articolo, il P.I. valuta anche le possibilità di operare attraverso programmi complessi, o applicando gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, di cui alla L.R. 11/2004, definendone gli ambiti e i contenuti, così come disciplinato dalle presenti Norme.~~
- ~~5. Deve essere sempre prevista la realizzazione della rete delle acque bianche con un buon sistema di smaltimento mediante trincee drenanti o bacini di dispersione.~~



~~6. Eventuali riporti di terreni sciolti devono avere uno spessore di circa 1 metro di buona permeabilità.~~

#### **AREE ESONDABILI**

I Comuni, in sede di redazione dei piani regolatori comunali di cui alla L.R. 11/2004 adegueranno i propri strumenti urbanistici ai Piani delle Autorità di Bacino, predisponendo apposita normativa volta a non incrementare le condizioni di pericolosità idraulica ed idrogeologica sull'intero territorio ed in particolare a:

- a. mantenere e migliorare le condizioni esistenti di funzionalità idraulica, così da agevolare e comunque non impedire il deflusso delle piene e non ostacolare il normale deflusso delle acque;
- b. non aumentare le condizioni di pericolo a valle od a monte delle aree d'intervento;
- c. non ridurre i volumi invasabili e favorire se possibile la formazione di nuove aree di libera esondazione delle acque;
- d. non pregiudicare con opere incaute od erranee la successiva realizzazione di interventi per l'attenuazione o l'eliminazione delle cause di pericolosità;
- e. non effettuare tombinamenti ma mantenere gli originali volumi disponibili di invaso, di tratti di fossi e fossati;
- f. neutralizzare con interventi in loco gli incrementi di portata conseguenti ad interventi urbanizzativi;
- g. non costituire od indurre a costituire vie preferenziali al flusso di portate solide o liquide;
- h. minimizzare le interferenze, anche temporanee, con le strutture di difesa idraulica;
- i. fermo restando il rispetto delle disposizioni dei Piani di Assetto Idrogeologico (P.A.I.), ottemperare a quanto stabilito dal Piano regionale i Tutela delle Acque, qualora i dispositivi delle due suddette normative riguardino lo stesso argomento, si consideri il più restrittivo.

#### **AREE A RISTAGNO IDRICO**

I Comuni, in sede di formazione dei piani regolatori comunali di cui alla L.R. 11/2004 predispongono apposita normativa finalizzata a:

- a. attuare metodologie per la riduzione del rischio idraulico, avvalendosi del parere delle Autorità di Bacino e dei Consorzi di Bonifica competenti;
- b. approfondire ad una scala di adeguato dettaglio la perimetrazione delle aree riportate dal P.T.C.P. precisando e ridefinendo gli ambiti;
- c. comunicare periodicamente alla Provincia le perimetrazioni delle aree a ristagno idrico alla luce delle trasformazioni del territorio e degli interventi realizzati;
- d. dotarsi, di concerto con i Consorzi di Bonifica territorialmente competenti, di una omogenea regolamentazione dell'assetto idraulico del territorio agricolo da osservarsi anche nelle fasi di programmazione e attuazione delle attività antropiche;
- e. adottare tutte le necessarie precauzioni verificando la compatibilità idraulica ed idrogeologica delle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti in relazione alle condizioni di rischio o pericolo rilevate nella cartografia di piano ed in base ad analisi di maggior dettaglio eventualmente disponibili.

#### **FASCIA DI RICARICA DEGLI ACQUIFERI**

I Comuni il cui territorio ricade nell'ambito della fascia di ricarica degli acquiferi individuata nella Tav 2 "Carta delle Fragilità" del P.T.C.P., in sede di redazione dei piani regolatori comunali di cui alla L.R. 11/2004 recepiscono le direttive messe in atto dal Piano di Tutela delle Acque della Regione Veneto e dovranno dotarsi di norme a tutela della risorsa idrica, del risparmio e del riciclo idrico e della prevenzione dall'inquinamento finalizzate in particolare:

- a. contenere l'urbanizzazione e le superfici impermeabilizzate così da mantenere quanto più inalterata l'estensione delle aree di ricarica;
- b. utilizzare le cave esistenti nell'alta pianura come bacino artificiale per la ricarica degli acquiferi;
- c. prevedere la realizzazione di reti di fognatura separata anche per gli insediamenti industriali;
- d. individuare le superfici sottratte all'uso agricolo che possono essere rinaturalizzate ripristinando così le naturali vie di deflusso;
- e. tutelare i sistemi irrigui a scorrimento esistenti;
- f. prevedere reti di approvvigionamento idrico separate nelle zone ad elevata densità produttiva;
- g. predisporre indagini idrogeologiche ed ambientali dettagliate per la localizzazione di insediamenti industriali che trattano materiali tossico-nocivi.

#### **ART. 8.3      ZONE OMOGENEE IN PROSPETTIVA SISMICA**

Dal punto di vista del rischio sismico tutto il territorio comunale è classificato sismico di terza categoria e suscettibile di amplificazione sismica.

Sul territorio comunale è stata eseguita secondo gli standard nazionali la Microzonazione sismica del territorio comunale (a cui si rimanda per ogni eventuale approfondimento), alla luce della quale sono state individuate le microzone omogenee da un punto di vista sismico, riepilogate nella seguente tabella:

Microzona	Vs	Fa	Fv	Frequenza di picco (Hz)	Periodo proprio di sito (s)	Località
<b>MICROZONA S1</b> MASW 1 – HVSr 1	398.40 m/sec	1.840	1.704	15,95	0,06	Lugagnano
<b>MICROZONA S2</b> MASW 2 – HVSr 2	368.40 m/sec	1.702	1.182	17,00	0,06	Sona
<b>MICROZONA S3</b> MASW 3 – HVSr 3	239.40 m/sec	2.216	1.609	15,08	0,07	Palazzolo
<b>MICROZONA S4</b> MASW 4 – HVSr 4	246.90 m/sec	2.195	1,753	22,40	0,04	San Giorgio
<b>MICROZONA S5</b> MASW 5 – HVSr 5	379.00 m/sec	1.681	1.499	15,35	0,07	San Giorgio
<b>MICROZONA S6</b> MASW 6 – HVSr 6	417.12 m/sec	1.798	1.679	12,20	0,08	Lugagnano

Alla luce della normativa vigente in materia sismica ogni relazione geologica redatta a fini urbanistici ed ingegneristici dovrà essere corredata da uno studio sismico in conformità alle linee guida regionali e al D.M. 14.01.2008, e in particolare:

- relazione e/o paragrafo specificatamente riferito all'inquadramento sismico dell'area nel quale saranno illustrata e descritta la sismicità di base e storica del territorio e gli estremi dei valori di accelerazione orizzontale massima per i suoli di categoria "A";
- indagini sismiche sito specifiche: la normativa prevede di valutare l'effetto della risposta sismica locale RSL mediante specifiche analisi di campo con acquisizione e commento di dati sperimentali per la valutazione del valore di Vs 30 e conseguente categoria di sottosuolo e frequenza si sito da confrontare con gli spettri definiti dalle regioni Veneto e di seguito riportati per ogni ambito territoriale omogeneo riportato nella carta della micro zonazione sismica.

Qualora nello studio si addotti un approccio semplificato, si dovrà far riferimento alle categorie di sottosuolo in base ai valori della velocità equivalente Vs30; la misura diretta della velocità di propagazione delle onde di taglio Vs, con metodi geofisici, è fortemente raccomandata (Masw, Sasw e Re.Mi.).

Nel caso di modellazione H/V è indispensabile la conoscenza di un vincolo ( stratigrafia e/o penetrometria e/o Vs del primo strato determinata con altre tecniche), inoltre le misure devono essere conformi alle linee guida SESAME e rappresentate graficamente in un campo di frequenze di interesse ingegneristico (0.1-20Hz). Si consiglia di eseguire misure, commisurate alla frequenza di risonanza degli edifici in progetto. Dovranno essere allegati alla relazione geologica i grafici di misura e l'interpretazione delle prove in sito. In alternativa si potranno utilizzare valori provenienti da misure dirette puntuali delle onde di taglio "Vs" eseguite in sito immediatamente adiacente a quello investigato, purchè in presenza della stessa litostratigrafia del sito di interesse (all'interno di una stessa microzona omogenea).

Per tutte le opere ricadenti nelle aree appartenenti ai seguenti scenari qualitativi di pericolosità sismica locale, a prescindere dalla trasformabilità individuata nella relativa carta, in fase progettuale si applicherà il 2° livello di approfondimento, in conformità alle linee guida regionali:

- aree suscettibili di instabilità di versante;
- aree suscettibili di cedimenti differenziali (S7);
- aree suscettibili di amplificazioni morfologiche (S6) e litologiche (tutto il territorio comunale).
- anche per le microzone omogenee in prospettiva sismica denominate S4 e S2, riconosciute in base alla litostratigrafia dei depositi ed all'assetto geomorfologico locale omogeneo, è necessario provvedere all'esecuzione di indagini di caratterizzazione sismica.

Il livello 2° si applica anche per il progetto di costruzioni che prevedono affollamenti significativi, industrie con attività pericolose per l'ambiente, reti viarie e ferroviarie la cui interruzione provochi situazioni di emergenza e costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti, e funzioni sociali essenziali, al fine di ottimizzare le opere e gli eventuali interventi di mitigazione della pericolosità.

#### **ART. 8.4 CORSI D'ACQUA**

Il P.A.T. individua le principali risorse acquifere di superfici quali i torrenti, i progni, i rii, i canali, come considerati nei loro elementi costitutivi quali gli alvei, greti, argini, briglie, aree golenali, formazioni ripariali, opere di regimazione idraulica, guadi, e con i vari caratteri che ne garantiscono la funzionalità dal punto di vista idraulico e ambientale.

##### Prescrizioni

1. Sono sempre consentite, da parte degli Enti proprietari, le opere di difesa idrogeologica e di messa in sicurezza del territorio, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei, il ripristino delle aree ripariali e dei cedimenti, le difese delle sponda, briglie, traverse, ecc. da realizzarsi con tecniche ecocompatibili e di ingegneria naturalistica.
2. Sono vietati interventi che possono causare la diminuzioni della portata idrica, quali quelli di riduzione dell'alveo: eventuali interventi entro i Corsi d'acqua devono essere sottoposti al parere della competente Autorità Idraulica.
3. I corsi d'acqua non possono essere deviati, manomessi o tominati se non per inderogabili ragioni di sicurezza idraulica o per la realizzazione di piccoli interventi funzionali alle attività agricole e abitative delle zone contermini ed alla produzione di energia idroelettrica.
4. La eventuale chiusura di fossati e canali deve essere accompagnata della realizzazione di percorsi alternativi che ne ripropongano la funzione in termini sia di volumi di invaso che di smaltimento delle acque.
5. Gli eventuali ponti o le tominature necessarie per i passi carrai devono essere limitate allo stretto necessario ed essere realizzate con sezioni idrauliche tali da scongiurare possibili ostruzioni, garantendo una luce di passaggio mai inferiore a quella maggiore fra la sezione immediatamente a monte o quella immediatamente a valle della parte di fossato a pelo libero.
6. Per garantire la conservazione dei Corsi d'acqua e la qualità delle loro acque è opportuno:
  - a. la cura di tutti i corsi d'acqua con particolare riferimento all'assetto e alla sistemazione delle sponde e degli attraversamenti e dei guadi ed il mantenimento dei fossi poderali e della rete scolante;
  - b. va in ogni caso garantito il deflusso minimo vitale (DMV) dei corsi d'acqua secondo la vigente normativa;
  - c. il miglioramento delle capacità autodepurative dei corsi d'acqua superficiali, con interventi di manutenzione per conservare o ripristinare le caratteristiche di naturalità dell'alveo fluviale, degli ecosistemi e delle fasce verdi ripariali e il rispetto delle aree di naturale espansione;
  - d. la manutenzione dei terreni circostanti laghetti e stagni e il controllo della eventuale vegetazione palustre, come forma di prevenzione all'interrimento e per la valorizzazione naturalistica e paesaggistica;
  - e. evitare interventi che possano ostacolare il deflusso delle acque, che pregiudichino il mantenimento delle arginature e delle formazioni arboree.
7. Si richiamano le disposizioni di cui all'art. 8.4, all'art. 9.21 e all'art. 9.23 delle presenti Norme.

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

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

#### **ART. 8.5 FASCIA DI TUTELA DEI CORSI D'ACQUA**

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

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

Fatte salve le disposizioni per i corsi d'acqua pubblici di cui al D. Lgs. 42/2004, il P.A.T. dispone che i corsi d'acqua di pregio ambientale, indicati nelle tavole di progetto con relative zone di tutela, vengano salvaguardati sulla base delle seguenti disposizioni:

- conservare il carattere ambientale delle vie d'acqua mantenendo i profili naturali del terreno, le alberate, le siepi con eventuale ripristino dei tratti mancanti e recupero degli accessi fluviali;

- realizzare le opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti, ecc., nonché le opere necessarie per l'attraversamento dei corsi d'acqua; le opere devono essere realizzate nel rispetto dei caratteri ambientali del territorio.

Nelle fasce di tutela, ad eccezione di quanto previsto dalla L.R. 11/2004, art. 43-44 e s.m.i., in merito all'edificazione in zona agricola, e fatto salvo il rispetto delle disposizioni di cui al R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904, non sono consentite nuove edificazioni:

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

#### Prescrizioni

1. Ogni intervento previsto all'interno della zona di tutela deve prevedere la salvaguardia dei corsi d'acqua indicati, la conservazione del carattere ambientale delle vie d'acqua mantenendo i profili naturali del terreno, le alberature, le siepi, con eventuale ripristino dei tratti mancanti e recupero degli accessi fluviali.
2. All'interno della zona di tutela sono ammessi esclusivamente:
  - a) interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a),b),c),d) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.; gli interventi ammessi comprendono la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente;
  - b) ogni ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente nel rispetto di quanto previsto dalle presenti Norme;
  - c) interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. e) del D.P.R. 380/2001 relativamente ad opere pubbliche, accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e s.m.i. e a previsione di cui all' art. 9.10 delle presenti Norme, compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
  - d) l'inserimento di nuovi tracciati viabilistici a scala sovracomunale e comunale, a condizione che siano poste in essere azioni di mitigazione degli impatti dovuti alla previsione di nuove infrastrutture viarie come da art. 10.13 - Mitigazione degli effetti del sistema dei trasporti delle presenti Norme;
  - e) la piantumazione di specie adatte al consolidamento delle sponde;
  - f) l'individuazione di percorsi arginali da riqualificare e attrezzare, per favorire la fruizione ludica/turistica del territorio aperto, prevedendo eventuali attrezzature minori per la sosta ed il ristoro previo parere positivo delle competenti Autorità Idrauliche;
  - g) strutture finalizzate alla promozione delle "Attrezzature per il turismo natura" di cui all'art. 9.28 - Percorsi pedonali-ciclopeditoni delle presenti norme.
3. Gli interventi di ampliamento di cui al punto precedente potranno essere autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte di rispetto.
4. E' vietato in fregio ai corsi d'acqua principali l'installazione di infrastrutture aeree su palificate e di insegne e cartelloni pubblicitari. Sono concesse deroghe a quanto precedentemente riportato purché siano finalizzate esclusivamente alla salvaguardia di particolari condizioni ecologiche o a potenziare gli allacciamenti elettrici della popolazione residente.
5. Non sono ammesse, per una profondità di almeno ml 20 dall'unghia esterna dell'argine principale o, in assenza di arginature, dal limite dell'area demaniale, attività che comportano, o possano comportare, il versamento o la dispersione anche occasionale sul suolo di effluenti o liquami.
6. Ai sensi del combinato disposto dell'art. 36 e dell'art. 41 della L. 11/2004 e s.m.i., la demolizione delle opere incongrue e degli elementi di degrado all'interno delle fasce di rispetto determina un credito edilizio, con esclusione di quelle realizzate in assenza o difformità dei titoli abilitativi.
7. Si richiamano le disposizioni di cui agli artt. 6.2 - 8.5 - 9.23 delle presenti Norme.

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

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

Direttive, prescrizioni e vincoli dovranno uniformarsi anche a quanto prescritto dal Piano di Tutela della acque (art. 17).

#### **ART. 8.6 INVASI DEI BACINI NATURALI E ARTIFICIALI**

Trattasi di maceri, laghetti, stagni e risorgive che devono essere mantenuti tutto l'anno con adeguato livello idrico e su cui è fatto divieto assoluto di immettere inquinanti o rifiuti di qualsiasi tipo; deve inoltre essere mantenuta una fascia di rispetto dalle sponde estesa per tre metri. Tale fascia si misura dal ciglio, e nella fascia è vietato impiegare fitofarmaci chimici di sintesi e diserbanti.

E' inoltre vietato rivestire le sponde naturali con materiali artificiali, mentre è obbligatorio mantenere la vegetazione riparia.

Nelle fasce non sono ammesse nuove costruzioni, ma la loro superficie concorre alla volumetria ammessa nelle zone limitrofe.

Sono ammessi allestimenti di ponticelli di collegamento pedonale e ciclabile, di sentieri inerbiti o in terra battuta, di recinzioni con siepi di specie vegetali autoctone nell'ambito di progetti di fruibilità ricreativa.

Per gli edifici esistenti valgono i dispositivi di cui all'art. 44 della L.R. 11/2004. Tali interventi comportano l'obbligo di apportare alle costruzioni e alle aree di pertinenza le migliorie necessarie per una maggiore compatibilità con il paesaggio. Gli interventi edilizi non devono comportare l'avanzamento dell'edificio esistente verso la zona umida o provocare il taglio della vegetazione esistente. E' ammessa la demolizione e ricostruzione degli annessi rustici, purché i volumi siano trasferiti al di fuori delle fasce di tutela, e rispettino le tipologie rurali della zona e le distanze dagli edifici residenziali. Sono vietati gli scarichi di acque reflue, se non trattate da idonei impianti di biofitodepurazione.

Per i corsi d'acqua naturali devono essere vietati la canalizzazione e il tombinamento, salvo le strette necessità di attraversamento di strade, e deve essere conservata e protetta l'arginatura naturale. Qualora si debba provvedere al rifacimento di argini deteriorati per cause naturali o accidentali, l'intervento deve essere realizzato con i metodi dell'ingegneria naturalistica con la finalità del ripristino.

#### **ART. 8.7 SERVITÙ DI ALLAGAMENTO**

Il P.A.T. individua le aree soggette a Decreto di Costituzione di Servitù di allagamento n. 2/2015 – art. 20.11 D.P.R. 327/2001 “Realizzazione di due casse di laminazione sul Tione dei monti in loc. casa Sgaripola e casa Vittoria nei Comuni di Sona, Valeggio sul Mincio e Sommacampagna, per la difesa idraulica del centro abitato di Villafranca di Verona” – Decreto n. 242 del 18.08.2013 della Direzione Regionale Difesa del Suolo.

#### **ART. 8.8 AREE BOSCHIVE O DESTINATE AL RIMBOSCHIMENTO**

Vale quanto previsto al precedente art. 6.3.

#### **ART. 8.9 AREE DI INTERESSE STORICO, AMBIENTALE E ARTISTICO**

Nella Tavola 3 il P.A.T. individua le aree di interesse storico, ambientale ed artistico meritevoli di opportuna tutela.

Tali aree sono rappresentate dal contesto territoriale assoggettato a Vincolo Paesaggistico D. Lgs. 42/2004 e dai vari ambiti assoggettati a Vincolo Monumentale D. Lgs. 42/2004 (Tavola 1 – artt. 6.1 e 6.4 delle N.T.) presenti nel territorio, nonché dai numerosi elementi di invariante individuati nella Tavola 2 (ambiti collinari dei cordoni morenici, aree boscate da carta forestale regionale, ambito di tutela paesaggistica del Tione, Iconema, siepi e filari alberati, ambiti di riequilibrio dell'ecosistema, percorsi rurali).

#### Direttive:

Per ogni categoria di intervento da attuarsi, il P.I., nell'ottica di una complessiva tutela e valorizzazione del territorio, dovrà indicare criteri di approccio al metodo progettuale con particolare attenzione alla disciplina degli usi, delle funzioni e attività ammissibili, e alla verifica della compatibilità ambientale delle trasformazioni del territorio.

Inoltre il P.I. dovrà indicare le procedure e programmi di intervento ammissibili.

#### **ART. 8.10 AREE PER IL RISPETTO DELL'AMBIENTE NATURALE, DELLA FLORA E DELLA FAUNA**

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

Si tratta principalmente di aree agricole per le quali la riqualificazione del paesaggio è indirizzata principalmente alla ricostruzione/riprogettazione dei segni territoriali di riferimento della struttura agraria

(strade rurali, corsi d'acqua principali, elementi caratteristici del paesaggio ecc.), rappresentativi non solo della tradizione ma anche dell'odierna struttura aziendale, ed alla diversificazione, ove possibile, delle colture.

Si tratta di aree nelle quali attuare preferenzialmente le misure di carattere compensativo ambientale contestualmente agli interventi urbani, così come previsto dalla V.A.S., secondo una metodologia che rispetti il principio della sostenibilità e della inalteranza della CO<sub>2</sub> dispersa nell'aria. Tale metodologia prevede di compensare in parte la CO<sub>2</sub> emessa nella fase di gestione dell'insediamento con una idonea quantificazione di aree alberate (boschi, filari...).

#### COMPITI DEL P.I.

Il P.I. ha il compito di confermare e aggiornare gli usi agricoli dei suoli ad alta e buona produttività. Le modificazioni delle destinazioni d'uso di aree agricole, in grado di compromettere o ridurre la capacità produttiva dei suoli e/o di alterare la funzionalità della struttura irrigua, sono subordinate alla dimostrazione del permanere di quote di fabbisogno non altrimenti soddisfabili e dell'insussistenza di localizzazioni alternative.

Il Comune, attraverso il P.I., è inoltre tenuto alla definitiva individuazione delle aree destinate alla formazione della rete ecologica principale, aggiornando e specificando dove necessario l'individuazione degli elementi di connotazione del paesaggio anche attraverso proposte di corridoi ecologici di collegamento tra il verde urbano, le aree agricole e le aree di tutela naturalistica esistenti.

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

#### **ART. 8.11 AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO**

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

Tali aree non sono sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., ma sono caratterizzate dalla probabilità di ritrovamenti archeologici.

Per ogni elemento individuato nel P.A.T. si applicano gli obblighi rivolti ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti di intervento con gli obiettivi di tutela degli stessi, anche in considerazione dell'eventuale necessità di individuare aree di rispetto, o di potenziale valorizzazione nell'ambito di attività didattico-culturali.

Si precisa in ogni caso che per tali elementi ogni operazione di scavo oltre la soglia di 50 cm. di profondità, deve essere preventivamente comunicata alla Soprintendenza ai beni archeologici almeno 20 giorni prima dell'inizio dei lavori.

All'interno di tali aree, ferme restando eventuali disposizioni più restrittive dettate dalla Soprintendenza archeologica è ammessa esclusivamente l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, secondo gli ordinamenti culturali in atto **nonché la realizzazione di opere infrastrutturali (es. sottopasso all'ex S.S.11) che risultino comunque compatibili con gli obiettivi di tutela di cui al presente articolo.**

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

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

#### **ART. 8.12 VULNERABILITÀ INTRINSECA DEGLI ACQUIFERI**

Sulla base del Piano di Tutela delle Acque, approvato con D.C.R. n. 107 del 05.11.2009 (integrato dalla D.G.R. 842 del 15.05.2012 e dalla D.G.R. n. 1770 del 28.08.2012) con particolare riferimento all'allegato A3, “Norme tecniche di attuazione”, del D.M. 4/12/77 e del D. Lgs n. 152/06, va sottolineata la necessità della salvaguardia dell'assetto idrogeologico e delle risorse idropotabili evitando il manifestarsi di condizioni che possano potenzialmente porsi quali fattori di inquinamento della falda sotterranea. In tale contesto indispensabili divengono il controllo e monitoraggio dei siti e delle attività potenzialmente

inquinanti, come previsto dalla normativa vigente: scarichi industriali e non, impianti di recupero rifiuti, attività industriali, commerciali, agricole a rischio di inquinamento per le acque sotterranee, depuratori pubblici, cimiteri. Va inoltre posta particolare attenzione al Capo III "Aree a specifica tutela (artt. 12 – 17) e al Capo IV "Misure di tutela qualitativa" (artt. 18 – 39).

#### Prescrizioni

1. Nelle aree di rispetto dei pozzi acquedottistici e delle eventuali sorgenti captate per uso idropotabile, si applicano le norme previste dall'art. 6.15 delle presenti Norme, fino all'emanazione di direttive più precise da parte degli Enti competenti.
2. Vanno rispettate le prescrizioni di cui all'articolo 100 del D. Lgs n.152 del 03.04.2006 "Norme in materia ambientale".
3. Negli interventi edilizi ed urbanistici deve essere previsto l'allacciamento, ovvero la predisposizione, alla rete fognaria comunale, secondo le indicazioni provenienti dai competenti uffici tecnici comunali, o messo in atto l'impiego di altri sistemi individuali, riconosciuti dalla normativa in materia, che raggiungano lo stesso livello di protezione ambientale.
4. Per garantire la conservazione e la qualità delle acque, anche in riferimento al raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella V.A.S., è opportuno:
  - a. il controllo dei prelievi idrici per uso potabile, agricolo e industriale, subordinando i principali interventi di trasformazione alla dichiarazione delle fonti e delle modalità di approvvigionamento idrico e delle quantità annue prelevate;
  - b. la verifica dello stato di efficienza della rete fognaria e degli impianti di depurazione esistenti e il progressivo miglioramento della tenuta idraulica;
  - c. il soddisfacimento della necessità complessiva di depurazione comunale favorendo per le piccole comunità, se possibile, il ricorso a sistemi di fitodepurazione;
  - d. il controllo dell'uso di prodotti chimici nelle attività agricole, aderendo alle misure comunitarie previste allo scopo;

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

1. Il P.I. al fine della tutela dal rischio dell'inquinamento delle acque sotterranee dovrà provvedere:
  - a. a redigere o ad aggiornare la banca dati dei pozzi privati, possibilmente con l'inserimento anche delle quantità d'acqua prelevata annualmente ad uso idropotabile e idroproduttivo, risorgive e relative eventuali fasce di rispetto;
  - b. al prosieguo del monitoraggio delle acque sotterranee (A.R.P.A.V.) integrato da un maggiore approfondimento idrogeologico e a dotarsi di un Piano di Tutela degli Acquiferi da realizzarsi di concerto con l'A.R.P.A.V., nel quale dovranno essere affrontate anche le problematiche di salvaguardia della falda dai nitrati di origine agricola e dai prodotti fitosanitari;
  - c. alla stesura di una guida sugli scarichi nel suolo e sottosuolo che preveda opportune misure di tutela in particolar modo rivolte ad evitare l'inquinamento delle acque e dei terreni;
  - d. alla predisposizione di una banca dati di tutti i siti oggetto di spargimento liquami, e a richiedere la trasmissione ai competenti uffici comunali dei dati relativi alle autorizzazioni allo spargimento dei liquami, complete di riferimento cartografico catastale e C.T.R. al fine di valutare con precisione possibili inquinamenti;
  - e. a predisporre una sempre più efficiente rete fognaria in particolare nei centri abitati.

#### **ART. 8.13 TUTELA IDRAULICA**

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

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

#### Direttive

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

#### Prescrizioni e vincoli

- a) Interventi di trasformazione dell'uso del suolo:

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

b) Opere di mitigazione idraulica:

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

- alla tipologia ed entità dell'intervento;
- all'obiettivo di una reale efficacia;
- al contesto ambientale e geologico-idraulico.

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

- a) le superfici pavimentate diverse dai piazzali pertinenziali degli insediamenti produttivi prive di costruzioni sottostanti dovranno essere realizzate con pavimentazioni che permettano il drenaggio dell'acqua e l'inerbimento;
- b) le superfici pavimentate sovrastanti costruzioni interrate e piazzali pertinenziali ad insediamenti produttivi, dovranno essere provviste di canalizzazioni ed opere di drenaggio che provvedano a restituire le acque meteoriche alla falda o, se tecnicamente impossibile, dotate di vasche di raccolta con rilascio lento delle acque nelle fognature comunali o negli scolli, al fine di ritardarne la velocità di deflusso;
- c) le precedenti prescrizioni non si applicano alle superfici pavimentate ove si raccolgano acque meteoriche di dilavamento o di prima pioggia disciplinate dall'art. 113 del D. Lgs. 152/06, per le quali si applicheranno le speciali disposizioni regionali e comunali di attuazione. Va richiamato l'art. 39 del Piano di Tutela delle Acque relativo alla disciplina delle acque di pioggia e di lavaggio;
- d) le canalizzazioni e tutte le opere di drenaggio devono essere dimensionate utilizzando un tempo di ritorno ed un tempo di pioggia critico adeguato all'opera stessa ed al bacino, secondo quanto riportato nella normativa vigente;
- e) in caso di nuove lottizzazioni, prevedere dei volumi di invaso (con un volume minimo determinato dalla compatibilità idraulica allegata al P.A.T.) per la raccolta delle acque piovane (bacino di laminazione) per evitare di sovraccaricare la rete superficiale di scolo con i maggiori picchi di piena dovuti alla ridotta permeabilità del suolo;
- f) nella rete di smaltimento delle acque prediligere, nella progettazione dei collettori di drenaggi grandi diametri;
- g) le tubazioni in cls o c.a. a servizio dei sistemi di collettamento delle acque, nel caso in cui presentino pendenze inferiori allo 0.5%, dovranno essere obbligatoriamente posate su letto in calcestruzzo armato di idonea rigidità per evitare cedimenti delle stesse;
- h) valutare l'opportunità di impiego di perdenti delle acque piovane nel primo sottosuolo e tubazioni della rete acque bianche del tipo drenante.

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

- salvaguardia dei caratteri dimensionali e morfologici che garantiscono la funzionalità idraulica dei corpi idrici;
- mantenimento, per i fossati, scolli 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 30 cm.;
- negli interventi di nuova edificazione per i volumi interrati, vanno previsti adeguati sistemi di impermeabilizzazione e drenaggio, e quanto necessario per impedire allagamenti dei locali, sono vietati gli scivoli esterni per accesso ai garages, inoltre bocche di lupo, sfiati ecc. vanno disposti sempre con apertura superiore a una quota come definita al punto precedente;
- per le aree a difficoltà drenaggio, in particolare, salvaguardia/ripristino delle condizioni di:
- funzionalità della rete idrica, attraverso la ripresa di eventuali punti critici strutturali (in particolare delle parti intubate);
- accessibilità ai corpi idrici, per assolvere alle necessarie operazioni di pulizia e manutenzione.

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

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

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

#### Disposizioni per il Piano degli Interventi

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

**Inoltre, come da "parere espresso dal Consorzio di Bonifica Veronese n. 7515 del 30.04.2015":**

- si dovrà provvedere all'assunzione di specifici studi di compatibilità idraulica particolareggiati e definiti per singolo intervento da sottoporre al parere del Consorzio di Bonifica Veronese; tali studi dovranno recepire le disposizioni e le prescrizioni previste nella Valutazione di Compatibilità Idraulica, con l'eventuale aggiornamento dei sistemi compensativi dei picchi di piena sulla base della effettiva trasformazione del territorio;
- nell'attuale fase si ritengono conformi al principio di invarianza idraulica i volumi di compensazione fissati nello studio di compatibilità, definiti in modo generico per Ambiti Territoriali Omogenei in:

ATO	Trasformazione di tipo residenziale	Trasformazione di tipo residenziale	Trasformazione di tipo produttivo e commerciale
	Volume specifico compenso (mc/ha)	Volume specifico compenso (mc/ha)	Volume specifico compenso (mc/ha)
1	490	490	640
1A	640	640	700
1B	640	640	700
2	490	490	640
2A	640	640	700
2B	640	640	700
3	640	640	700
3A	640	640	700

- dovrà essere limitata allo stretto necessario la realizzazione di superfici impermeabili e dovranno essere previste, nelle aree destinate a parcheggio, le soluzioni più idonee a favorire l'infiltrazione delle acque nel terreno (elementi grigliati, ecc.);
- in caso di smaltimento delle acque piovane al suolo con terreni di permeabilità superiore a  $10^{-3}$  m/s, comprovate da prove specifiche, e frazioni limosa inferiore al 5%, i volumi di compensazione potranno essere ridotti del 50%;
- i sistemi di compensazione dovranno essere realizzati con tipologie che favoriscano la buona integrazione con il paesaggio circostante, la facile manutenzione e pulizia degli stessi;
- gli eventuali recapiti delle acque piovane nella rete idraulica superficiale non potranno superare la portata massima di scarico di 10 l/s x ha, in rispetto al principio di invarianza idraulica richiesto dalla normativa vigente, e dovranno essere concessionati dal Consorzio;
- tutte le opere entro e fuori terra, movimenti terra e sistemazioni varie dovranno rispettare le distanze dai corsi d'acqua secondo le disposizioni della normativa di polizia idraulica di cui ai RR.DD. 368 e 523 del 1904; inoltre dovranno essere verificate le eventuali interferenze con la rete di irrigazione strutturata del Consorzio, richiedendo formale autorizzazione/ concessione per le eventuali modifiche alle opere di irrigazione esistenti.

**Altresì, come da “parere del Genio Civile n. 193251 del 08.05.2015”:**

- dovrà essere previsto l'obbligo della realizzazione delle misure compensative rispettando quanto previsto nello studio di Compatibilità Idraulica e prescritto dal presente parere;
- dovrà essere previsto che tutte le superfici scoperte, quali parcheggi, percorsi pedonali e piazzali, siano pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno (elementi grigliati, ecc.).

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

#### **ART. 8.14 MOVIMENTI TERRA**

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

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

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

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

#### **CAPO IV AMBITI DELLA TRASFORMABILITÀ**

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

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

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

La Tavola 4 “Carta degli ambiti territoriali omogenei e della Trasformabilità”, individua gli “Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale”, gli “Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione Produttiva – Commerciale – Direzionale” e gli “Ambiti di urbanizzazione consolidata Servizi”.

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

In tali ambiti la trasformazione edilizia e le potenzialità edificatorie residue saranno attuate prevalentemente con interventi edilizi diretti o in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici attuativi qualora ritenuti necessari dal P.I., o della specifica normativa del Centro Storico qualora presente. Negli ambiti di urbanizzazione consolidata derivanti da strumenti urbanistici attuativi approvati e convenzionati valgono i parametri insediativi e le destinazioni d'uso ammesse dagli stessi.

**Infine, in riferimento alle N.T. del P.T.C.P. per il sistema Insediativo Produttivo (artt. 55 – 56 – 57 – 58 – 59 – 60), il P.A.T.:**

**A) persegue obiettivi di riordino e qualificazione morfologica del sistema insediativo mediante:**

- a) *razionalizzazione e riordino della struttura degli insediamenti produttivi esistenti al momento dell'adozione del Piano, sia per ridurre e meglio gestire l'impatto sul territorio, sia per affrontare in maniera più efficace lo sviluppo degli ambiti produttivi riconosciuti;*
- b) *qualificazione degli ambiti riconosciuti sotto l'aspetto qualitativo e infrastrutturale;*
- c) *individuazione delle modalità e delle progettualità utili e necessarie a rivalutare e sviluppare la funzione degli ambiti produttivi strategici, anche attraverso l'intervento del privato.*

**B) seguendo gli indirizzi del P.T.C.P., all'interno degli "ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione produttiva – commerciale – direzionale", individua:**

**a) Ambiti produttivi di interesse provinciale (Apip), distinti in:**

**1. consolidati** *"insiemi di aree produttive rilevanti per l'entità degli insediamenti in essere, della loro specializzazione e in taluni casi anche per l'entità delle residue potenzialità edificatorie previste negli strumenti comunali vigenti, ma che non appaiono indicati per le politiche di ulteriore significativa espansione dell'offerta insediativa in relazione alla presenza di condizionamenti di natura ambientale e urbanistica o di limiti di infrastrutturazione"*

**2. con potenzialità di sviluppo strategico** *"insiemi di aree produttive che si valutano suscettibili di politiche di ulteriore espansione insediativa in relazione all'assenza o scarsità di condizionamenti ambientali o urbanistici e alla valida collocazione rispetto alle reti infrastrutturali e in particolare ai nodi della rete viaria provinciale o regionale"*

**b) Ambiti produttivi di interesse comunale (Apic), distinti in:**

**1. consolidati** *"insiemi di aree produttive previste negli strumenti comunali vigenti, non ricomprese tra gli ambiti produttivi di interesse provinciale, che non presentano per il loro mantenimento particolari problemi in relazione alla presenza di condizionamenti di natura ambientale o urbanistica o di infrastrutturazione, per i quali si prescrive la destinazione alle attività artigianali e di piccola industria strettamente connesse all'abitato"*

**2. non connessi** *"aree produttive esistenti o comunque convenzionate con il Comune, non ricomprese negli insiemi sopra descritti e la cui destinazione risulta incongrua in relazione alla presenza di condizionamenti di natura ambientale o urbanistica o di infrastrutturazione, per le quali in sede di pianificazione comunale (Piani degli Interventi) si prescrive una specifica analisi ed approfondimento finalizzata all'eventuale trasformazione e riconversione"; nel caso di ambiti produttivi di interesse comunale non connessi in cui ricadono:*

- *"ambiti di intervento diretto al miglioramento della qualità urbana", "aree di riqualificazione e riconversione", "interventi di riqualificazione e riconversione", individuati nel P.A.T. con apposita grafia e simbologia e disciplinati dal successivo art. 9.5, la sopracitata analisi ed approfondimento finalizzata all'eventuale trasformazione e riconversione, deve intendersi assorbita dalle modalità attuative prescritte con l'art. 9.5.*

#### **Ambiti produttivi di interesse provinciale**

1. Per l'ambito produttivo di interesse provinciale (individuato nell'A.T.O. 2 – Produttivo Lugagnano), la Provincia e il Comune, di concerto tra loro ed anche o per stralci di dimensioni che possano considerarsi

funzionali, redigono uno studio per valutare le specifiche condizioni attuali e le opportunità evolutive dell'ambito in questione con particolare attenzione allo sviluppo in relazione alle necessità:

- a) di potenzialità insediativa rispetto all'utilizzo delle aree residue e di quelle derivanti da dismissioni;
- b) di riqualificazione e completamento delle dotazioni infrastrutturali ed ecologiche;
- c) di miglioramento delle condizioni di accessibilità per le merci e per le persone anche con i servizi di trasporto collettivo locale e delle opportunità di organizzazione della logistica;
- d) di qualificazione dei servizi comuni alle imprese e dei servizi ai lavoratori;
- e) di qualità urbanistica ed architettonica degli insediamenti anche attraverso la definizione di alcuni criteri guida;
- f) della valutazione dell'entità e tipologia dei consumi energetici dell'ambito, delle opportunità di risparmio, di ottimizzazione energetica, di cogenerazione e ove ve ne siano le condizioni, anche di produzione energetica nell'ambito stesso;
- g) della valutazione dell'entità e tipologia dei consumi idrici dell'ambito, delle opportunità di risparmio, di riciclo di riutilizzazione irrigua delle risorse in uscita dalla depurazione, nonché di eventuale realizzazione di reti acquedottistiche dedicate, alimentate con acque grezze di origine superficiale;
- h) della valutazione dell'entità e tipologia dei rifiuti prodotti nell'ambito, delle caratteristiche di pericolosità, delle opportunità di riutilizzazione, recupero e riciclo, nonché di eventuale realizzazione di reti di raccolta per filiera e/o tipologia, in condizioni di sicurezza.

2. Sulla base dei risultati delle suddette valutazioni, la Provincia e il Comune, ed eventuali altri soggetti anche privati, sottoscrivono un accordo ai sensi della L.R. 11/2004, finalizzato alla programmazione e realizzazione delle opere necessarie a valorizzare le potenzialità esplicabili dall'ambito studiato ed a eliminare gli elementi negativi rilevati, anche utilizzando risorse private.

3. In tale ambito produttivo di interesse provinciale è possibile la realizzazione di centri logistici da destinare alle attività di protezione civile (stoccaggio materiali, formazione, allestimento).

#### **Ambito produttivo di interesse provinciale consolidato (Apip1)**

*1. Per l'ambito produttivo di interesse provinciale consolidato l'accordo da sottoscrivere ai sensi della L.R. 11/2004, sulla base dei risultati delle valutazioni di cui al precedente comma, con elenco lett. da a) a h), dovrà essere finalizzato al recupero del valore urbanistico dell'area attraverso la riqualificazione funzionale dell'ambito, anche con l'inserimento di nuove tipologie edilizie e la previsione dei necessari servizi innovativi per le imprese.*

*2. Oltre a quanto già previsto dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, o a quanto previsto a seguito dell'approvazione dell'accordo di cui all'articolo precedente, per ciascun ambito produttivo di interesse provinciale consolidato, potranno essere previsti ampliamenti degli ambiti rilevati sino al raggiungimento della misura massima pari al 10% della superficie territoriale dell'ambito identificato sugli strumenti urbanistici comunali al momento dell'adozione del PTCP. L'ampliamento di cui al periodo precedente è ammesso in relazione ad esigenze, non diversamente soddisfacenti, di sviluppo di attività produttive che debbano insediarsi, già insediate nell'ambito e che debbano trasferirsi, o di eventuale reinsediamento di attività già insediate nel Comune in cui l'ambito ricade o in altri Comuni. L'ampliamento comunque dovrà rispettare la distanza minima dai centri storici, dalle zone residenziali e dai recettori sensibili (Strutture scolastiche, sanitarie e sportive) di 250 metri. In relazione a tali ampliamenti, lo strumento urbanistico comunale dovrà individuare e prevedere comunque le compensazioni ambientali necessarie ad assicurare il riequilibrio rispetto alle risorse impiegate.*

*3. Nell'ambito produttivo di interesse provinciale consolidato possono essere ammesse deroghe relative alla distanza di cui al comma 2 esclusivamente nel caso di ampliamenti derivanti da esigenze di ditte esistenti già insediate nell'ambito, per le quali il rispetto della distanza comporterebbe l'impossibilità di ampliamento necessario. In questo caso il comune prescriverà idonei accorgimenti di mitigazione degli effetti dell'avvicinamento della zona produttiva verso il centro abitato.*

#### **Ambito produttivo di interesse provinciale con potenzialità di sviluppo strategico (Apip2)**

*1. Per l'ambito produttivo di interesse provinciale con potenzialità di sviluppo strategico l'accordo da sottoscrivere ai sensi della L.R. 11/2004, sulla base dei risultati delle valutazioni di cui al precedente comma, con elenco lett. da a) a h), dovrà essere finalizzato al soddisfacimento dei fabbisogni di sviluppo collegati alla produzione mediante la riqualificazione funzionale dell'ambito e il possibile ampliamento territoriale.*

2. *Fino all'approvazione dell'accordo di cui al comma precedente, gli strumenti comunali potranno prevedere ampliamenti degli ambiti rilevati sino al raggiungimento della misura massima pari al 10% della superficie territoriale dell'ambito identificato negli strumenti urbanistici comunali vigenti. L'ampliamento comunque dovrà rispettare la distanza minima dai centri abitati di 250 metri. In relazione a tali ampliamenti, lo strumento urbanistico comunale dovrà individuare e prevedere comunque le compensazioni ambientali necessarie ad assicurare il riequilibrio rispetto alle risorse impiegate.*

3. *Nell'ambito produttivo di interesse provinciale con potenzialità di sviluppo strategico possono essere ammesse deroghe relative alle distanze di cui al comma precedente esclusivamente nel caso di ampliamenti derivanti da esigenze di ditte esistenti già insediate nell'ambito, per le quali il rispetto della distanza comporterebbe l'impossibilità di ampliamento necessario. In questo caso il comune prescriverà idonei accorgimenti di mitigazione degli effetti dell'avvicinamento della zona produttiva verso il centro abitato.*

### **Ambiti produttivi di interesse comunale (Apic)**

1. *Ogni ampliamento dovrà in ogni caso rispettare la distanza minima dai centri storici, dalle zone residenziali e dai recettori sensibili di 250 metri. In relazione a tali ampliamenti, lo strumento urbanistico comunale dovrà individuare e prevedere comunque le compensazioni ambientali necessarie ad assicurare il riequilibrio rispetto alle risorse impiegate. In deroga a quanto previsto al primo periodo del presente comma, i Comuni dichiarati montani o parzialmente montani dalle vigenti normative potranno motivatamente ridurre la distanza minima sopra riportata.*

2. *Possono essere ammesse deroghe relative alla distanza di cui al comma precedente esclusivamente nel caso di ampliamenti derivanti da esigenze di ditte esistenti già insediate nell'ambito, per le quali il rispetto della distanza comporterebbe l'impossibilità di ampliamento necessario. In questo caso il Comune prescriverà idonei accorgimenti di mitigazione degli effetti dell'avvicinamento della zona produttiva verso il centro abitato.*

**3. Per gli ambiti produttivi di interesse comunale classificati come non connessi dovranno essere previste trasformazioni edilizie integrate con il disegno urbano complessivo, finalizzate in particolare:**

- a. per aree adiacenti a zone urbane, prioritariamente a recuperare spazi verdi, parcheggi, collegamenti di mobilità slow ed infrastrutture in genere atte a riqualificare il tessuto urbano esistente e di nuova costruzione, anche utilizzando gli strumenti di credito edilizio e/o compensazione volumetrica;**
- b. per aree non adiacenti a zone urbane, prioritariamente al recupero dell'immagine del paesaggio rurale e della minimizzazione dell'impatto delle nuove funzioni previste nell'ambito.**

Il P.I.:

1. **precisa il perimetro delle aree di urbanizzazione consolidata e definisce ambiti insediativi a specifica disciplina tra cui gli ambiti per grandi strutture di vendita - parchi commerciali - centri commerciali;**
2. **disciplina gli interventi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo;**
3. **individua le possibilità di trasformazione (riqualificazione/riordino e/o completamento) del sistema insediativo all'interno o in adiacenza alle aree residenziali consolidate esistenti, anche con il contemporaneo inserimento di adeguati servizi e luoghi centrali;**
4. **indica, per le parti di territorio da trasformare di cui al punto precedente, gli strumenti attuativi, le modalità di trasformazione urbanistica, gli indici stereometrici e in generale i parametri insediativi, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti;**
5. **individua gli ambiti delle aziende agricole esistenti, aggiornando il censimento sulla base di un'indagine e schedatura puntuale con particolare riferimento:**
  - alla illustrazione e rappresentazione cartografica delle caratteristiche delle unità produttive, il loro ordinamento colturale (mercantile, zootecnico da carne, zootecnico da latte, vitivinicolo, orto-florovivaistico, attività di trasformazione, attività di vendita diretta al pubblico, ecc.),
  - eventuali investimenti fondiari qualificanti il settore produttivo e il territorio;

- alle vocazioni colturali, legate o meno a caratteristiche locali, alle peculiarità forestali,
  - la consistenza dei settori: zootecnico, orto-floro-vivaistico.
6. procede alla disciplina del sistema Insediativo Produttivo secondo quanto previsto dal P.A.T. in riferimento al P.T.C.P.

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

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

A. migliorare la qualità della struttura insediativa mediante:

- integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
- riqualificazione e potenziamento dei servizi pubblici e di uso pubblico;
- riqualificazione e riordino degli spazi aperti urbani;
- potenziamento dei percorsi ciclo-pedonali, anche connettendoli e mettendoli a sistema con la rete delle attrezzature e sistemazioni per la godibilità e fruibilità del territorio aperto;
- prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura;
- riorganizzazione delle relazioni interne agli insediamenti, qualora carenti o difficoltose per l'interposizione di barriere fisiche (infrastrutture stradali, corsi d'acqua, ecc.);
- mitigazione delle situazioni di incompatibilità legate alla contiguità di tessuti urbani a funzione differente, ad esempio residenziale e produttiva, anche attraverso l'adozione di adeguati dispositivi con funzione di schermo (ad esempio fasce-tampone boscate);
- rafforzamento dell'identità e immagine urbana;
- eliminazione delle barriere architettoniche;

B. promuovere il completamento del disegno urbano e rispondere alle esigenze di riqualificazione del tessuto edilizio esistente, con particolare riguardo all'edificato ad uso abitativo, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, con attenzione alle aree con attività dismesse o utilizzazioni incompatibili, mediante:

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

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

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

**Negli ambiti in cui sono esistenti o ammesse anche Grandi Strutture di Vendita vanno perseguite le seguenti finalità:**

- a) salvaguardare un'equilibrata presenza delle diverse tipologie di distribuzione commerciale, riconoscendo, al mantenimento delle ottimali condizioni di vivibilità dei centri storici, una grande valenza culturale economica e sociale;
- b) riqualificare e razionalizzare le grandi strutture di vendita e i parchi commerciali, finalizzando la loro attività alla riqualificazione quantitativa e qualitativa dell'offerta commerciale e alla sua integrazione con le attività del tempo libero, inserendole funzionalmente sul tessuto residenziale, minimizzandone le ripercussioni negative sul territorio.

In sede di redazione dei piani di competenza comunale si potranno prevedere nuove superfici destinate alla grande distribuzione commerciale come ampliamento delle aree commerciali dove sono insediate grandi strutture di vendita autorizzate al momento dell'adozione del P.T.C.P., osservando i seguenti indirizzi:

- a. non consentire, salvo motivate eccezioni, entro uno stesso comparto di pianificazione attuativa, la commistione di attività commerciali con attività produttive diverse da quelle classificate artigianali di servizio alla persona e all'abitare;
- b. condizionare gli ampliamenti di aree destinate alla grande distribuzione commerciale alla contestuale approvazione di un piano di ricomposizione urbana che riqualifichi tutta l'area già occupata da strutture commerciali, anche sotto il profilo infrastrutturale e trasportistico;
- c. la viabilità a servizio delle grandi strutture di vendita dovrà essere collegata direttamente alla rete primaria, utilizzando dove possibile la rete viabilistica esistente, o anche attraverso la realizzazione di una adeguata rete complementare dedicata, evitando comunque che i flussi di traffico generati ed attratti dall'ampliamento delle grandi strutture di vendita gravitino all'interno delle aree residenziali;
- d. prevedere la realizzazione di un'area piantumata, localizzata all'interno del territorio comunale, di estensione equivalente alla superficie a standard di aree a verde computato secondo la vigente normativa, aggiuntiva rispetto agli standards minimi a verde già prescritti dalla legislazione di settore. Tale superficie, tutta o in parte, potrà essere monetizzata su richiesta del comune, il quale dovrà destinare i proventi al recupero di aree verdi degradate o alla realizzazione/riqualificazione di parchi verdi pubblici;
- e. disporre che le reti tecnologiche a servizio degli insediamenti destinati alla grande distribuzione siano progettate con soluzioni tecniche che prevedano il riutilizzo delle acque reflue e piovane depurate, da impiegarsi per attività di innaffiamento e di lavaggi di mezzi e piazzali, per usi antincendio, per usi industriali, per innaffiamento zone verdi e simili, ecc.;
- f. prevedere che gli edifici sede di grandi strutture di vendita siano progettati e realizzati conformemente ai criteri dell'architettura biosostenibile e del risparmio energetico con utilizzo di energia da fonti rinnovabili;
- g. favorire la valorizzazione dei prodotti locali.

In deroga alle previsioni del comma precedente, applicando gli indirizzi di cui alle lettere a., b., c., d., e., f., g., si potranno prevedere:

- a. la realizzazione di nuove grandi strutture di vendita localizzate nell'ambito di piani di riqualificazione di porzioni rilevanti di territorio urbano degradate e/o dismesse ove ciò risponda all'interesse pubblico di dotare il territorio di tale tipologia di servizi e determini un adeguato incremento degli standards urbanistici primari e secondari;
- b. la realizzazione di nuove grandi strutture di vendita per accorpamento di superfici esistenti se e come previsto dalla normativa di settore al momento dell'adozione degli strumenti stessi.

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

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

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

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

Per gli ambiti di espansione produttiva ricadenti all'interno delle rete ecologica – aree di connessione naturalistica va richiamato quanto previsto dall'art. 50 delle N.T.A. del P.T.C.P.

Le aree di espansione produttiva previste all'interno delle aree della rete ecologica sono consentite previa redazione di uno studio particolareggiato che dimostri la loro compatibilità con le caratteristiche salienti dell'area ed indichi i necessari interventi a tutela del sistema della rete.

I P.U.A., ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 comma 8 del D.L. 70/2011 convertito in legge dall'art. 1 comma 1 L. 106/2011, per le parti non valutate dal P.A.T., saranno sottoposti a verifica di assoggettabilità, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006, fatte salve le fattispecie di esclusione di cui alla D.G.R. 1646 del 07.08.2012.

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

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

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

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

La rappresentazione dell'edificazione diffusa nella Tavola 4 non ha valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, la definizione delle quali è demandata al P.I., e non possono pertanto rappresentare o comportare in alcun modo acquisizione di diritti edificatori, né essere considerate ai fini della determinazione del valore venale delle aree nei casi di espropriazione per pubblica utilità.

Il P.I.:

1. precisa i perimetri degli ambiti di edificazione diffusa indicati dal P.A.T. e definisce specifiche zone di intervento;
2. disciplina gli interventi ammissibili;
3. indica, in presenza di attività dismesse o non compatibili con il contesto, le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di applicazione degli strumenti del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti;
4. individua gli ambiti delle aziende agricole esistenti, secondo le indicazioni riportate all'art. 11.
5. procede alla precisazione degli ambiti di edificazione diffusa escludendo da tali ambiti gli eventuali edifici ed aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, sulla base del rilievo della effettiva consistenza delle aziende agricole, della localizzazione di centri aziendali, delle abitazioni degli imprenditori agricoli e delle strutture agricolo-produttive esistenti ed utilizzate, nonché aree di intervento e di investimenti fondiari qualificanti il settore produttivo agricolo;
6. in tali ambiti potranno essere anche collocati gli eventuali crediti edilizi maturati nel caso di interventi di eliminazione di situazioni di degrado nel territorio agricolo.

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

- A. migliorare la qualità dell'aggregato insediativo mediante:
  - integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
  - eventuale integrazione con aree per servizi pubblici e di uso pubblico;
  - individuazione, ove possibile, di soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità, in relazione al tema degli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, soprattutto per quanto concerne attività produttive/commerciali;
  - integrazione, miglioramento e messa in sicurezza dei percorsi ciclo-pedonali, anche mettendo l'ambito a sistema con la rete delle attrezzature e sistemazioni per la godibilità e fruibilità del territorio aperto;
  - prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura;
- B. escludere il nuovo insediamento in generale di attività e funzioni incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale della zona, nonché di quelle che possono comportare notevole affluenza di pubblico, aumento di traffico pesante o comunque richiedere tipologie edilizie non coerenti con i caratteri dell'ambiente.
- C. disciplinare le attività produttive in zona impropria, secondo le modalità di cui all'art. 10.10;
- D. rispondere alle esigenze di miglioramento del patrimonio edilizio esistente, soprattutto residenziale: favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, con attenzione alle aree con attività dismesse, mediante interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento degli edifici esistenti ed eliminazione degli elementi di degrado ambientale, per migliorare la qualità residenziale e/o funzionale degli immobili, favorendo il riordino morfologico dell'edificato e delle aree scoperte. Per gli edifici con valore storico-ambientale valgono le disposizioni di cui all'art. 7 (invarianti);
- E. rispondere alle esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo con la previsione di interventi puntuali di nuova edificazione ad uso residenziale, nel rispetto del dimensionamento dei singoli A.T.O. e dei criteri precisati nell'ultimo comma del presente articolo;
- F. integrare e riorganizzare gli ambiti di "edificazione diffusa" nel quadro delle azioni strategiche per l'ospitalità e visitazione del territorio aperto.



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

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

#### **ART. 9.4 ATTIVITÀ ECONOMICHE NON INTEGRABILI CON LA RESIDENZA**

Per le attività economiche non integrabili con la residenza, il P.A.T. ha individuato quelle attività presenti sul territorio che per le loro caratteristiche non risultano compatibili con la zona agricola, o che per le loro necessità di trasformazione imprenditoriali, estendono il loro campo operativo al di fuori delle funzioni ammissibili in zona agricola.

In tali contesti il P.I. provvederà a precisare le modalità di attuazione, regolamentare modifiche, trasformazioni, miglioramenti urbanistici, quali:

- cambi d'uso con attività compatibili (Artigianato, commercio prodotti affini all'agricoltura, agroindustriale di modeste entità;
- cambi di volume in misura contenuta;
- integrazione di superficie e di volume in misura contenuta;
- riordino degli edifici esistenti con demolizioni e possibilità di recupero dei volumi e delle superfici;
- attività regolamentata con le procedure del P.I. che ne disciplinerà le attività, modifiche ed integrazioni. Gli interventi dovranno essere assoggettati allo Sportello Unico Attività Produttive (S.U.A.P.).

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

#### **ART. 9.5 AMBITI DI INTERVENTO DIRETTO AL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ URBANA E TERRITORIALE E ALLA RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE FUNZIONALE DELLE STRUTTURE ESISTENTI**

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

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

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

#### **Direttive**

Il P.I.:

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

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

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

- attraverso accordi pubblico-privati (art. 6 L.R. 11/2004), anche secondo gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione;
- b) provvede a definire nelle sue N.T.O. le indicazioni progettuali per la riqualificazione e riconversione delle aree e manufatti interessati, precisando:
- modalità attuative e operative garantendo (data l'importanza di tali ambiti, aree e interventi per la riqualificazione del territorio) il coordinamento degli interventi urbanistici da parte del Comune;
  - volumetrie ammesse in applicazione dei principi di sostenibilità economica dell'intervento e degli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione;
  - parametri stereometrici;
  - dotazione di aree per servizi ed eventuali ulteriori aree di mitigazione, prevedendo il loro raccordo con i nuclei urbani limitrofi;
  - destinazioni d'uso ammesse;
  - interventi ammessi negli edifici esistenti;
  - caratteristiche morfologiche e architettoniche da adottarsi (tipologie, forme compositive, materiali, colori, ecc.);
  - per gli interventi di riconversione di impianti produttivi dovrà essere prevista idonea caratterizzazione delle aree ai sensi del D. Lgs. n. 152/2006 e bonifica dei luoghi, qualora si riscontri la presenza di siti potenzialmente inquinati.

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).

Per gli ambiti produttivi di interesse comunale classificati come non connessi Apic2 dovranno essere previste trasformazioni edilizie integrate con il disegno urbano complessivo, finalizzate in particolare:

- a. per aree adiacenti a zone urbane, prioritariamente a recuperare spazi verdi, parcheggi, collegamenti di mobilità slow ed infrastrutture in genere atte a riqualificare il tessuto urbano esistente e di nuova costruzione, anche utilizzando gli strumenti di credito edilizio e/o compensazione volumetrica;
- b. per le aree non adiacenti a zone urbane, prioritariamente al recupero dell'immagine del paesaggio rurale e della minimizzazione dell'impatto delle nuove funzioni previste nell'ambito.

#### Prescrizioni e vincoli

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

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

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

#### **ART. 9.6      OPERE INCONGRUE / ELEMENTI DI DEGRADO**

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

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

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

#### Direttive

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

- a) l'eliminazione dell'opera incongrua con ripristino ambientale dell'ambito interessato comporta la creazione di un credito edilizio da utilizzarsi in conformità ai principi stabiliti dal P.A.T., anche in A.T.O. diversi da quello ove insiste l'opera incongrua, purchè nel rispetto delle indicazioni e dei limiti

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

Qualora i manufatti individuati in generale, compresi quelli di ulteriore individuazione di opere incongrue effettuata in sede di P.I., trattino nello specifico le attività produttive fuori zona, si prescrive che le specifiche aree vengano trattate nel P.I. generale, quando il Comune provvederà alla loro individuazione, catalogazione e schedatura presenti in zona agricola, come previsto dagli art. 10.10 e 10.11 relativi a "attività produttive/commerciali in zona impropria", e "indirizzi e criteri per la procedura dello sportello unico".

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

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

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

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

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

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

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

#### Prescrizioni e vincoli

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

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

Ai fini della procedura V.A.S. gli interventi di cui al presente articolo dovranno essere sottoposti, ai sensi

dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006, alla verifica di assoggettabilità fatte salve le fattispecie di esclusione di cui alla D.G.R. 1717 del 03.10.2013.

#### **ART. 9.7 CONTESTI TERRITORIALI DESTINATI ALLA REALIZZAZIONE DI PROGRAMMI COMPLESSI**

Nella Tavola n. 4 del II P.A.T. sono individuati n. 7 contesti territoriali destinati alla realizzazione di Programmi Complessi, quali ambiti per la realizzazione di interventi integrati sul territorio con la compartecipazione di finanziamenti pubblici e privati.

Tali contesti territoriali sono destinati alla realizzazione di Programmi Complessi con previsione di trasformazioni edilizio-urbanistiche e ambientali che comportano una trasformazione sia dal punto di vista degli usi che dal punto di vista del sistema insediativo.

I contesti territoriali individuati prevedono interventi per:

##### **Contesto n. 1**

Realizzazione Master Plan del Parco Urbano di Lugagnano, che prevede di riorganizzare l'area tra l'abitato di Lugagnano e le infrastrutture viarie e ferroviarie presenti (ferrovia) e future (Sistema delle tangenziali e T.A.V.) con i seguenti obiettivi:

- a. riorganizzare spazi e funzioni, in modo da creare una stretta relazione tra il tessuto urbano esistente e la nuova area verde, attraverso la creazione di collegamenti ciclo-pedonali, percorsi di accesso dedicati e alberati, parcheggi;
- b. aumentare l'offerta di servizi legati alle attività sportive e ricreative per i residenti;
- c. aumentare e ottimizzare le possibilità di sosta in aree adeguate in vicinanza del centro abitato, permettendo nel contempo la flessibilità di tali spazi e delle possibili destinazioni d'uso temporanee (sagre, manifestazioni, ecc.);
- d. prevedere zone alberate con funzione di filtro, mitigazione e tutela dell'abitato rispetto agli impatti futuri previsti dalle nuove opere infrastrutturali previste;
- e. prevedere una ridefinizione del margine urbano esistente che potrà innescare l'interesse privato per contribuire alla realizzazione del Parco Urbano così come pianificato dall'Amministrazione.

##### **Contesto n. 2**

Riorganizzazione urbana nel centro abitato di Lugagnano, che prevede la ridefinizione degli spazi, dei percorsi della mobilità, di parte di un isolato tra via Caduti del Lavoro, via don Giovanni Bosco, via 26 Aprile e via Stazione, con gli obiettivi di definire gli spazi, le aree e gli edifici pubblici e privati, migliorando la qualità dei servizi e della qualità urbana. Gli interventi si attueranno previo accordo pubblico/privato, art. 6 L.R. 11/2004, e quindi attraverso l'istituto del credito edilizio, della compensazione e perequazione, che regoleranno anche l'incremento di volume residenziale per le attività compatibili con la residenza.

##### **Contesto n. 3**

Sistemazione urbana di area su Via Kennedy che prevede la dismissione di un edificio produttivo fuori zona con recupero dei volumi in area su via Sacharov attualmente destinata a servizi sportivi. Tale intervento è direttamente legato all'attuazione del Master Plan e viene a costituire la "Porta di accesso", da organizzarsi a verde e servizi, all'area del Master Plan.

##### **Contesto n. 4**

Riorganizzazione urbana di area in località Mancalacqua attualmente destinata a servizi con la previsione di realizzare dei parcheggi pubblici di quartiere rendendo una porzione dello stesso edificabile ai fini residenziali.

##### **Contesto n. 5**

Riorganizzazione urbana di area su Via Mancalacqua attualmente destinata a Zona artigianale con la previsione di riqualificare l'area e rendere la stessa edificabile ai fini residenziali.

##### **Contesto n. 6**

Riorganizzazione urbana di area nella frazione di Palazzolo, tra via Gatta e via Montepaul, con la previsione di realizzare dei parcheggi pubblici di quartiere e di una sala civica rendendo una porzione dello stesso edificabile ai fini residenziali.

##### **Contesto n. 7**

Realizzazione interventi soggetti ad accordo di programma di cui all'art. 32 della L.R. 35/2001 in fase di valutazione di interesse da parte della Regione Veneto (Delibera di Giunta Comunale 150/2012).

**Nello specifico si riporta la tabella con i dati dimensionali dei succitati programmi complessi. Il dimensionamento di tali programmi rientra nella quantificazione del dimensionamento generale del P.A.T. e nelle disponibilità degli A.T.O. di appartenenza.**

N. Programma Complesso	A.T.O. di appartenenza	Volumetria Residenziale	numero abitanti	mq. produttivi o commerciali o attività compatibili con residenza
1	(A.T.O.1)	15.000	107	0
2	(A.T.O.1)	15.000	107	5.000
3	(A.T.O.1)	15.000	107	0
4	(A.T.O.1)	12.000	86	0
5	(A.T.O.1)	11.500	82	0
6	(A.T.O.1A)	1.800	13	0
7	(A.T.O.1A)	25.450	182	0
<b>TOTALE</b>		<b>95.750</b>	<b>684</b>	<b>5.000</b>
<b>N.B.</b> Il dimensionamento di tali programmi rientra nella quantificazione del dimensionamento generale del P.A.T. e nelle disponibilità degli A.T.O. di appartenenza.				

#### DIRETTIVE PER IL P.I.

All'interno di tali Programmi Complessi dovranno essere realizzati interventi atti a comportare una riqualificazione organizzativa dei contesti insediativi in cui sono inseriti e quindi tali interventi dovranno integrarsi nell'impianto urbano preesistente per tipologie edilizie e forme architettoniche, viabilità, percorsi ciclo-pedonali, arredo urbano, organizzazione del verde e dei parcheggi, ecc. in modo da garantire un omogeneo inserimento nelle preesistenze.

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

#### Il P.I. dovrà:

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

Prima dell'approvazione del P.I. e fatte salve le previsioni degli strumenti attuativi vigenti sino alla loro scadenza, sulle strutture esistenti nei contesti individuati sono ammessi interventi nei limiti di cui alle lett. a), b), c), d), art. 3, comma 1, D.P.R. 380/2001, con possibilità di loro aumento di volume unicamente per necessità di adeguamento igienico-sanitario richiesto dalle vigenti disposizioni di legge.

I P.U.A., ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 comma 8 del D.L. 70/2011 convertito in legge dall'art. 1 comma 1 L. 106/2011, per le parti non valutate dal P.A.T., saranno sottoposti a verifica di assoggettabilità, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006, fatte salve le fattispecie di esclusione di cui alla D.G.R. 1646 del 07.08.2012.

## **ART. 9.8 LINEE PREFERENZIALI DI SVILUPPO INSEDIATIVO RESIDENZIALE**

### **LINEE PREFERENZIALI DI SVILUPPO ARTIGIANALE – COMMERCIALE – DIREZIONALE**

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

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

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

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

Il P.I.:

1. definisce, in coerenza con gli indirizzi e i limiti quantitativi fissati nella disciplina degli A.T.O., gli ambiti di sviluppo insediativo individuando le specifiche zone d'intervento;
2. indica gli strumenti urbanistici attuativi, le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, gli indici stereometrici e in generale i parametri insediativi, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti;
3. disciplina gli interventi comunque ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo, sulle parti di territorio edificate, incluse negli ambiti di trasformazione urbanistica.
4. In relazione al P.T.C.P., ai sensi dell'art. 22, comma 1, lett. m), della L.R. 11/2004, con riferimento allo sviluppo ed alla pianificazione degli insediamenti produttivi, deve essere perseguito il riordino e la qualificazione morfologica della costruzione insediativa mediante:
  - a) razionalizzazione e riordino della struttura degli insediamenti produttivi esistenti al momento dell'adozione del piano, sia per ridurre e meglio gestire l'impatto sul territorio, sia per affrontare in maniera più efficace lo sviluppo degli ambiti produttivi riconosciuti;
  - b) qualificazione degli ambiti riconosciuti sotto l'aspetto qualitativo ed infrastrutturale;
  - c) individuazione delle modalità e delle progettualità utili e necessarie a rivalutare e sviluppare la funzione degli ambiti produttivi strategici, anche attraverso l'intervento del privato.

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

- a) garantire il corretto inserimento dei nuovi insediamenti nel territorio mediante:
  - predisposizione di condizioni di accessibilità (rispetto agli insediamenti contigui e/o alla viabilità di livello territoriale) adeguate al carattere e all'entità delle funzioni introdotte;
  - definizione delle modalità di trasferimento/eliminazione o mitigazione dell'impatto di eventuali attività presenti non compatibili con il carattere dei nuovi insediamenti;
- b) integrare e riorganizzare l'edificazione esistente eventualmente presente all'interno degli ambiti di sviluppo insediativo (edifici o piccoli insediamenti esistenti, in particolare "Ambiti di edificazione diffusa" di cui alle presenti norme);
- c) ridurre al minimo gli impatti ambientali legati al consumo di territorio aperto mediante:
  - applicazione delle prescrizioni per la mitigazione idraulica contenute nella Valutazione di Compatibilità Idraulica, oltre alle disposizioni di cui all'art. 8.13 "Tutela Idraulica" delle presenti norme;
  - promozione di iniziative pilota per la realizzazione di singoli edifici, piani attuativi o altri interventi informati ai principi della sostenibilità, nei quali sperimentare tecniche di mitigazione idraulica, tecniche costruttive ecocompatibili, modalità di raccolta dei rifiuti differenziata, tecniche di risparmio energetico, sistemi di approvvigionamento di acqua ed energia alternativi ai tradizionali e con minore potere inquinante, organizzati per il contenimento dei consumi e delle emissioni inquinanti;
  - promozione di interventi sperimentali pilota sul tema della permeabilità e degli equilibri idraulici del suolo;

- organizzazione di adeguati dispositivi (ad esempio fasce-tampone boscate) per schermare e mitigare gli impatti visivi, acustici e da polveri degli insediamenti nel caso di sviluppo insediativo a carattere produttivo.

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

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.

#### **Infine, in riferimento al P.T.C.P.:**

1) Per l'ambito produttivo di interesse provinciale con potenzialità di sviluppo strategico (individuato nell'A.T.O. 2 – Produttivo Lugagnano), definito strategico dal P.T.C.P., l'accordo tra Provincia e Comune, di cui al precedente art. 9.1, comma 5, punto 2), dovrà essere finalizzato al soddisfacimento dei fabbisogni di sviluppo collegati alla produzione mediante la riqualificazione funzionale dell'ambito e il possibile ampliamento territoriale.

2) Fino all'approvazione dell'accordo di cui al comma precedente, gli strumenti comunali potranno prevedere ampliamenti degli ambiti rilevati sino al raggiungimento della misura massima pari al 10% della superficie territoriale dell'ambito identificato negli strumenti urbanistici comunali vigenti. L'ampliamento comunque dovrà rispettare la distanza minima dai centri storici, dalle zone residenziali e dai recettori sensibili di 250 metri. In relazione a tali ampliamenti, lo strumento urbanistico comunale dovrà individuare e prevedere comunque le compensazioni ambientali necessarie ad assicurare il riequilibrio rispetto alle risorse impiegate.

3) Nell'ambito produttivo di interesse provinciale con potenzialità di sviluppo strategico possono essere ammesse deroghe relative alle distanze di cui al precedente punto 2) esclusivamente nel caso di ampliamenti derivanti da esigenze di ditte esistenti già insediate nell'ambito, per le quali il rispetto della distanza comporterebbe l'impossibilità di ampliamento necessario. In questo caso il Comune prescriverà idonei accorgimenti di mitigazione degli effetti dell'avvicinamento della zona produttiva verso il centro abitato.

4) Per gli ambiti produttivi di interesse comunale ogni ampliamento dovrà in ogni caso rispettare la distanza minima dai centri storici, dalle zone residenziali e dai recettori sensibili di 250 metri. In relazione a tali ampliamenti, il P.I. dovrà individuare e prevedere comunque le compensazioni ambientali necessarie ad assicurare il riequilibrio rispetto alle risorse impiegate.

5) Possono essere ammesse deroghe relative alla distanza di cui al comma precedente esclusivamente nel caso di ampliamenti derivanti da esigenze di ditte esistenti già insediate nell'ambito, per le quali il rispetto della distanza comporterebbe l'impossibilità di ampliamento necessario. In questo caso il Comune prescriverà idonei accorgimenti di mitigazione degli effetti dell'avvicinamento della zona produttiva verso il centro abitato.

6) Per gli ambiti produttivi di interesse comunale classificati come non connessi dovranno essere previste trasformazioni edilizie integrate con il disegno urbano complessivo, finalizzate in particolare:

- a. per aree adiacenti a zone urbane, prioritariamente a recuperare spazi verdi, parcheggi, collegamenti di mobilità slow ed infrastrutture in genere atte a riqualificare il tessuto urbano esistente e di nuova costruzione, anche utilizzando gli strumenti di credito edilizio e/o compensazione volumetrica;
- b. per aree non adiacenti a zone urbane, prioritariamente al recupero dell'immagine del paesaggio rurale e della minimizzazione dell'impatto delle nuove funzioni previste nell'ambito.

7) Negli ambiti in cui sono ammesse anche Grandi Strutture di Vendita vanno perseguite le seguenti finalità:

- a) salvaguardare un'equilibrata presenza delle diverse tipologie di distribuzione commerciale, riconoscendo, al mantenimento delle ottimali condizioni di vivibilità dei centri storici, una grande valenza culturale economica e sociale;
- b) riqualificare e razionalizzare le grandi strutture di vendita e i parchi commerciali, finalizzando la loro attività alla riqualificazione quantitativa e qualitativa dell'offerta commerciale e alla sua integrazione

con le attività del tempo libero, inserendole funzionalmente sul tessuto residenziale, minimizzandone le ripercussioni negative sul territorio.

Per gli ambiti di espansione produttiva ricadenti all'interno delle rete ecologica – aree di connessione naturalistica va richiamato quanto previsto dall'art. 50 delle N.T.A. del P.T.C.P.

Le aree di espansione produttiva previste all'interno delle aree della rete ecologica sono consentite previa redazione di uno studio particolareggiato che dimostri la loro compatibilità con le caratteristiche salienti dell'area ed indichi i necessari interventi a tutela del sistema della rete.

I P.U.A., ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 comma 8 del D.L. 70/2011 convertito in legge dall'art. 1 comma 1 L. 106/2011, per le parti non valutate dal P.A.T., saranno sottoposti a verifica di assoggettabilità, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006, fatte salve le fattispecie di esclusione di cui alla D.G.R. 1646 del 07.08.2012.

#### **ART. 9.9 LIMITI ALL'ESPANSIONE**

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

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

#### **ART. 9.10 SERVIZI DI INTERESSE COMUNE DI MAGGIOR RILEVANZA**

I servizi di interesse comune di maggior rilevanza costituiscono aree per attrezzature destinate a funzioni diverse (civili, sanitarie, dell'istruzione, culturali, religiose, sportive, di carattere generale, ecc.), la cui influenza, oltre a quella territoriale, può estendersi anche oltre i confini comunali.

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

Il P.I.:

- a) precisa la localizzazione e l'ambito di pertinenza di tali funzioni, definendo specifiche zone insediative;
- b) disciplina gli interventi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo;
- c) indica, per la realizzazione di nuove strutture o la ristrutturazione/ampliamento di quelle esistenti e in generale per gli interventi di trasformazione del territorio, gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica, garantendo il coordinamento degli interventi, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando la possibilità di operare con programmi complessi, o di utilizzare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica definendone gli ambiti e i contenuti;
- d) prevede, per le attrezzature esistenti e/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 riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base geografica informatizzata.

#### **ART. 9.11 PUNTI DI RIFERIMENTO URBANO**

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



Essi di norma corrispondono:

- alle piazze tradizionali, definite sotto il profilo spaziale dall'involucro edilizio e caratterizzate dalle funzioni degli edifici che vi si affacciano (locali pubblici, chiesa, edifici di pregio, ecc.);
- agli spazi urbani di risulta, privi di contesto edilizio, ma nobilitati e ordinati da opere di arredo;
- agli spazi aperti in contesto urbano qualificati da elementi di naturalità (parchi e broli);
- ai siti di importanza toponomastica;
- agli spazi liberi che necessitano di una riorganizzazione e riqualificazione per diventare luoghi di riferimento per la comunità.

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

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

#### **ART. 9.12 CENTRI STORICI**

##### **CORTI RURALI E MANUFATTI SIGNIFICATIVI**

##### **VILLE VENETE**

##### **EDIFICI E COMPLESSI DI VALORE MONUMENTALE-TESTIMONIALE, ARCHITETTONICO-CULTURALE**

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

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

#### **→ Centri Storici**

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

##### Contenuti

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

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

##### Direttive

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

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

vedano tali bellezze;

- favorire il parcheggio privato all'interno degli edifici, con limitata compromissione dei fronti storici;
- previo studio dei colori tradizionali e storici, definire i principali colori delle facciate dei fabbricati in armonia con quelli tradizionali.

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

#### Prescrizioni e vincoli

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

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

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

#### → **Ville Venete**

Si tratta delle ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete "*Ville Venete – Catalogo e Atlante del Veneto*" riportate agli effettivi oggetti aventi titolo in merito.

#### → **Edifici e Complessi di valore monumentale-testimoniale, architettonico-culturale**

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

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

---

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

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

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

#### **INOLTRE DEVONO ESSERE TENUTI IN CONSIDERAZIONE I SEGUENTI INDIRIZZI DI PROGETTAZIONE URBANISTICA:**

##### • **Edifici**

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

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

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

- a) valorizzare gli spazi pedonali con lo scopo di caratterizzare l'insediamento storico, nel quale ogni elemento edificato ed ogni spazio aperto, assume una propria individualità in rapporto alla funzione ed ai caratteri dell'ambiente, edificato o naturale, circostante;
- b) disporre le panchine in posizioni significative rispetto ai percorsi, organizzando gruppi di elementi architettonici e vegetali per favorire gli incontri e la conversazione;
- c) usare pavimentazioni:
  - coerenti con l'esistente;
  - adatti al calpestio, non sdruciolevoli, di facile manutenzione e sostituzione;

- in grado di favorire i percorsi pedonali, la sosta, gli incontri e gli scambi tra le persone, e tali da distinguere ed evidenziare le diverse funzioni delle aree riservate alla circolazione, alla sosta dei veicoli ed ai pedoni;
- con soluzioni prive di barriere architettoniche.

- **Verde pubblico o di uso pubblico e verde privato**

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

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

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

- **Illuminazione artificiale**

L'illuminazione artificiale degli spazi dovrà essere considerata come fattore di primaria importanza per la definizione e valorizzazione dell'immagine urbana, utilizzando al meglio le potenzialità espressive della luce per creare un ambiente confortevole nelle ore serali e notturne, avvalendosi di prodotti volti all'abbattimento dell'inquinamento luminoso ed al risparmio energetico.

La progettazione della luce può basarsi sui seguenti criteri:

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

- **Colori e materiali**

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

Ulteriori approfondimenti saranno effettuati con apposito Piano del Colore.

- **Corsi d'acqua**

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

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

## **ART. 9.13 INDIRIZZI E CRITERI PER LA TUTELA E VALORIZZAZIONE DEGLI EDIFICI RICADENTI IN CONTESTI STORICI O COMUNQUE AVENTI INTERESSE STORICO-CULTURALE**

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

### Direttive

Con apposito P.I. va condotta 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 riproposti forme di architettura tradizionale.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Per i fabbricati non ricadenti in zone agricole le destinazioni d'uso ammesse sono quelle proprie di ciascuna zona purché compatibili con l'esigenza primaria di tutelare il manufatto coerentemente al grado di tutela assegnato. Per i fabbricati ricadenti in zona agricola, salvo diversa indicazione del P.I., il recupero ai fini residenziali è sempre ammesso ritenendo prioritario per l'interesse pubblico la conservazione del manufatto piuttosto che la conferma dell'originaria destinazione d'uso; nel caso di riconversione delle strutture agricolo-produttive non più funzionali ricadenti in zona agricola, viene vietata la possibilità di costruire nuove strutture agricolo-produttive nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto

di trasformazione e nel fondo di riferimento, fatte salve le prerogative di cui agli artt. 44 e 45 della L.R. 11/2004 e s.m.i. riferite al complesso dei fabbricati aziendali.

#### Prescrizioni e vincoli

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

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

#### **ART. 9.14 CONTESTI FIGURATIVI DEI COMPLESSI MONUMENTALI**

Comprendono le aree costituenti i contesti figurativi funzionalmente pertinenziali ai complessi monumentali o 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 P.I. definisce 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;
- le modalità per eventuali interventi sui fabbricati esistenti che dovranno essere puntualmente disciplinati tramite specifica schedatura, nonché la disciplina per la realizzazione di eventuali manufatti interrati o strutture pertinenziali integrative (piscina privata, verande aperte e simili, purché prive di volume fuori terra).

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

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

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

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

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

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

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

#### **ART. 9.15 PERTINENZE SCOPERTE DA TUTELARE**

Il P.A.T. individua le più significative pertinenze scoperte che definiscono un rapporto di stretta connessione paesaggistica e funzionale con alcuni complessi di rilevanza architettonica e/o monumentale. Comprendono, altresì altri ambiti ineditati pertinenziali che, sebbene privi di rilevante valenza paesaggistica, sono in un equilibrato rapporto con il sistema insediativo consolidato tale da dover essere preservato.

#### Direttive:

Il P.I. previa ricognizione ed eventuale integrazione delle pertinenze scoperte da tutelare, può modificare la perimetrazione, ove non sussistano elementi concreti da tutelare, o aree da tutelare ridefinendone la funzione urbanistica, precisa gli interventi ammissibili purché coerenti con i prevalenti obiettivi di tutela e valorizzazione della pertinenza medesima, finalizzati a:

- il ripristino dell'integrità figurativa originaria con rimozione degli elementi detrattori individuati dal P.A.T. o dal P.I. e la tutela delle essenze arboree di pregio;
- l'integrazione della dotazione degli standard (verde e aree di sosta scoperte) relativi alle funzioni esercitate nel fabbricato principale;
- disciplinare la realizzazione di eventuali manufatti interrati o strutture pertinenziali integrative (piscina privata e simili, purché prive di volume fuori terra) limitando i movimenti terra allo stretto indispensabile.

Eventuali limitate integrazioni volumetriche dei fabbricati principali esistenti non oggetto di tutela, purché coerenti con gli obiettivi di tutela e valorizzazione, possono essere ammesse dal P.I. limitandone lo sviluppo integrativo in rapporto del volume esistente, predisponendo una scheda puntuale quale sintesi di uno studio di approfondimento, o assoggettando a Piano attuativo esteso all'intero ambito, corredato dagli elaborati della Relazione paesaggistica di cui al D.P.C.M. del 12.12.2005.

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

Per gli immobili assoggettati a provvedimenti di vincolo, è fatta salva la specifica disciplina.

#### **ART. 9.16 CONI VISUALI**

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

- n. 1: via Bragati;
- n. 2 e 3: Bellavista;
- n. 4 e 5: via Casette;
- n. 6: Corte Salvi;
- n. 7 e 8: via Rosolotti.

#### Direttive

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

#### Prescrizioni e vincoli

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

- è vietata l'interposizione di ostacoli (compresa la cartellonistica pubblicitaria) tra il punto di vista e/o i percorsi panoramici ed il quadro paesaggistico tutelato che ne alterino negativamente la percezione;
- fermo restando quanto disposto al punto precedente, la salvaguardia del quadro panoramico meritevole di tutela, è assicurata mediante puntuale istruttoria che verifichi il rispetto delle condizioni sopra indicate inerenti la localizzazione ed il dimensionamento delle opere consentite;
- deve essere salvaguardato un cono visuale di almeno 200 mt di profondità e 200 mt di larghezza.

#### **ART. 9.17 ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEL TERRITORIO**

La Tavola 4 del P.A.T. individua una serie di spazi, luoghi ed elementi identificativi del territorio comunale dal punto di vista paesaggistico, storico e culturale:

- 1) Viale dei cipressi sul crinale di Sona;
- 2) Chiesetta di San Quirico;
- 3) Chiesetta di Santa Giustina;
- 4) Viale Guastalla;
- 5) Corte Guastalla nuova;
- 6) Chiesetta di San Rocco;
- 7) Chiesetta Madonna del Carmine.

#### Direttive

Per tali elementi, il P.I., nell'ottica della valorizzazione del territorio, dovrà prevedere interventi di conservazione e la loro messa a sistema con la rete di servizi, attrezzature, sistemazioni, ambiti naturalistici, esistenti e/o programmati, per l'ospitalità e visita del territorio aperto.

Il P.I., inoltre, dovrà indicare criteri e modalità per la promozione didattico-culturale dei luoghi e per la loro fruizione e godibilità.

#### **ART. 9.18 ZONE DI AMMORTIZZAZIONE E TRANSIZIONE**

Il P.A.T. individua Zone di ammortizzazione e transizione quali elementi di mitigazione, separazione e/o filtro delle azioni di Piano o degli insediamenti. Tali aree hanno la finalità di ridisegnare il paesaggio riducendo gli impatti visivo/acustico e da polveri.

In riferimento ai criteri di sostenibilità individuati nel Rapporto Ambientale, in sede di P.I. la realizzazione di tali zone di ammortizzazione è legata all'arco di validità temporale del P.A.T.

In tali zone il P.I. dovrà individuare aree da destinare a rimboschimenti o piantumazioni con dimensioni calibrate in rapporto al consumo di nuovo suolo per sviluppo insediativo residenziale o agli interventi di riqualificazione e riconversione. In sostanza il P.I. dovrà stabilire che ad ogni area di nuovo sviluppo residenziale o riqualificazione e riconversione corrisponda un'idonea percentuale di superficie da destinarsi ad area boscata di compensazione. In tali zone di ammortizzazione e transizione, al fine della loro realizzazione, potranno essere collocati parte delle quote standards a verde di pertinenza dei nuovi interventi.

Il P.I. stabilirà modalità e tecniche per la realizzazione di tali zone, in particolare dovrà essere posta attenzione:

- al mantenimento delle alberature d'alto fusto eventualmente esistenti, da integrare con nuovi raggruppamenti arborei, composti da specie tradizionali e disposti in rapporto agli insediamenti, alla tessitura dei fondi ed alle visuali;
- alla quantificazione di dotazioni minime di alberature quale forma di compensazione; dovrà essere rispettata una metodologia che garantisca il principio della sostenibilità e della inalteranza della CO<sub>2</sub> dispersa nell'aria; tale metodologia dovrà prevedere la compensazione di parte della CO<sub>2</sub> emessa nella fase di gestione dell'insediamento con un'idonea quantificazione di aree alberate (boschi, filari, ecc.); considerando che, secondo il metodo A.R.P.A., ogni ettaro di bosco produce 4 mc. di ossigeno al giorno nelle stagioni vegetative;
- alla modalità di attuazione degli interventi di mitigazione a mezzo di barriere vegetali e/o miste artificiali dovrà essere predisposta in seguito alla valutazione puntuale dei parametri di inquinamento nella localizzazione dei nuovi insediamenti, mirando l'intervento alla compensazione/mitigazione.

Il P.I., sulla base delle previsioni del P.A.T., provvederà a identificare, normare e mantenere aggiornato, anche con prescrizioni, la tipologia degli interventi ad attuare negli ambiti individuati come Invarianti di natura paesaggistica.

Il P.I. dovrà provvedere inoltre all'organizzazione di eventuali spazi privi di alberature, valutando la possibilità di un ampliamento delle "alberature e siepi" esistenti, 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 dove emergono i valori di dispositivi di filtro efficaci ed adeguati alla specifica situazione territoriale ed alle relative esigenze (fasce tampone boscate di adeguata profondità e correttamente strutturate, barriere vegetali, ecc.). Per la scelta delle specie vegetali promuove l'impiego di quelle autoctone, scelte tra quelle le cui caratteristiche meglio rispondono alla specifica situazione, che potranno essere precisate in sede di P.I.

#### **ART. 9.19 AMBITI PER LA FORMAZIONE DI PARCHI E RISERVE NATURALI DI INTERESSE COMUNALE – PARCO DEL TIONE E DELLE COLLINE MORENICHE**

Il P.A.T. ha recepito e ampliato quanto previsto dal P.T.R.C. per l'Ambito della Riviera Gardesana - Anse del Fiume Tione individuando con apposita grafia gli "Ambiti per la formazione di parchi e riserve naturali di interesse comunale – Parco del Tione e delle Colline Moreniche".

Il Parco del Tione e delle Colline Moreniche di Sona si prefigge la salvaguardia di alcune parti del territorio comunale per le proprie caratteristiche e peculiarità paesaggistiche e architettoniche.

Gli ambiti da salvaguardare e mantenere inalterati come luoghi carichi di valenza paesaggistica sono stati individuati nella fascia territoriale che segue il corso del fiume Tione dei Monti ed altre porzioni di territorio collinare circostante che interessa gli abitati di Sona, San Giorgio e Palazzolo.

Altri ambiti sono stati individuati nella zona circostante le Corti Guastalla Nuova e Guastalla Vecchia, la zona dei Laghetti di località Rosolotti e località San Rocco, la zona boschiva di località Brolino che si



spinge sulle colline affiancando Corte Turco, la zona boschiva di località Bosco che risale fino ai terreni di Monte Corno, il fianco collina prospiciente via Castagnaro e la frazione di Palazzolo.

In tali ambiti si vogliono mantenere intatti i paesaggi e le architetture dei luoghi quali valori territoriali legati alla fauna e flora esistente e alle trasformazioni legate ai bisogni dell'uomo.

Il P.I. si pone l'obiettivo di:

- promuovere la qualità ambientale ed ecologica delle aree di pregio naturalistico esistenti nel territorio coinvolto (boschi, corsi d'acqua, zone umide, versanti collinari, specchi d'acqua);
- costituire i corridoi ecologici di collegamento tra gli ambiti ad elevato valore naturalistico, presenti sia all'interno del Parco sia nei territori circostanti, collegando le aree protette esistenti;
- tutelare il patrimonio biologico esistente e migliorare la biodiversità;
- contenere i processi antropici turbativi e riqualificare gli ambiti degradati o abbandonati;
- ricercare la valorizzazione della fauna e flora del territorio;
- salvaguardare e valorizzare tutti i riferimenti storici, con particolare riguardo ai luoghi che furono teatro dei combattimenti durante il periodo Risorgimentale.

Nell'ambito del Parco del Tione (territorio comunale lungo il confine ovest contermina con i Comuni di Castelnuovo del Garda e Valeggio sul Mincio) si dovrà rispettare quanto più possibile la situazione dei luoghi, favorendo il recupero dell'edificato esistente, la riqualificazione e il riutilizzo dei fabbricati già presenti, privilegiando la destinazione d'uso residenziale e turistico/ricettiva.

Eventuali nuove edificazioni dovranno essere funzionali all'attività agricola, privilegiando all'interno della stessa azienda il recupero dei volumi esistenti. La localizzazione dei nuovi volumi dovrà favorire il recupero del concetto delle corti e delle contrade, tendendo ad una edificazione limitata e concentrata dove già presente. I nuovi volumi dovranno rispettare i connotati ottici preferenziali, le zone a grande valenza ambientale (sommità colline, zone umide, ecc.), rispettando architetture e altezze prescritte nel regolamento edilizio comunale.

Si dovrà evitare l'edificazione a ridosso di fabbricati con forte caratterizzazione storica, lasciando liberi i connotati ottici nei confronti di questi elementi di architettura rurale.

Non potrà essere modificato il declivio naturale del terreno, fatto salvo movimentazione terra per attività agricola. Per il contenimento terra si potranno esclusivamente utilizzare tecniche costruttive tradizionali quali muri in sasso.

Non si potranno eseguire disboscamenti incontrollati, o rimuovere e modificare le alberature storiche preesistenti e/o zone boschive con alberi tipici; è ammissibile la pulizia dei boschi senza l'estirpazione totale.

Il P.A.T. si pone l'obiettivo di preservare la continuità e funzionalità dei corridoi ecologici e l'ottimizzazione di opere di mitigazione ambientale rispetto alle infrastrutture o agli elementi antropici degradati. Nel caso specifico di nuove infrastrutture viabilistiche e ferroviarie, devono essere previste efficaci misure di mitigazione (comunque tali da consentire il mantenimento di sufficienti livelli di connettività) e compensazione ambientale; nell'ambito dei programmi di rimboschimento deve essere data priorità agli interventi in tali zone.

Lungo il corso del fiume Tione o il perimetro di laghetti e/o sorgive-fontanili non si potranno apportare modificazioni agli argini. Sarà ammissibile il consolidamento degli argini in caso di fragilità, con utilizzo di materiali naturali.

Nell'ambito del parco è comunque esclusa la realizzazione di nuovi impianti per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti, nuove cave ed attività estrattive o di lavorazione inerti, nuovi centri commerciali e grandi strutture di vendita.

Allo scopo di favorire e incrementare la presenza turistica il P.I. prevede di:

- recuperare e valorizzare il sistema viario costituito da sentieri, mulattiere e strade mediante la riscoperta di antichi tracciati, nonché la riqualificazione paesistica dei punti panoramici presenti lungo tali vie;
- promuovere le attività turistiche e di servizio compatibili con l'ambiente e individuare le modalità e le strategie di valorizzazione delle diverse attività sportive quali trekking, mountain bike ed equitazione;
- attivare tutte le iniziative di studio promozionali e pubblicitarie al fine di rilanciare le attività alberghiere ed economiche legate alle vacanze e al tempo libero, nonché le attività agricole compatibili per la conservazione del territorio;
- riqualificare i connotati panoramici di cui l'area è ricca, mediante l'interramento di linee tecnologiche aeree, l'asportazione e la razionalizzazione dei pali relativi alla segnaletica e alla pubblicità, ecc.;
- porre attenzione nei confronti dell'inquinamento luminoso notturno, prodotto dall'eccessivo carico di luci artificiali.

Nell'area di territorio che segue il fiume Tione dei Monti potranno essere eseguiti percorsi pedonali e ciclabili. Per la realizzazione dei percorsi dovrà essere favorito l'utilizzo di materiale di riciclo (stabilizzato) a granulometria di colore chiaro, e di materiale naturale, sia per le pensiline, che la cartellonistica e ogni altro elemento di utilizzo.

#### **ART. 9.20      AMBITI A CUI ATTRIBUIRE OBIETTIVI DI TUTELA, RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE**

Il P.A.T. individua l'ambito della fascia di territorio agricolo, a sud di Lugagnano, ai margini del corridoio infrastrutturale (ferrovia, ferrovia ad alta capacità di progetto, Tangenziale veneta di progetto) a cui attribuire obiettivi di tutela e valorizzazione. Tale fascia ricade in gran parte all'interno del più ampio contesto territoriale destinato alla realizzazione del Programma Complesso n. 1 / Master Plan del Parco Urbano di Lugagnano di cui al precedente art. 9.7.

#### Direttive

Il P.I. definirà le azioni atte al conseguimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione o nel quadro del Programma Complesso n. 1 o attraverso attivazione di specifici accordi pubblico/privato sempre per tutela e valorizzazione dell'ambito con una sua fruibilità nel rispetto dei valori paesaggistico-ambientali.

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

#### **ART. 9.21      RETE ECOLOGICA**

La rete ecologica, definita dal P.A.T., in coerenza con la D.G.R. 236/2015, è l'insieme delle aree e fasce a vegetazione naturale, spontanea o di nuovo impianto, messe tra loro in connessione, in modo da garantire la continuità degli habitat e quindi il loro funzionamento, condizione questa fondamentale per favorire la presenza di specie animali e vegetali sul territorio.

Il P.A.T. infatti precisa il perimetro delle aree già individuate e definite dal P.T.C.P. senza ridurre la consistenza complessiva delle singole aree naturali definite dal P.T.C.P. e costituenti la rete.

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

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

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

In tali ambiti il P.A.T.:

- pianifica gli interventi di trasformazione dei suoli perseguendo la finalità di salvaguardia e completano i corridoi ecologici, compensando le incidenze previste dalle nuove trasformazioni del territorio con l'accrescimento della funzionalità ecologica della rete;
- promuove la realizzazione dei corridoi ecologici anche mediante l'utilizzo degli istituti della compensazione e della perequazione territoriale;
- promuove gli interventi di rinaturalizzazione, siano essi di riqualificazione, di mitigazione o di compensazione, che devono essere realizzati tramite l'utilizzo dell'ingegneria naturalistica.
- per le nuove attività prevede l'attuazione previa redazione di uno studio particolareggiato che dimostri la compatibilità con le caratteristiche salienti dell'area ecologica di riferimento ed indichi i necessari interventi a tutela del sistema della rete.

La rete ecologica comunale di progetto è costituita da:

#### a) Aree Nucleo

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

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

b) Buffer zone (area di connessione naturalistica):

Sono aree che si aggiungono in territori di elevata estensione che svolgono una funzione di protezione ecologica, limitando gli effetti dell'antropizzazione con una sorta di effetto filtro.

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

Si tratta di aree pianeggianti e collinari ove persistono e convivono elementi di discreta naturalità nel territorio agricolo ma sono presenti anche aree antropizzate.

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

Tali aree assumono importanza rilevante quali aree preferenziali per la localizzazione di azioni di mitigazione e compensazione ambientale. Infatti in fase di progettazione delle aree di trasformazione, infrastrutturazione, reti e impianti tecnologici, devono essere previste misure di compensazione e di riequilibrio ecologico degli impatti da localizzarsi preferibilmente in queste specifiche aree o nelle altre zone della rete ecologica.

c) Corridoi ecologici

Completano il sistema dei corridoi ecologici, e contribuiscono alla creazione di una fascia continua di maggiore naturalità che collega differenti aree naturali tra loro separate (nodi, zone cuscinetto, ambiti di tutela degli elementi di naturalità a matrice agraria), limitando gli effetti negativi della frammentazione ecologica causati dalla attuale artificializzazione diffusa.

Assumono ruolo di connessione in ambiti a prevalente media naturalità.

Tali aree concorrono in maniera attiva a costituire sorgenti di diffusione per elementi di interesse ai fini della biodiversità.

d) Corridoi ecologici da P.T.R.C. (art. 25 N.T. del P.T.R.C.)

Il P.A.T. individua i corridoi ecologici da P.T.R.C. per i quali il Comune individua le misure volte a minimizzare gli effetti causati dai processi di antropizzazione o trasformazione sui corridoi ecologici, anche prevedendo la realizzazione di strutture predisposte a superare barriere naturali o artificiali al fine di consentire la continuità funzionale dei corridoi. Per la definizione di tali misure il Comune promuove attività di studio per l'approfondimento e la conoscenza della Rete ecologica.

Sono vietati gli interventi che interrompono o deteriorano le funzioni ecosistemiche garantite dai corridoi ecologici; per garantire e migliorare la sicurezza idraulica dei corsi d'acqua e la sicurezza geologica e da valanga sono comunque consentiti gli interventi a tal fine necessari.

**DIRETTIVE**

**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 degli aggregati edilizi esistenti;
- promuove il trasferimento delle attività incompatibili con l'ambiente (attività produttive/commerciali in zona impropria, allevamenti intensivi o comunque fonte di potenziale inquinamento, ecc.);
- sviluppa le valenze ecologiche del territorio aperto, promuovendo l'impiego di colture e tecniche di conduzione che potenziano la biodiversità e crea l'habitat ideale per il passaggio della fauna;
- salvaguarda e favorisce lo sviluppo, densificazione, ricomposizione e ricostituzione in sistemi continui degli elementi naturali che strutturano la rete ecologica (reticolo di corsi d'acqua minori e apparati vegetali ad esso connessi, masse arboree, sistemi di siepi rurali, ecc.);
- favorisce la fruizione turistica del territorio aperto, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopeditoni connessi con gli insediamenti, e la promozione di attività agrituristiche e di servizio, impostate e condotte secondo modalità rispettose dell'ambiente;
- prevede la collocazione preferenziale degli interventi edilizi funzionali all'attività agricola in adiacenza a fabbricati esistenti.

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

- aree verdi di maggiore estensione e con notevole differenziazione degli habitat;

- aree boscate anche minime;
- neo-ecosistemi paranaturali.

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

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

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

- sono consentite nuove attività previo studio di compatibilità ambientale con indicazione delle misure di mitigazioni da attuare.
- vanno conservati, valorizzati e/o adeguatamente mitigati e compensati gli elementi vegetazionali lineari di connessione della rete ecologica, filari e siepi, quali elementi importanti per la qualità e la produttività degli agroecosistemi;
- 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.

**Si riporta di seguito il contenuto degli artt. 46 – 47 – 48 – 49 – 50 delle N.T. del P.T.C.P. che diventano parte integrante delle presenti N.T. del P.A.T.:**

#### **Art. 46 - Obiettivo**

1. Il P.T.C.P., in applicazione dell'art. 22, comma 1, lettera i) della L.R. 11/04, salvaguarda le risorse ambientali del territorio provinciale tutelando, integrando e ampliando il patrimonio ambientale e naturalistico presente in ciascuna area e connettendo tra loro le zone ecologico-funzionali per favorire le biocenosi e la salvaguardia delle biodiversità.

#### **Art. 47 – Definizione e identificazione**

1. Il P.T.C.P. identifica la rete ecologica provinciale composta dai biotopi, dalle aree naturali, dai fiumi, dalle aree di risorgiva, dai percorsi a valenza culturale e fruitiva ( greenways) e dagli altri elementi naturali che caratterizzano il territorio provinciale e costituita in particolare da:

- aree nucleo:** aree che presentano i maggiori valori di biodiversità regionale; esse sono costituite dai siti della rete Natura 2000 individuati ai sensi delle direttive 92/43CEE e s.m.i. e 2009/147/CE e s.m.i. e dalle Aree Naturali Protette ai sensi della Legge 394/1991, unitamente ad aree diverse per le quali è documentata la presenza di habitat e/o specie di interesse comunitario e che si trovano in continuità geomorfologica e vegetazionale con Siti di Natura 2000;
- isole ad elevata naturalità:** aree naturali o seminaturali, anche di piccole dimensioni ed ubicate in una matrice ad elevata antropizzazione, con collocazione geografica e caratteri morfo-strutturali atti a favorire trasferimenti di organismi fra le aree nucleo, tra le quali possono assumere un ruolo anche i siti degradati oggetto di interventi di rinaturazione (es. cave esaurite);
- corridoi ecologici:** ambiti di sufficiente estensione e naturalità, aventi struttura lineare continua, anche diffusa, o discontinua, essenziali per la migrazione, la distribuzione geografica e lo scambio genetico di specie vegetali ed animali, con funzione di protezione ecologica attuata filtrando gli effetti dell'antropizzazione. Sono rappresentati prevalentemente da sistemi agro vegetazionali o corsi d'acqua aventi sviluppo lineare. All'interno dei corridoi ecologici, così come rappresentati nel P.T.C.P.:
  - è vietata l'alterazione geomorfologica del terreno e l'escavazione di materiali lungo gli argini, in particolare se occupati da vegetazione, nonché la captazione di quantitativi di acqua tali da compromettere l'habitat ripariale e fluviale, fatti salvi gli interventi di difesa idrogeologica;
  - sono vietati gli interventi che interrompono o deteriorano le funzioni ecosistemiche garantite dai corridoi ecologici;
- aree di connessione naturalistica:** ambiti di sufficiente estensione e naturalità, in continuità con le aree nucleo, essenziali per la migrazione, la distribuzione geografica e lo scambio genetico di specie vegetali e animali, con funzione di protezione ecologica attuata filtrando gli effetti dell'antropizzazione. Sul territorio veronese esse sono rappresentate da:

- **aree pedecollinari:** ambiti di notevole rilevanza naturalistica anche in quanto comprensivi di habitat di interesse comunitario. Vi si alternano in un pregevole eco mosaico, elementi naturali ed elementi coltivati, caratteristici di condizioni climatiche di impronta mediterranea;
  - **fascia morenica gardesana:** tale ambito, pur notevolmente antropizzato, conserva sia singole emergenze naturalistiche (specie, habitat ed habitat di specie), sia elementi di pregio agrario e paesaggistico con vigneti di qualità e frutteti, alternati a residui di prati aridi;
  - **area agricola del Lugana:** elemento di grande valenza grazie al permanere di caratteri colturali tipici (vigneti del Lugana) e alla diffusa presenza di elementi naturali e/o seminaturali (siepi, filari, macchie boscate) che conferiscono all'ambito un'importante funzione eco relazionale in un'area vasta, come quella perlacuale, soggetta ad intensa antropizzazione;
  - **arrenatereti:** prati pingui, regolarmente ma non intensivamente falciati. In tal modo tali formazioni mantengono una rilevante diversità floristica e faunistica, il che rende ragione del loro ruolo ecologico. In provincia di Verona questi ambienti trovano diffusione in zona montana inferiore, sia in aree pedecollinari;
- e. aree di rinaturalizzazione: ambiti prevalentemente dedicati all'agricoltura intensiva, con presenza di elementi naturali relitti e caratterizzati da potenzialità di rinaturalizzazione date dalla particolare ubicazione, da segni residui di elementi naturali e/o seminaturali (siepi, nuclei boscati e filari) nel complesso funzionali all'integrazione del sistema eco relazionale. Fanno parte di tale categoria, fra gli altri, gli ambiti di risorgiva in quanto caratteri ambientali più tipici della Pianura Padana Veneta, biotopi di grande valore naturalistico e risorse idriche di assoluta rilevanza.

#### **Art. 48 - Attuazione della rete ecologica**

1. I Comuni nella redazione di piani regolatori comunali di cui alla L.R. 11/2004:

- a. recepiscono la rete ecologica individuata nel P.T.R.C. e nel P.T.C.P. e procedono ad una ricognizione dettagliata, sulla base di appropriati studi ecologici e naturalistici, per integrare e meglio descrivere gli elementi della rete, individuando altresì gli elementi naturali che possono costituire, a livello comunale, completamento della rete ecologica provinciale;
- b. precisano il perimetro della rete ecologica rispetto all'analisi condotta al punto precedente ridefinendone anche i confini qualora ne ricorrano le condizioni ecologiche e naturalistiche, senza ridurre la consistenza complessiva delle singole aree naturali definite dal P.T.C.P. e costituenti la rete;
- c. definiscono gli indirizzi di sostenibilità ambientale, ecologica e naturalistica del costruito da perseguire nella redazione del Piano Regolatore Comunale di cui alla L.R. 11/2004;
- d. pianificano gli interventi di trasformazione dei suoli perseguendo la finalità di salvaguardia e completano i corridoi ecologici, compensando le incidenze previste dalle nuove trasformazioni del territorio con l'accrescimento della funzionalità ecologica della rete;
- e. promuovono la realizzazione dei corridoi ecologici mediante l'utilizzo degli istituti delle compensazione e della perequazione;
- f. verificano l'opportunità di collegare alla rete ecologica i giardini pubblici, i parchi di ville private e gli spazi verdi pubblici in genere;
- g. assicurano che tutti gli interventi di rinaturalizzazione, siano essi di riqualificazione, di mitigazione o di compensazione, siano effettuati tramite l'utilizzo dell'ingegneria naturalistica.

2. Qualora non sia prevista la redazione del P.A.T.I. la definizione del completamento comunale della rete ecologica dovrà in ogni caso essere coordinata con le previsioni dei Comuni contermini.

3. Le nuove attività previste all'interno delle aree della rete ecologica, con l'esclusione dei siti della rete Natura 2000 cui si applicano le disposizioni di cui al D.P.R. 357/97 e s.m.i., sono consentite previa redazione di uno studio particolareggiato che dimostri la loro compatibilità con le caratteristiche salienti dell'area ed indichi i necessari interventi a tutela del sistema della rete.

#### **Art. 49 - Area nucleo, isola ad elevata naturalità e corridoio ecologico**

1. Fatto salvo il rispetto della procedura di valutazione di incidenza di cui agli artt. 5 e 6 del D.P.R. 357/1997 e s.m.i., nelle more di adeguamento dei piani di competenza comunale al P.T.C.P., all'interno delle aree nucleo, delle isole ad elevata naturalità e corridoi ecologici è comunque ammessa:

- a. la realizzazione di edificazioni private, secondo le previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti, qualora i soggetti attuatori degli interventi utilizzino accorgimenti costruttivi atti a minimizzare l'impatto ambientale, paesaggistico, il consumo energetico e gli effetti da inquinamento acustico e luminoso, adottando tecniche di bioingegneria e ingegneria ambientale;



*b. la realizzazione di infrastrutture di interesse pubblico (strade, ferrovie, edifici, impianti, ecc.), adottando tecniche di bioingegneria e ingegneria ambientale.*

*2. Fatto salvo il rispetto della procedura di valutazione di incidenza di cui agli artt. 5 e 6 del D.P.R. 357/1997 e s.m.i., all'interno delle aree nucleo, delle isole ad elevata naturalità e dei corridoi ecologici, con l'esclusione di siti delle rete Natura 2000, i progetti di nuova costruzione di infrastrutture di interesse pubblico (strade, ferrovie, edifici, impianti, ecc.) dovranno prevedere interventi di compensazione ambientale idonea a mantenere costante o migliorare l'indice di equilibrio ecologico esistente, quantificati con metodi analitici.*

*3. Fatto salvo il rispetto della procedura di valutazione di incidenza di cui agli artt. 5 e 6 del D.P.R. 357/1997 e s.m.i., all'interno delle aree nucleo, delle isole ad elevata naturalità e dei corridoi ecologici, i Comuni in sede di redazione dei piani regolatori comunali di cui alla L.R. 11/2004:*

- a. non prevedono ampliamenti delle aree edificabili esistenti fatta salva la realizzazione di infrastrutture di interesse pubblico e di edifici collegati a finalità collettive di fruizione del territorio circostante che adottino tecniche di bioingegneria e ingegneria ambientale;*
- b. i Comuni le cui aree residenziali e produttive ricadono nelle aree nucleo per oltre il 70% della superficie totale individuata dallo strumento urbanistico comunale, possono prevedere ampliamenti ai soli fini residenziali o per attività a servizio della residenza anche all'interno delle aree nucleo per una superficie d'ambito non superiore al 10% della superficie territoriale rispettivamente residenziale e produttiva esistente ricadente nelle aree nucleo, assicurando che le nuove costruzioni utilizzino accorgimenti costruttivi atti a minimizzare l'impatto ambientale, paesaggistico, il consumo energetico e gli effetti da inquinamento idrico, atmosferico, acustico luminoso e del suolo;*
- c. con riferimento alle aree agricole, oltre agli interventi ammessi dalla legislazione vigente, possono ammettersi interventi finalizzati al recupero funzionale degli edifici o volumi esistenti e/o regolarmente autorizzati, nonché cambi di destinazione d'uso ad esclusivo scopo abitativo, ricettivo, ricreativo, sportivo e del tempo libero con finalità di fruizione del territorio circostante;*
- d. assicurano, tramite specifica normativa, il corretto inserimento nel contesto ambientale di riferimento di qualsiasi intervento di nuova edificazione o infrastrutturazione ammesso;*
- e. incentivano interventi di mitigazione dell'impatto sul territorio relativo agli insediamenti civili e produttivi esistenti al fine di incrementarne la funzionalità ecologica;*
- f. incentivano e tutelano le strutture connesse al mantenimento delle attività agrosilvo-pastorali orientate alla cultura biologica;*
- g. incentivano la riqualificazione delle cave dismesse ricorrendo alla creazione di biotopi artificiali, come zone umide, anche rinaturalizzando la morfologia delle sponde e l'assetto complessivo degli spazi cava, utilizzando per la riqualificazione esclusivamente essenze erbacee, arbustive ed arboree autoctone.*

#### **Art. 50 - Area di connessione naturalistica**

*1. I progetti di nuova costruzione di infrastrutture di interesse pubblico (strade, ferrovie, edifici, impianti, ecc) dovranno prevedere interventi di compensazione ambientale idonea a mantenere costante o migliorare l'indice di equilibrio ecologico esistente, quantificati con metodi analitici.*

*2. I Comuni, per la aree di connessione naturalistica, nella redazione di piani regolatori comunali di cui alla L.R. 11/2004:*

- a. incentivano la rilocalizzazione delle attività e degli impianti non agricoli fuori dalle aree di connessione naturalistica, anche attraverso l'istituto del credito edilizio;*
- b. prevedono il mantenimento delle caratteristiche e del ruolo eco relazionale di tali aree nei confronti degli habitat e delle specie guida delle aree nucleo di pertinenza;*
- c. incentivano e valorizzano il recupero delle aree ai fini della fruizione ambientale, anche utilizzando tratturi e capezzagne come percorsi pedonali;*
- d. incentivano l'utilizzo di edifici esistenti connessi all'attività agricola e non più funzionali alla stessa, permettendo anche cambi di destinazione d'uso esclusivamente a scopo abitativo, ricettivo, ricreativo, sportivo e del tempo libero, con finalità di fruizione del territorio circostante avendo attenzione all'inserimento architettonico nel contesto di riferimento;*
- e. incentivano interventi di mitigazione dell'impatto sul territorio relativo agli insediamenti civili e produttivi esistenti al fine di incrementarne la funzionalità ecologica e l'inserimento paesaggistico.*

#### **ART. 9.22 BARRIERE INFRASTRUTTURALI**

Gli elaborati di analisi ambientale del P.A.T. individuano nel territorio le barriere infrastrutturali, rappresentanti gli ostacoli di origine antropica alla continuità della Rete ecologica: la presenza di aree

antropizzate, in particolare quelle a sviluppo nucleare, costituisce “elemento in grado di interrompere la continuità ambientale del territorio”, producendo “effetti Barriera” nei confronti di specie animali presenti nel territorio.

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

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

#### Direttive

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

- a) che nella realizzazione di qualsiasi intervento in grado di generare un effetto barriera è necessario favorire il passaggio della fauna al di sotto della infrastruttura mediante la realizzazione di sottopassi faunistici (ecodotti) con apertura minima di 40-50 cm e altezza minima di 50 cm con indicazioni ottimali di 80x100;
- b) il mantenimento delle alberature esistenti, comprensivo del piano degli interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature;
- c) la messa a dimora di nuovi filari di alberi, utilizzando prevalentemente le essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona;
- d) la realizzazione di fasce alberate che dovranno indicativamente essere attrezzate con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive; nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;
- e) la realizzazione di dune alberate; nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;
- f) l'installazione di barriere antirumore artificiali, utilizzando preferibilmente quelle realizzate in legno e comunque integrate da elementi di verde;
- g) la sistemazione delle aree di recupero ambientale, consistenti nelle aree residuali che si formano tra il ciglio stradale e il confine dell'ambito di cui alle presenti zone;
- h) adeguati varchi, al fine di renderle adeguatamente permeabili alla viabilità ciclabile e pedonale e non costituire barriere alla mobilità non motorizzata.

#### **ART. 9.23      ROTATORIE DI IMPORTANZA REGIONALE/PROVINCIALE                     ROTATORIE DI IMPORTANZA COMUNALE**

Il P.A.T. individua le rotatorie di importanza regionale/provinciale e di importanza comunale quali interventi necessari per la riorganizzazione dei punti critici del sistema viabilistico attuale.

La realizzazione di tali rotatorie consente il superamento delle condizioni di pericolosità/inadeguatezza/carenza dell'attuale viabilità.

In sede di P.I. dovranno essere definite le modalità realizzative delle rotatorie e i relativi interventi da approntarsi per la revisione del sistema della circolazione, l'adeguamento delle sezioni, la rettifica del tracciato, l'individuazione di percorsi di bypass dei tratti critici non modificabili, l'individuazione di nuove connessioni viabilistiche, l'inserimento di sistemi di rotatoria, ecc.

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

- revisione del sistema di circolazione afferente ai punti di conflitto;
- adeguata localizzazione, organizzazione, e attrezzatura del sistema degli accessi, per i generatori di traffico;
- riqualificazione/riprogettazione delle parti di viabilità interessate delle connessioni tra la viabilità territoriale e comunale/urbana (svincoli), con particolare attenzione alla sistemazione della carreggiata

e delle aree limitrofe, ai materiali impiegati, alla segnaletica, all'illuminazione, al fine di migliorare le condizioni di sicurezza delle diverse categorie di mezzi in transito.

#### **ART. 9.24 VIABILITÀ DI CONNESSIONE TERRITORIALE ED EXTRAURBANA**

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

Tali tracciati sono rappresentati da:

- Viabilità di connessione territoriale (Autostrada A4);
- Viabilità di connessione extraurbana (ex S.S. 11 – S.P. 54 – S.P. 26).

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

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

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

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

In sede di P.I. si dovrà:

- a. redigere, per il sistema della rete viaria autostradale e principale, così come definita dal P.T.C.P., uno studio analitico al fine di rilevare le possibili conseguenze negative sulla salute ed il benessere delle persone causate dal traffico veicolare ed individuare le misure idonee da applicare in sede di realizzazione di nuove espansioni insediative, ai fini di evitare l'esposizione ai rischi per la salute e per il benessere delle persone, rilevati con lo studio sopradetto;
- b. verificare che i flussi veicolari in centro urbano non siano maggiori di 1.500 veicoli in ore di punta; nel caso di flussi veicolari maggiori di 1.500 veicoli in ore di punta devono essere previste misure finalizzate all'abbattimento dell'impatto delle emissioni atmosferiche e dei rumori sull'abitato, anche attraverso la previsione di viabilità alternativa, concordate con gli enti proprietari delle strade.

#### **ART. 9.25 INFRASTRUTTURE PRINCIPALI – NUOVE CONNESSIONI DI PROGETTO INFRASTRUTTURE PRINCIPALI – TANGENZIALE VENETA DI PROGETTO INFRASTRUTTURE SECONDARIE – NUOVE CONNESSIONI DI PROGETTO INFRASTRUTTURE SECONDARIE – NUOVE CONNESSIONI DI PROGETTO COME OPERE COMPENSATIVE T.A.V. (O.C.T)**

Il P.A.T. indica le direttrici preferenziali per la definizione di tratti di viabilità di progetto (principale e secondaria) a livello territoriale e locale, ovvero finalizzati alla risoluzione di specifiche discontinuità o problematiche nella rete di distribuzione.

Il P.A.T. inoltre individua un tracciato di connessione di progetto da realizzarsi come opera compensativa T.A.V., ricadente su via Molinara in Comune di Sommacampagna, a raccordo con rotatoria di importanza regionale/provinciale.

Relativamente agli interventi infrastrutturali sovraordinati, in accordo con comuni limitrofi, Provincia di Verona e Regione Veneto, nell'ambito dei rispettivi livelli di pianificazione urbanistica, dovrà essere sviluppata una proposta complessiva di riassetto infrastrutturale dell'intera area che sia finalizzata a:

- proteggere i territori attraversati dalle grandi infrastrutture di scala sovranazionale (Alta Capacità Ferroviaria, sistema autostradale, sistema delle tangenziali venete);
- integrare la rete viaria e le infrastrutture di trasporto al fine di:
  - migliorare i collegamenti a scala territoriale riducendo il traffico di attraversamento nelle aree di urbanizzazione residenziale;
  - facilitare l'accessibilità alle aree produttive anche a sostegno dei processi di trasformazione e riqualificazione in atto;
- potenziare l'offerta di trasporto pubblico.

Modifiche ai tracciati della rete di scala territoriale esistenti o approvati costituiscono variazione al P.A.T. e potranno essere introdotte nel rispetto della vigente legislazione in materia di opere pubbliche, mentre modifiche delle direttrici preferenziali per la definizione di tratti di viabilità di progetto (principale e secondaria) a livello territoriale e locale, possono essere apportate senza che ciò costituisca variante al P.A.T.



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

Fatte salve le norme di tutela del P.T.C.P., sono vietati gli interventi che possono interferire con la viabilità di progetto riportata nella Tavola 4 della Trasformabilità, se non preventivamente concordati con gli enti preposti.

Con il P.I. si definirà in modo compiuto l'accordo Comune di Sona – Comune di Verona – Società Autostrada A22 del Brennero, ove è previsto il rifacimento del cavalcavia autostradale di via Binellunghe (sovrappasso n° 81 tipo L) con la revisione dell'innesto nella viabilità esistente tramite una nuova rotonda da realizzarsi per conto della Autostrada del Brennero. Tutti gli interventi dovranno essere mirati al miglioramento della qualità della vita (attraversamenti, viabilità lenta, riduzione della velocità, miglioramento del flusso viabilistico con riduzione degli inquinamenti acustico e atmosferico all'interno ed in prossimità dei centri abitati).

In recepimento del parere VAS n. 70 del 22.03.2016 si prescrive che per la nuova viabilità sia garantita la permeabilità al passaggio delle specie e che nella progettazione definitiva di qualsiasi opera in grado di generare barriera infrastrutturale si provveda a individuare i siti produttivi, di rifugio, di alimentazione, le zone di svernamento e quelle di residenza estiva e porre in essere le seguenti indicazioni:

- impedire l'ingresso in carreggiata da parte della fauna attraverso l'installazione di barriere fisse, preferibilmente in metallo o calcestruzzo polimerico, con superfici lisce, bordo superiore incurvato o comunque aggettante sul lato campagna in modo da impedirne lo scavalco;
- favorire il passaggio di tale fauna al di sotto dell'infrastruttura, mediante la realizzazione di sottopassi faunistici (ecodotti di sezione quadrata o rettangolare) con una apertura minima di 40-50 cm di lato e altezza minima di 50 cm (ottimali per entrambe le direzioni almeno 80-100 cm), aperti sul lato superiore tramite griglie di aerazione, oppure sul lato inferiore a diretto contatto con il suolo. Tali ecodotti possono essere anche associati a funzioni di drenaggio delle acque piovane purché in ogni caso vi sia pendenza di almeno 1% in modo da evitare ristagni d'acqua o allagamenti. La distanza tra questi elementi può andare dai 50 ai 200 metri in base alle aree individuate nel monitoraggio ante-operam;
- installare apposita segnaletica stradale verticale per informare gli utilizzatori dell'infrastruttura e mitigare eventuali problemi legati alla sicurezza stradale nei tratti che più manifestano eventuali fenomeni migratori;
- verificare la necessità di realizzazione di siti riproduttivi alternativi al fine di dirigere i flussi migratori lontano dall'infrastruttura, esclusivamente nel caso in cui i precedenti accorgimenti non fossero sufficienti sulla base delle evidenze derivanti dai monitoraggi.

#### **ART. 9.26 FERROVIA**

##### **FERROVIA AD ALTA CAPACITÀ DI PROGETTO (T.A.V.)**

Il P.A.T. individua il tracciato dell'attuale linea ferroviaria ed il tracciato della ferrovia ad alta capacità di progetto (T.A.V.)

In sede di P.I.:

- per il tracciato della ferrovia esistente dovrà essere predisposta apposita normativa sia ai fini di un'ulteriore sicurezza che ai fini di tutela dall'inquinamento acustico prodotto dal traffico ferroviario;
- per il tracciato della ferrovia ad alta capacità di progetto T.A.V. dovrà essere indicato il progetto definitivo con relative infrastrutture secondaria/nuove connessioni di progetto e percorsi ciclo-pedonali, come opere compensative T.A.V.

Nelle aree interessate dalle infrastrutture ferroviarie l'edificazione è regolata dalle previsioni legislative vigenti in materia.

#### **ART. 9.27 PERCORSI CICLO-PEDONALI**

##### **PERCORSI CICLO-PEDONALI COME OPERE COMPENSATIVE T.A.V. (O.C.T.)**

Ai fini della fruizione turistica e potenziamento della rete ecologica, il P.A.T. prevede la messa a sistema di una rete di percorsi ciclo-pedonali, esistenti e/o programmati, per la visitazione del territorio aperto al fine di una sua maggior godibilità e fruibilità, ad integrazione con il sistema delle aree a verde e servizi della pianificazione vigente e previste dal P.A.T.

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

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

**ART. 9.28 VIABILITÀ DI PROGETTO NON RICONFERMATA**

Il P.A.T. individua la viabilità di progetto da P.R.G. non confermata dal P.A.T.

**ART. 9.29 INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE VIARIA A SCALA URBANA**

Il P.A.T. prevede, per i tratti stradali di Lugagnano/Mancalacqua, via Crocette, via Bosco, interventi di riqualificazione viaria a scala urbana nell'ottica di una complessiva riconnotazione della struttura insediativa.

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

**ART. 9.30 MITIGAZIONE DELL'IMPATTO AMBIENTALE DEGLI ASSI DI CONNESSIONE TERRITORIALE (TRACCIATO AUTOSTRADA A4)**

Il P.I. promuove e incentiva la predisposizione di appositi dispositivi finalizzati a mitigare l'impatto ambientale (visivo, acustico e da polveri) dovuto all'asse infrastrutturale dell'Autostrada A4, in particolare rispetto agli insediamenti esistenti e agli ambiti di territorio aperto (ad esempio con la messa in opera di fasce tampone arboree di adeguata lunghezza e profondità, correttamente strutturate per un'efficace azione di filtro).

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

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

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

Nei diversi contesti urbani e di spazio aperto il P.A.T. promuove, al fine di mitigare e compensare le azioni di Piano, l'impiego preferenziale di specie vegetali autoctone da definirsi in modo specifico in fase di P.I.; la scelta delle specie dovrà tuttavia rispondere ai seguenti criteri:

- a) nell'ambito delle aree soggette a particolare tutela paesaggistica ed ambientale i progetti di trasformazione e/o recupero edilizio dovranno contenere apposita planimetria dell'area di intervento con indicata la vegetazione arborea ed arbustiva presente, corredata da appropriata documentazione fotografica, nonché una proposta di sistemazione vegetazionale;
- b) in sede di ristrutturazione della viabilità esistente o di realizzazione di nuove viabilità dovranno per quanto possibile essere conservate le alberature esistenti soprattutto se di specie autoctona o di valore paesaggistico;
- c) ai proprietari dei suoli ove ricadono le alberature è fatto obbligo di mantenerle e conservarle, nonché di provvedere alla reintegrazione degli esemplari estinti, danneggiati o malati, con altri della stessa specie;
- d) sono inoltre considerate di valore paesaggistico e pertanto soggette a vincolo di conservazione, le seguenti alberature del territorio agricolo e urbano;
- e) le alberature lungo i corsi d'acqua e le alberature appartenenti agli impianti storici;
- f) le specie arboree costituenti alberi isolati di segnalazione (es. le coppie di cipressi ai confini di proprietà, ecc.);
- g) gli alberi isolati, sparsi o in gruppo di specie alloctona sono considerati di valore paesaggistico solo nei casi in cui si tratti di esemplari di considerevole dimensione ed età e pertanto aventi valore naturalistico integrato nel paesaggio o che presentino nell'impianto in gruppo valenza di biotopi di interessante natura e consistenza; tra le specie autoctone sono altresì tutelate quelle appartenenti agli impianti dei parchi e giardini storici.

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

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

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

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

### **ART. 10.3    REQUISITI PER IL BENESSERE ABITATIVO E IL RISPARMIO ENERGETICO**

Fatte salve le norme di legge vigenti in materia, i requisiti obbligatori, ritenuti essenziali per il raggiungimento del benessere abitativo sono:

- a) salubrità degli ambienti ottenuta attraverso l'applicazione delle leggi vigenti riguardanti l'umidità, la temperatura interna, l'illuminazione naturale, la ventilazione, la permeabilità delle pareti, l'eliminazione dei ponti termici, gli isolamenti acustici e termici;
- b) presenza di impianti che, nel rispetto della normativa vigente, garantisca l'approvvigionamento e l'uso di acqua potabile, di corrente elettrica e di gas all'interno dei singoli alloggi, per il funzionamento degli impianti igienico e idro-sanitario, di riscaldamento e/o di raffrescamento (Leggi 10/91, L. 46/90, L. 447/95, DPR. 380/2001 e s.m.i.);
- c) impianti integrativi all'impiantistica tradizionale in grado di concorrere al risparmio energetico quali: pannelli solari per la produzione dell'acqua calda, pannelli con celle fotovoltaiche per la produzione di energia elettrica, ecc.

#### **ART. 10.4 COMPATIBILITÀ AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI**

Il P.I., nell'assegnazione degli indici di zona, può riservare parte del volume previsto nelle singole zone come incentivo, sotto forma di incremento dell'indice stesso e fino ad un massimo del 20% e nel rispetto del dimensionamento complessivo del P.A.T., per gli interventi edilizi ad elevata sostenibilità ambientale e/o volti ad elevare la qualità dell'abitare mediante iniziative di innovazione tecnologica promosse e coordinate dalla pubblica amministrazione (ad esempio con procedure SB100, ITACA, LEED, ecc).

Il P.I. determina gli indicatori per la valutazione dell'indice di compatibilità ambientale degli interventi ed i criteri per l'assegnazione delle quote volumetriche aggiuntive.

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

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

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

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

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

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

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

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

Il P.A.T. stabilisce criteri e modalità per l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica, perseguendo l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.

##### Disposizioni generali

1. La perequazione si attua disciplinando gli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.
2. Possono comunque far parte di diritto dell'ambito territoriale assoggettato a perequazione urbanistica

tutte le aree destinate a dotazioni territoriali di servizi, ad esclusione di quelle già nella disponibilità dell'Amministrazione comunale alla data di adozione del P.A.T.

3. Ai fini perequativi potranno comprendersi anche aree distinte e non contigue, ma funzionalmente collegate ed idonee, in particolare per quanto riguarda la dotazione di servizi a scala territoriale. Tali aree devono comunque concorrere alla organizzazione di parti di territorio secondo un progetto coordinato.
4. Qualora l'Amministrazione comunale intenda procedere anticipatamente alla realizzazione delle aree destinate a servizi e alla viabilità interna alle aree di perequazione, i proprietari che metteranno a disposizione del Comune tali aree, con la messa a disposizione delle stesse, rimarranno comunque titolari dei diritti edificatori, da utilizzare nell'attuazione degli interventi, nell'ambito dei quali saranno definiti gli scomputi e/o gli eventuali conguagli per la cessione dell'area a servizi sulla scorta del disciplinare per l'attuazione dei piani attuativi (P.U.A.). Il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'ambito di perequazione, nei modi che saranno definiti dal P.I.
5. L'urbanizzazione e l'edificazione vengono attuate mediante uno o più strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e/o privata e accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e s.m.i. Gli accordi potranno prevedere anche cessioni di aree, impegni a realizzare interventi di interesse pubblico o monetizzazione degli stessi.
6. I proprietari degli immobili interessati, partecipano "pro-quota" all'edificazione, agli oneri di urbanizzazione ed alla cessione delle aree, sulla base di apposita convenzione.
7. Qualora non vi sia intesa tra i proprietari, il Comune può procedere alla formazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica.

#### Modalità di attuazione

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

#### **ART. 10.7 ACCORDI PUBBLICO-PRIVATO**

Come per la perequazione urbanistica, va affermata anche per gli accordi Pubblico/Privato la natura "strumentale" dell'istituto, finalizzata a garantire la condivisione e la concreta attuabilità di alcune

(certamente non tutte) scelte operate dallo strumento di pianificazione urbanistica o territoriale, e non a determinarne in maniera compiuta e definitiva i contenuti.

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

Il ricorso a tale strumento in sede di P.I. è opportuno sia da subordinarsi all'attuazione di opportune forme di pubblicità, al fine di poter assumere e valutare più proposte in relazione alle possibili scelte – necessariamente condivise – di rilevante interesse pubblico, organicamente inserite nel quadro delle strategie definite dal Documento Preliminare, dal P.A.T. e dal programma delle opere pubbliche. Pertanto eventuali accordi stipulati con privati dovranno uniformarsi a quanto sopra e a quanto prevede la pianificazione di livello superiore.

#### **ART. 10.8 INDIRIZZI E CRITERI PER LA RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E L'APPLICAZIONE DEL CREDITO EDILIZIO**

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

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

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

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

Il P.I. può individuare ulteriori eventuali opere incongrue non individuate dal P.A.T., di minore entità, dove poter applicare il credito edilizio, nell'ambito delle seguenti categorie:

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

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

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

In particolare per ciò che attiene il riconoscimento di crediti edilizi per la demolizione di edifici specialistici ad uso di allevamento, il P.I. individua una proporzionalità tra volume esistente da demolire e volume riconosciuto come credito edilizio, decrescente in funzione dell'ampiezza del volume esistente.

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

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

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

#### **ART. 10.9 INDIRIZZI E CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA COMPENSAZIONE URBANISTICA**

La compensazione urbanistica è l'istituto mediante il quale, secondo le procedure di legge, viene permesso ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, in caso di sua reiterazione, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo, ovvero su quota parte della stessa, in alternativa all'indennizzo.

##### Direttive

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

##### Modalità di attuazione

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

#### **ART. 10.10 ATTIVITÀ PRODUTTIVE / COMMERCIALI IN ZONA IMPROPRIA**

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

- a) il P.I. individua, tanto all'interno quanto all'esterno delle aree di urbanizzazione consolidata, le attività produttive/commerciali esistenti in zona impropria e ne valuta la compatibilità rispetto:
  1. alla tipologia specifica di attività, allo stato degli impianti e agli eventuali effetti di disturbo provocati sugli insediamenti presenti;
  2. agli eventuali impatti esercitati sul contesto naturalistico-ambientale;
  3. alle condizioni di accessibilità e agli effetti sul traffico;
  4. alla dotazione di opere di urbanizzazione;
- b) rispetto a tale valutazione il P.I. stabilisce le attività da eliminare/trasferire in quanto incompatibili con il contesto;
- c) per le attività da eliminare/trasferire il P.I. disciplina i criteri e le modalità dell'eliminazione/trasferimento, anche utilizzando gli strumenti di cui all'art. 17, lettera "i" della L.R.

11/2004. L'eventuale modifica delle utilizzazioni in atto dovrà risultare compatibile con le funzioni indicate dal P.A.T., eliminando o riducendo gli impatti sull'ambiente circostante, e in particolare sugli insediamenti residenziali;

- d) per le attività esistenti da confermare, il P.I. ne definisce la disciplina, secondo i criteri contenuti delle Circolare Regionale n.16 del 30/7/2001. Il P.I. inoltre stabilisce le possibilità di adeguamenti tecnologici o di ampliamento, subordinate, dove necessario, alla sistemazione e messa in sicurezza degli accessi, all'integrazione delle opere di urbanizzazione e ai servizi interni previsti per legge, se carenti, alla riqualificazione dell'ambito di pertinenza, alle opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante.

#### **ART. 10.11 INDIRIZZI E CRITERI PER LA PROCEDURA DELLO SPORTELLO UNICO**

Per la disciplina dello sportello unico si rimanda alle disposizioni normative nazionali e regionali sia per l'iter procedurale che per l'applicazione dei disposti operativi.

#### **ART. 10.12 DIRETTIVE PER IL PIANO DEGLI INTERVENTI**

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

In particolare, le scelte strategiche che riguardano le trasformazioni urbanistiche ed ambientali, dovranno essere avviate considerando le risorse disponibili e/o mobilitabili, gli affetti indotti nel breve, medio, lungo termine, le sinergie e i miglioramenti qualitativi che si possono realizzare. **Inoltre il P.I. dovrà dare attuazione agli interventi inerenti la riqualificazione degli insediamenti produttivi con ricognizione delle dorsali in fibra ottica in riferimento alla D.C.C. n. 51 del 03.07.2015.**

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

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

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

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

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

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

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

Gli strumenti urbanistici attuativi, rispetto al P.I. e nei limiti rispetto al P.A.T. possono prevedere variazione della superficie territoriale nel limite del 10% di quella originaria indicata nella Tavola 4 del P.A.T. e conseguentemente del proprio perimetro con trasposizioni di zona conseguenti alla definizione



delle infrastrutture, dei servizi o di una più razionale organizzazione dell'area e, se P.U.A. di iniziativa pubblica, anche variazioni in termini volumetrici e/o di superficie coperta, del rapporto di copertura territoriale o fondiaria, dell'altezza massima degli edifici, ecc. fino al 15% dei parametri indicati dal P.I.

#### **ART. 10.13 AZIONI DI MITIGAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO, AMBIENTALE E PAESAGGISTICO**

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

##### **Mitigazione idraulica**

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

- a) le superfici pavimentate diverse dai piazzali pertinenziali degli insediamenti produttivi prive di costruzioni sottostanti dovranno essere realizzate con pavimentazioni che permettano il drenaggio dell'acqua e l'inerbimento;
- b) le superfici pavimentate sovrastanti costruzioni interrato e piazzali pertinenziali ad insediamenti produttivi, dovranno essere provviste di canalizzazioni ed opere di drenaggio che provvedano a restituire le acque meteoriche alla falda o, se tecnicamente impossibile, dotate di vasche di raccolta con rilascio lento delle acque nelle fognature comunali o negli scolli, al fine di ritardarne la velocità di deflusso;
- c) le precedenti prescrizioni non si applicano alle superfici pavimentate ove si raccolgano acque meteoriche di dilavamento o di prima pioggia disciplinate dall'art. 113 del D. Lgs. 152/06, per le quali si applicheranno le speciali disposizioni regionali e comunali di attuazione;
- d) le canalizzazioni e tutte le opere di drenaggio devono essere dimensionate utilizzando un tempo di ritorno ed un tempo di pioggia critico adeguato all'opera stessa ed al bacino, secondo quanto riportato nella normativa vigente (D.G.R. 3637/2002 e 1322/2006);
- e) in caso di nuove lottizzazioni, prevedere dei volumi di invaso (con un volume minimo determinato dalla normativa vigente e comunque concordato con i consorzi/enti competenti) per la raccolta delle acque piovane (bacino di laminazione) per evitare di sovraccaricare la rete superficiale di scolo con i maggiori picchi di piena dovuti alla ridotta permeabilità del suolo;
- f) nella rete di smaltimento delle acque prediligere, nella progettazione dei collettori di drenaggi grandi diametri;
- g) le tubazioni in cls o c.a. a servizio dei sistemi di collettamento delle acque, nel caso in cui presentino pendenze inferiori allo 0.50%, dovranno essere obbligatoriamente posate su letto in calcestruzzo armato di idonea rigidità per evitare cedimenti delle stesse;
- h) valutare l'opportunità di impiego di perdenti delle acque piovane nel primo sottosuolo e tubazioni della rete acque bianche del tipo drenante;
- i) mantenimento, per i fossati, scolli esistenti, dei profili naturali del terreno evitando l'occlusione, l'impermeabilizzazione del fondo e delle loro sponde, preservando le dimensioni di ampia sicurezza e il relativo corredo di alberature e siepi;
- j) divieto di tombamento o di chiusura di fossati esistenti, anche privati, a meno di evidenti necessità attinenti la pubblica o privata sicurezza; in caso di tombinamento occorrerà provvedere alla ricostruzione planoaltimetrica delle sezioni idriche perse secondo configurazioni che ripristinino la funzione iniziale sia in termini di volumi che di smaltimento delle portate defluenti.

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

##### **Mitigazione dei processi di trasformazione sul microclima**

Al fine di mitigare l'effetto dell'urbanizzazione e rendere meno evidente il limite fra il contesto urbano e il sistema ambientale circostante nei diversi nuclei urbani il Comune adotta un "Regolamento di sviluppo e gestione del verde" che riporti una serie di norme per l'attuazione dei seguenti interventi:

- a) impianto e mantenimento di siepi, filari arborati e nuclei di vegetazione lungo il contorno degli edificati e al fianco delle strade urbane con utilizzo di specie arboreo-arbustive autoctone al fine di conferire alle tipologie vegetazionali presenti al loro interno un carattere ecologico funzionale;
- b) predisposizione di interventi di riqualificazione naturalistica in ambito urbano in grado di assolvere ad un ruolo potenziale di incremento della connettività con gli altri sistemi del verde esterni al sistema urbano;
- c) per la progettazione delle aree previste in trasformazione (aree di espansione, aree dismesse o defunzionalizzate da recuperare) valuta l'opportunità di sviluppare i seguenti indirizzi finalizzati a ridurre gli impatti generati dalla presenza di nuove infrastrutture:

- garantire un accesso ottimale alla radiazione solare per tutti gli edifici;
- limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, se ciò lascia disponibile sufficiente luce naturale;
- garantire accesso al sole per tutto il giorno per tutti gli impianti solari realizzati o progettati o probabili;
- verificare e attuare tutti gli interventi idonei a ridurre l'effetto noto come "isola di calore" dato da: la concentrazione di usi energetici (trasporti, produzione di calore), l'uso di materiali di finitura delle superfici con caratteristiche termofisiche sfavorevoli, la scarsa presenza di vegetazione;
- considerare il verde, anche in ambiti collinari, non soltanto come valore decorativo ma progettarlo e quantificarlo in modo da produrre effetti sul microclima dell'area mitigando i picchi di temperatura estivi grazie all'evapotraspirazione ed inoltre consentire l'ombreggiamento per controllare l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti durante le diverse ore del giorno.

### **Mitigazione degli effetti del sistema dei trasporti**

Nella progettazione dei nuovi assi viari o nella riqualificazione di assi viari esistenti il Comune adotta misure atte a promuovere:

- a) l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica e adeguare i tracciati al naturale andamento del terreno ed evitando possibilmente viadotti e rilevati;
- b) la previsione di attraversamenti sicuri (tombini, sovrappassi) per la fauna vertebrata;
- c) per la realizzazione dei sottofondi, delle pavimentazioni in strade sterrate extraurbane, a riduzione della polverosità, rumorosità e manutenzione, l'impiego di materiali durevoli, quando possibile di recupero garantendo il drenaggio verticale e laterale dell'acqua piovana;
- d) in sede di analisi specifiche se si rileva che negli agglomerati e nelle zone sussiste il superamento ovvero il rischio di superamento del valore limite giornaliero per le polveri PM10, il Comune promuove misure di limitazione della circolazione per determinate categorie di veicoli. Tali misure possono essere modulate sulla base delle previsioni di miglioramento o peggioramento dello stato della qualità dell'aria;
- e) introdurre elementi naturali/artificiali con funzione di barriera ai flussi d'aria trasportanti sostanze inquinanti;
- f) prevedere adeguate aree di sosta e di parcheggio, con relative misure di riduzione della velocità;
- g) prevedere la massima estensione delle zone pedonali e ciclabili, queste ultime in sede propria;
- h) mantenere una distanza di sicurezza tra le sedi viarie interne all'insediamento, o perimetrali, e le aree destinate ad usi ricreativi.

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

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

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

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

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

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

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

Il Comune incentiva l'adozione di misure tali da:

- a) realizzare unità paranaturali, interposte tra gli impianti di depurazione e i corpi idrici ricettori o inserendo sistemi di fitodepurazione come trattamenti terziari;
- b) nella progettazione o nella riqualificazione dei sistemi di scarico di acque domestiche su suolo, in condizioni di assenza di rischio di contaminazione della falda, favorire la subdispersione a goccia, la subirrigazione, la filtrazione lenta intermittente in letto di sabbia e, in climi caldi, i vassoi fitoassorbenti, con l'accortezza di evitare stagnazione delle acque ed impaludamento del terreno, la fitodepurazione;
- c) in relazione all'incremento di popolazione nelle diverse A.T.O. prevede il potenziamento dei sistemi di depurazione esistenti andando a privilegiare preferibilmente sistemi a basso consumo energetico come la fitodepurazione a flusso orizzontale;
- d) per gli insediamenti civili ed agroindustriali non collettati, prescrivono la realizzazione di idonei impianti di trattamento dei reflui in conformità alla vigente normativa nazionale D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. e per quanto di competenza regionale al Piano Regionale di Risanamento delle Acque e successivamente a seguito di approvazione al Piano Regionale di Tutela delle Acque.

Per quanto riguarda le attività civili e industriali non collegate alla fognatura, di cui all'allegato finale alle presenti N.T., vanno posti gli obblighi di cui agli artt. 66 – 67 – 68 del Regolamento Edilizio Comunale e quanto prescritto nel Capo IV delle N.T.A. del Piano Regionale di Tutela delle Acque.

#### **Difesa dall'inquinamento atmosferico**

A fini della tutela e prevenzione dall'inquinamento atmosferico, il Comune, in sede di P.I.:

- a. verifica e valuta per le eventuali previsioni di espansione delle aree produttive, se limitrofe alle aree urbane, gli effetti sulla situazione ambientale in relazione alle preesistenze, adottando gli opportuni accorgimenti localizzativi e tecnologici e individuando gli interventi di mitigazione degli impatti;
- b. provvede a localizzare le fonti inquinanti più significative presenti sul territorio, quali gli impianti industriali ad elevato indice di rischio di inquinamento atmosferico (emissioni puntuali) da assoggettare a controllo programmato ed incentivando l'eventuale rilocalizzazione degli stessi, ove necessario, in zone più idonee, anche attraverso lo strumento del credito edilizio;
- c. incentiva le costruzioni a basso consumo energetico e l'utilizzo di energie rinnovabili;
- d. individua i tratti stradali con flussi veicolari superiori ai 1500 veicoli/h (ora di punta) al fine di prevedere sistemi di riduzione delle emissioni tramite: diversa organizzazione dei flussi veicolari, incentivo di modalità di trasporto diverse e meno inquinanti, realizzazione di sistemi di abbattimento fisico meccanico, ecc.

#### **ART. 10.14 NORME TRANSITORIE E DI SALVAGUARDIA**

Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, in assenza del "Piano degli Interventi", devono rispettare le previsioni del P.R.G. vigente per le sole parti compatibili con il P.A.T.

Il P.R.G. vigente a seguito dell'entrata in vigore del P.A.T. acquista il valore e l'efficacia del P.I. ai sensi dell'art. 48, comma 5 della L.R. 11/2004.

L'approvazione del Piano e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (P.U.A.) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini per la loro ultimazione.

La Giunta Regionale del Veneto, con deliberazione n. 372 del 17/02/09 e deliberazione n. 427 del 10/04/2013, ha adottato il P.T.R.C. e sua variante parziale (con attribuzione della valenza paesaggistica al Piano Territoriale Regionale di Coordinamento), le cui previsioni comportano per il P.A.T. (e conseguentemente per il P.I.) l'applicazione del regime di salvaguardia, di cui al comma 2, art. 29 della L.R. 11/2004 che prevede che dalla adozione del P.T.R.C., del Piano d'Area "Quadrante Europa" e del P.T.C.P. (approvato con D.G.R.V. n. 236 del 03.03.2015) o di loro eventuali varianti fino alla loro entrata in vigore, o comunque non oltre cinque anni dalla data di adozione, il Comune è tenuto a sospendere ogni determinazione sulle domande relative ad interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio che risultino in contrasto con le prescrizioni ed i vincoli contenuti in tali Piani.

Il P.I. dovrà inoltre garantire il rispetto degli obiettivi di qualità ambientale e delle misure necessarie alla tutela qualitativa e quantitativa del sistema idrico contenuti nel Piano di Tutela delle Acque (P.T.A.) approvato con delibera del consiglio Regionale n. 107 del 05.11.2009.

## **TITOLO V IL TERRITORIO AGRICOLO**

### **ART. 11 IL TERRITORIO AGRICOLO**

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

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

Il P.A.T. individua gli edifici con valore storico ambientale di cui all'art. 43 della L.R. 11/2004, sparsi nel territorio agricolo.

In riferimento al P.T.C.P.:

- 1) l'attività agricola è salvaguardata e valorizzata, ai sensi dell'art. 22, comma 1, lett. d) della L.R. 11/2004, quale risorsa economica essenziale per lo sviluppo sostenibile della Provincia, consentendo la diminuzione delle aree destinate all'agricoltura solo in base ad adeguata valutazione economica, ambientale e sociale da parte degli Enti competenti che ne giustifichi la trasformazione e tutelando le potenzialità di nicchia del mantenimento di colture tradizionali caratteristiche della Provincia;
- 2) in connessione con le finalità di cui al punto 1), è tutelato e valorizzato altresì il patrimonio storico-culturale del territorio agricolo.

#### **Direttive**

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

- incentivare metodi di produzione più rispettosi degli ecosistemi agricoli e compatibili con il carattere del paesaggio, legati alle diverse vocazioni riscontrate (zootecnica ecc.), attraverso la valorizzazione dei prodotti locali, con l'utilizzo anche delle misure previste dal P.S.R. 2014-2020 opportunamente coordinate dal Comune;
- orientare l'attività aziendale verso la produzione di servizi ambientali, anche in relazione alle potenzialità ricreative, sportive e culturali presenti;
- sostenere le iniziative e le pratiche colturali finalizzate alla rinaturalizzazione delle aree dismesse dall'agricoltura.

Il P.I. individua nel rispetto del comma 2 dell'art. 43 della L.R. n.11/2004:

- gli ambiti delle aziende agricole esistenti, al fine di una valorizzazione della produzione agricola e dei prodotti locali, aggiornando il censimento sulla base di una indagine e schedatura puntuale, con particolare riferimento:
  - alla illustrazione e rappresentazione cartografica delle caratteristiche delle unità produttive, il loro ordinamento colturale (mercantile, zootecnico da carne, zootecnico da latte, vitivinicolo, orto-floro-vivaistico, attività di trasformazione, attività di vendita diretta al pubblico, ecc.);
  - eventuali investimenti fondiari qualificanti il settore produttivo e il territorio;
  - alle vocazioni colturali, legate o meno a caratteristiche locali, alle peculiarità forestali;
  - la consistenza dei settori: zootecnico, orto-floro-vivaistico;
- gli ambiti in cui non è consentita la nuova edificazione con riferimento ai "limiti all'espansione" ed alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio, secondo le previsioni del P.A.T.;
- gli ambiti in cui eventualmente localizzare gli interventi edilizi nel caso in cui siano presenti congiuntamente una frammentazione fondiaria e attività colturali di tipo intensivo quali orti, vivaî e serre;
- le destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, fermo restando quanto previsto dal P.A.T. per gli edifici con valore storico-ambientale;
- le modalità costruttive per la realizzazione di serre fisse collegate alla produzione ed al commercio di piante, ortaggi e di fiori coltivati in maniera intensiva, anche con riferimento alle altezze, ai materiali e alle opere necessarie alla regimazione e raccolta delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'attività nel rispetto delle disposizioni e degli indirizzi regionali in materia.

Il P.I. promuove:

- forme collegate all'attività turistica e agrituristica, ai sensi della vigente legislazione in materia;

- attività economiche legate ad una gestione sostenibile delle risorse ambientali. In particolare promuove e tutela forme di agricoltura di qualità (biologica, tipica, a tracciabilità garantita) e tradizionale.

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

- mantenimento delle alberature di valore ambientale, con possibilità di sostituire gli esemplari malati con specie analoghe o compatibili, tipiche del paesaggio rurale;
- mantenimento degli elementi vegetazionali singoli o associati (boschetti marginali, alberature, piante arbustive, siepi, ecc.) di valore naturalistico e/o storico-ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con specie autoctone in armonia con gli elementi paesaggistici esistenti;
- recupero e riqualificazione dei sentieri e delle strade aziendali, interaziendali e vicinali, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione; in tale caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale;
- interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti;
- mantenimento della trama di fondo dell'assetto agrario;
- mantenimento della funzionalità dei fossi poderali, della rete scolante, eventuali interventi devono rispettare le disposizioni di cui all'art 8.13;
- mantenimento delle alberature d'alto fusto e degli elementi vegetazionali singoli o associati (alberature, piantate, siepi, ecc.) di valore naturalistico e/o storico-ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale, disposti in coerenza con gli insediamenti, con la tessitura dei fondi e con la configurazione orografica del suolo;
- recupero e riqualificazione dei sentieri e delle strade agrarie, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione; in tale caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale.

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

Non sono consentiti i seguenti interventi:

- l'apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle previste in attuazione del P.A.T. o del P.I. e di quelle poste al servizio della attività agricola, degli edifici esistenti, delle attività turistico-ricettive e/o della rete delle attrezzature e sistemazioni per la godibilità e fruibilità del territorio aperto;
- l'introduzione di specie vegetali suscettibili di provocare alterazioni ecologicamente dannose;
- l'uso fuori strada di mezzi motorizzati, con esclusione dei mezzi necessari ai lavori agricoli, alle utilizzazioni boschive e per i servizi di protezione civile, nonché dei mezzi d'opera necessari per la costruzione e l'esercizio degli impianti e delle attrezzature;
- le recinzioni devono essere realizzate con tipologie ed uso di materiali tradizionali.

In sede di formazione del P.I., nella trattazione del settore agro-ambientale:

- andrà valutata l'individuazione di componenti storiche del paesaggio rurale e di determinate aree di pregio produttivo (ambiti agricoli di elevato pregio per gli aspetti produttivi, caratterizzati da colture specializzate quali vigneti, frutteti e da produzioni tipiche e di qualità) o in riferimento alle aree agricole individuate dal P.T.R.C.;
- andrà approfondita e verificata l'esistenza di aree strutturalmente deboli soggette a frequenti e persistenti allagamenti e la situazione della rete idraulica pubblica e privata.

#### **ART. 11.1 EDIFICI E MANUFATTI ESISTENTI**

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

- gli interventi previsti dalla L.R. 11/2004 e s.m.i.;
- gli interventi di riqualificazione ambientale di cui al successivo punto 11.3 (Nuova Edificabilità).

#### Direttive

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

#### **ART. 11.2 EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DEL FONDO**

Il P.A.T. favorisce il riuso degli edifici ricadenti in zona agricola e non più funzionali alla conduzione del fondo al fine di preservare il territorio aperto. L'individuazione di tali manufatti e le modalità per il loro riuso sono precisate dal P.I. nel rispetto delle direttive che seguono.

##### Direttive

1. Il P.I. predispone una schedatura puntuale delle strutture agricole produttive non più funzionali alla conduzione del fondo riportante:

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

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

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

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

#### **ART. 11.3 NUOVA EDIFICABILITÀ**

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

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

##### Caratteri tipologici degli edifici

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

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

##### Riqualificazione ambientale delle aree scoperte

Allo scopo di favorire la riqualificazione ambientale delle aree scoperte i progetti di intervento, in ogni caso, devono comprendere anche la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza dell'edificio oggetto di intervento.

#### **ART. 11.4 ALLEVAMENTI**

Si richiama quanto previsto dalla D.G.R.V. 3178/2004 (Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50 della L.R. 11/2004) lettera d – Edificabilità zone agricole, modificata con D.D.R. 168/2007, con D.G.R. 3650/2008, n. 329/2010 e D.G.R.V. n. 856 del 15.05.2012.

In particolare, in coerenza con la legislazione citata, nell'attivazione o ampliamento degli allevamenti zootecnico-intensivi e allevamenti agricolo-produttivi che superano il carico zootecnico da essa stabilito, vanno rispettate le distanze minime reciproche fissate ai sensi della D.G.R.V. n. 856 del 15.05.2012.

##### Direttive

Il P.I., accerterà in modo puntuale gli allevamenti zootecnici esistenti, aggiornando il censimento effettuato dal P.A.T. sulla base di un'indagine e schedatura puntuale, e della consistenza potenziale degli allevamenti, prendendo in considerazione tutti i parametri di cui alla D.G.R.V. n. 856 del 15.05.2012.

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

- indicare accordi e convenzioni con i proprietari degli allevamenti esistenti per la realizzazione di interventi di riqualificazione impiantistica, attuati con l'adozione delle "migliori tecniche disponibili", al fine di migliorare l'inserimento nel territorio degli allevamenti zootecnici e ridurre l'impatto ambientale, con riferimento anche agli abbattitori di odori, in base a quanto previsto dalla citata D.G.R.V. n. 856 del 15.05.2012;
- disciplinare, previo accordo con i titolari, i criteri e le modalità del trasferimento, gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

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

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

Il P.I., disciplina le modalità di rilascio del Credito Edilizio nelle aree di dismissione, che dovrà avvenire comunque sulla base della formazione di P.U.A., proposti dagli aventi titolo, da sottoporre ad esame, tenuto conto della vetustà dell'allevamento, dell'entità e del tipo di conduzione, dell'impatto paesaggistico ed igienico-sanitario, e delle direttive impartite di cui al presente articolo.

Il P.I. individua i criteri per l'assegnazione, anche differenziata, dei Crediti Edilizi agli edifici oggetto di demolizione in seguito alla dismissione degli allevamenti zootecnici intensivi, disciplinando il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito stesso.

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

#### **ART. 11.5 INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO AGRICOLO**

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

##### Direttive

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

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

#### **ART. 11.6 MIGLIORAMENTI FONDIARI**

Le modificazioni del terreno connesse con la coltura dei fondi rustici non devono snaturare le conformazioni orografiche attuali, pertanto né alterare gli equilibri idraulici del suolo o incidere negativamente sul contesto ambientale e sui suoi caratteri significativi.

##### Prescrizioni



Qualora i miglioramenti fondiari richiedano modifiche all'attuale configurazione del suolo, senza asporto di materiale, comprese modificazioni o eliminazioni di opere di contenimento naturali o artificiali (balze naturali con i propri profili, muretti, pavimentazioni di strade), è necessario attenersi alle disposizioni di cui all'art. 8.14 "Movimenti di terra", e in particolare ottenere specifica autorizzazione dal Comune che potrà essere rilasciata sulla base di un progetto comprendente:

- relazione geologica/idraulica, redatta da tecnici abilitati, contenente anche le motivazioni del miglioramento fondiario proposto, l'indicazione delle caratteristiche geo-morfologiche del terreno, le modalità di intervento per risolvere eventuali problemi di dilavamento delle scarpate e deflusso delle acque, ecc.;
- planimetria e particolari costruttivi delle eventuali opere di consolidamento e dei terrazzamenti;
- indicazione dei movimenti di terra necessari specificando la quantità e il tipo di materiale da apportare, e/o da asportare indicandone l'utilizzazione.
- per gli eventuali muri di contenimento sono prescritti l'impiego di materiali/tecniche coerenti con il contesto ambientale e con la tradizione storica locale.

In caso di asporto di materiale di risulta entro i 5.000 mc. si deve fare riferimento alla L.R. 42/1982 che attribuisce alla Regione Veneto la competenza ad approvare e autorizzare i miglioramenti fondiari.

#### **ART. 11.7 UTILIZZO DELLA ZONA AGRICOLA**

Il P.A.T. determina, per il Comune di Sona, il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa quella agricola:

- 1) Superficie Agricola Utilizzata (**S.A.U.**) comunale esistente\*: 31,37387 kmq.
- 2) Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.): 41,126 kmq.
- 3) Rapporto S.A.U. / S.T.C. = 76,29% > 45,4%
- 4) Superficie boscata comunale da Carta Forestale Regionale versione 2006 – DGR n.3956 del 11.12.2007 = 53,46 ha
- 5) **S.A.U. massima** = S.A.U. comunale esistente + 9,5% della superficie boscata comunale  
**S.A.U. massima** = 31.373.869 mq + 50.787 mq = 31.424.656 mq
- 6) **Superficie massima S.A.U. trasformabile nel decennio** = 31,4246 kmq x 1,30% = **408.521 mq.**

#### **Disposizioni generali**

In relazione alle azioni strategiche del P.A.T. e in considerazione dell'accertata necessità di riqualificare ampi margini degli insediamenti verso il territorio aperto agricolo, con conseguente prevedibile maggiore estensione delle pertinenze edificate per la formazione di fasce di mitigazione la quantità di Zona agricola massima trasformabile fissata (408.521 mq) subirà un incremento massimo del 10% pari a 408.521 mq + 40.852 mq = **449.373 mq**

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

\* rilevata da foto aeree 2008

## **TITOLO VI CRITERI DI VERIFICA E MODALITA' DI MONITORAGGIO DELLE PREVISIONI DI SOSTENIBILITA' DEL P.A.T., IN RAPPORTO ALLA V.A.S.**

### **ART. 12 VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.)**

Il P.A.T. è sottoposto alla Valutazione Ambientale Strategica degli effetti derivanti dalla sua attuazione ai sensi della direttiva 2001/42/CE del 27 giugno 2001 "Direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente", determinando le modalità di controllo degli effetti ambientali significativi al fine, tra l'altro, di individuare tempestivamente gli impatti per potere adottare le opportune misure correttive, di mitigazione e compensazione indicate dalla V.A.S.

Le modalità di verifica e monitoraggio della sostenibilità alle previsioni del P.A.T., in rapporto alla V.A.S., sono così determinate:

- l'attuazione delle previsioni del P.A.T., nonché l'evoluzione delle condizioni di equilibrio che ne assicurano la sostenibilità, sarà sottoposta a specifico monitoraggio;
- ogni anno, contestualmente alla pubblicazione della proposta di piano triennale delle opere pubbliche, il Sindaco presenterà al Consiglio Comunale una relazione sullo stato di attuazione del piano e sugli esiti del monitoraggio, prevedendo le forme opportune di pubblicità e di partecipazione;
- la relazione, che dovrà essere realizzata con la analoga metodologia del Rapporto Ambientale evidenzierà, sulla base dell'aggiornamento dei dati del quadro conosciuto ed in rapporto agli indicatori utilizzati per la V.A.S., anche riferendosi ai dati rilevati dal rapporto annuale sullo stato dell'Ambiente, gli andamenti tendenziali dei parametri di sostenibilità utilizzati per la VAS in rapporto allo stato di attuazione delle previsioni del P.A.T. Tale rapporto dovrà avere la duplice funzione di informare i soggetti interessati ed il pubblico in generale sulle ricadute ambientali che la pianificazione sta generando, ed inoltre di fornire uno strumento in grado di individuare tempestivamente gli effetti negativi imprevisi e dunque di consentire l'adozione delle opportune misure correttive;
- il rapporto di monitoraggio ambientale sarà inoltre utile per valutare la modifica delle previsioni e/o il cambiamento di condizioni strutturali che possono rendere necessitano il ri-orientamento del Piano o la variazione degli aspetti funzionali ad esso legati;
- prima della scadenza del termine di cui all'art. 18, comma 7, della L.R. 11/2004, ed in ogni caso prima di avviare il procedimento di revisione del P.I., la Giunta presenterà al Consiglio Comunale un rapporto che dovrà verificare puntualmente lo stato delle condizioni di sostenibilità individuate dalla V.A.S.

In relazione a tale verifica la Giunta proporrà al Consiglio Comunale l'adozione delle necessarie misure di mitigazione e/o di compensazione individuate dalla V.A.S.

### **Direttive**

Dovranno essere poste adeguate indicazioni normative e attuative che consentano gli interventi di mitigazione e di compensazione. In particolare:

- a) misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile, gli eventuali effetti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o del programma, previsto dalla Direttiva 42/2001/CE allegato I);
- b) con l'applicazione delle misure di mitigazione, previste dalle linee guida del Ministero dell'ambiente V.I.A., 18 giugno 2001, è possibile evitare completamente l'impatto negativo e/o minimizzarne l'effetto;
- c) il rapporto ambientale del P.A.T. per "opere di mitigazione" definisce delle misure dirette sottoforma di provvedimenti e/o di interventi che servono a ridurre gli effetti negativi nell'ambiente dello scenario di piano prescelto. Le mitigazioni sono definite solamente dopo la caratterizzazione e stima degli effetti negativi sull'ambiente, solo cioè dopo aver conosciuto l'entità e l'estensione complessiva degli effetti negativi e la loro propagazione ed estensione.
- d) le mitigazioni previste sono le seguenti:
  - I Canalizzazione, raccolta e recupero acque
  - II Drenaggi per il mantenimento dei flussi e delle portate di falda e Risparmio idrico
  - III Consolidamento e rinverdimento spondale
  - IV Ricostituzione e ripiantumazione della vegetazione danneggiata lungo i corso del fiume Adige
  - V Mantenimento dei percorsi abituali della fauna (Infrastrutture verdi e/o corridoi faunistici)
  - VI Barriere e quinte arboree con funzione di riduzione di polveri ed inquinanti
  - VII Misure a verde di inserimento paesaggistico
  - VIII Interventi di potenziamento del verde urbano
  - IX Schermature e zone tampone (Corridoi ecologici)
  - X Contenimento del consumo di suolo (es. espansione in altezza...)

- XI** Ripristino della funzionalità e della fruibilità delle aree degradate e o dismesse (riutilizzo del suolo)
- XII** Uso di fonti energetiche rinnovabili (*Utilizzo del solare termico, Utilizzo di pannelli fotovoltaici*)
- XIII** Edilizia ecosostenibile (*Utilizzo materiali bioecologici, Efficienza energetica, Comfort estivo degli edifici, ecc.*)
- XIV** Piano di illuminazione e rumore
- XV** Coperture, terrazzi e pareti verdi

Le azioni di mitigazione sono da prevedere nella stesura del P.I. relativamente agli effetti che produrrà sul territorio con la sua attuazione.

#### Prescrizioni

Le opere e gli interventi di mitigazione, dovranno essere effettuati contemporaneamente, e non successivamente, alla realizzazione delle azioni di piano che siano all'origine degli effetti ambientali negativi che hanno richiesto tali mitigazioni. La realizzazione delle opere e degli interventi di mitigazione di cui al presente comma lettera d) ed e) del presente articolo, dovrà seguire le disposizioni contenute sul Rapporto Ambientale le quali costituiscono parte integrante delle presenti norme.

Le mitigazioni di cui alle lettere d) ed e) sono da attuare indipendentemente dal possibile assoggettamento successivo dei progetti di realizzazione delle azioni strategiche alla procedura di VIA nazionale e regionale e nel caso di progetti sottoposti a V.I.A. dovranno essere adottate tra le misure di mitigazione dello studio di impatto ambientale.

Il rapporto ambientale, ai sensi delle linee guida V.I.A., appendice 3.B, prevede che le misure di compensazione nascano dal confronto tra le differenti istanze e dalla negoziazione tra i vari soggetti interessati: pubblico o portatori di interesse in generale, la pubblica amministrazione e il proponente dell'opera. All'interno del Rapporto Ambientale sono definite delle possibili misure di compensazione che l'Amministrazione Comunale potrà adottare nel Piano degli Interventi.

In riferimento al parere della commissione regionale VAS n. 70 del 22.03.2016:

- dovrà essere garantita la contestualità degli interventi previsti dal P.A.T. in ambito urbano con gli interventi compensativi di perequazione ambientale in ambito rurale;
- il Piano comunale di zonizzazione acustica dovrà essere adeguato in relazione alle previsioni attuative del Piano degli Interventi;
- il PUA, ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 comma 8 del D.L. 70/2011 convertito in legge dall'art. 1 comma 1 L.106/2011, per le parti non valutate dal PAT, saranno sottoposti a verifica di assoggettabilità, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, fatte salve le fattispecie di esclusione di cui alla DGR 1646 del 07 agosto 2012;

Inoltre, in relazione al parere VInCA della commissione regionale VAS n. 70 del 22.03.2016 il Comune dovrà mantenere invariata l'idoneità degli ambienti ricadenti nell'ambito di attuazione dell'intervento in argomento rispetto alle specie di interesse comunitario di cui è possibile o accertata la presenza in tale ambito secondo I D.G.R. n. 2200/2014 (*Triturus carnifex, Bombina variegata, Bufo viridis, Hyla intermedia, Rana dalmatina, Rana latastei, Emys orbicularis, Lacerta bilineata, Podarcis muralis, Hierophis viridiflavus, Zamenis longissimus, Natrix tessellata, Ixobrychus minutus, Ardea purpurea, Pernis apivorus, Milvus migrans, Circus aeruginosus, Falco peregrinus, Himantopus himantopus, Bubo bubo, Caprimulgus europaeus, Alcedo attui, Drycopus martius, Calandrella brachydactyla, Lanius collurio, Lanius minor, Emberiza hortulana, Rhinolophus hipposiderus, Pipistrellus kuhlii, Pipistrellus nathusii, Nyctalus noctula, Hypsugo savii, Hystrix cristata*) ovvero garantire una superficie di equivalente idoneità per le specie segnalate.

Sempre in riferimento al parere della commissione regionale VAS n. 70 del 22.03.2016 ed in particolare per la valutazione di incidenza si riconosce, per le destinazioni residenziali, la non necessità della valutazione di incidenza per le aree contraddistinte dalle seguenti categorie di uso del suolo:

- "11210 – Tessuto urbano discontinuo denso con uso misto (sup. art. 50%-80%)", "11220 – Tessuto urbano discontinuo medio, principalmente residenziale (sup. art. 30%-50%)", "11230 – Tessuto urbano discontinuo rado, principalmente residenziale (sup. art. 10%-30%)", "11320 – Strutture residenziali isolate (discrimina le residenze isolate evidenziando il fatto che sono distaccate da un contesto territoriale di tipo urbano)", "11330 – Ville venete", "12110 – Aree destinate ad attività industriali e spazi annessi", "12111 – Complessi agro-industriali", "12112 – Insediamenti zootecnici", "12120 – Aree destinate ad attività commerciali e spazi annessi", "12150 – Infrastrutture tecnologiche di pubblica

utilità: impianti di smaltimento rifiuti, inceneritori e di depurazione acque”, “12160 – Luoghi di culto (non cimiteri)”, “12170 – Cimiteri non vegetati”, “12190 – Scuole”, “12210 – Strade a transito veloce e superfici annesse (autostrade, tangenziali)”, “12220 – Rete stradale principale e superfici annesse (strade statali)”, “12230 – Rete stradale secondaria con territori associati (strade regionali, provinciali, comunali ed altro)”, “12240 – Rete ferroviaria con territori associati”, “12260 – Aree adibite a parcheggio”, “13210 – Discariche e depositi di cave, miniere, industrie e collettività pubbliche. Per i depositi sono compresi gli edifici e le installazioni industriali associate ed altre superfici di pertinenza”, “13220 – Depositi di rottami a cielo aperto, cimiteri di autoveicoli”, “13310 – Cantieri e spazi in costruzione e scavi”, “13320 – Suoli rimaneggiati e artefatti”, “13410 – Aree abbandonate”, “13420 – Aree di trasformazione”, “14110 – Parchi urbani”, “14140 – Aree verdi private”, “14150 – Aree verdi associate alla viabilità”, “14220 – Aree sportive (calcio, atletica, tennis, ecc.)” nella revisione del 2012 della Banca dati della copertura del suolo di cui all’IDT della Regione Veneto.

Infine, sempre in riferimento al parere della commissione regionale VAS n. 70 del 22.03.2016 ed in particolare per la valutazione di incidenza si prescrive di verificare e documentare, per il tramite del Comune di Sona, il rispetto delle suddette prescrizioni e di darne adeguata informazione all’Autorità regionale per la valutazione di incidenza.

#### Direttive per il monitoraggio

Il monitoraggio include in linea di principio gli stessi effetti ambientali considerati nel rapporto ambientale; può tuttavia, focalizzarsi su alcuni effetti ambientali o includere aspetti aggiuntivi che non erano manifesti.

Coerentemente a quanto elaborato nella valutazione degli effetti ambientali del Piano, il monitoraggio previsto dalla Valutazione Ambientale Strategica prevede due percorsi di attuazione: il monitoraggio istituzionale/amministrativo e il monitoraggio di Piano. Il monitoraggio è così strutturato per essere integrato nel sistema di pianificazione.

Il monitoraggio istituzionale/amministrativo definisce il monitoraggio per le componenti ambientali che possano fornire un quadro di riferimento che contribuisca a identificare le informazioni ambientali pertinenti in grado di registrare tempestivamente le variazioni, possibilmente anche solo a carattere locale e riferite ad un breve tempo di risposta, e omogeneizzare gli andamenti delle informazioni dei fenomeni che si considerano. Si identificano a questo proposito per ogni componente ambientale: i fattori ambientali specifici, le aree di territorio maggiormente interessate, le fonti dei dati in maniera coerente con quanto utilizzato nella definizione dello stato dell’ambiente.

Il monitoraggio di Piano definisce il monitoraggio per i sistemi delle azioni definite dal Piano tramite indicatori prestazionali che aiutano a verificare il raggiungimento di obiettivi e traguardi ambientali e consentono di attribuire i cambiamenti ambientali dovuti all’attuazione del Piano. Il monitoraggio di Piano è inteso per determinare i criteri che portano a valutare la necessità delle eventuali azioni correttive, che possono essere intraprese a livello di pianificazione e a livello di attuazione. Il Piano degli Interventi, concretizzando le azioni considerate a livello strategico e quantificandone l’importanza, dovrà essere considerato in quanto stabilisce le effettive realizzazioni di quanto previsto.

#### **I contenuti del Piano di Monitoraggio**

Il piano di monitoraggio è stato calibrato secondo i principi standard degli indicatori e la scelta di questi ultimi è stata finalizzata a monitorare le criticità rilevate ed in particolare quelle connesse alla presenza di infrastrutture viarie di livello sovracomunale.

Pertanto dovranno essere oggetto di monitoraggio:

- 1) stato di completamento delle reti di collettamento dei reflui urbani e all’adeguatezza dei sistemi di depurazione cui questi si riferiscono;
- 2) verifica della riduzione delle eventuali perdite della rete di approvvigionamento idropotabile in relazione alla possibilità di sostenere maggiori carichi insediativi;
- 3) stato di attuazione di programmi di risparmio energetico, con particolare riferimento al settore dei trasporti urbani e a quello dell’edilizia;
- 4) stato di realizzazione del sistema dei parchi e spazi verdi, percorsi pedonali e ciclabili;
- 5) verifica dell’equilibrio tra le previsioni, attuate e in attuazione, relative alla riqualificazione di parti della città costruita e le previsioni, attuate e in attuazione, relative alla occupazione di nuovi suoli;
- 6) aumento della diffusione di inquinanti in aria e acqua inevitabilmente generati dall’aumento della popolazione residente e dalla presenza di allevamenti;
- 7) consumi di energia elettrica e metano;

- 8) indice di antropizzazione legato alla tutela della biodiversità e all'obiettivo del minor consumo di suolo possibile;
- 9) conteggio della S.A.U. disponibile/residua;
- 10) aggiornamento dell'uso del Suolo.
- 11) stato di attuazione delle aree di riqualificazione e ricostruzione ambientale.

Nella tabella vengono riepilogati gli indicatori da adottare per l'attuazione del piano di monitoraggio.

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

Sulla base del Rapporto Ambientale elaborato per la VAS, le componenti ambientali (con relativi indicatori) da sottoporre a monitoraggio sono le seguenti:

INDICATORI				
	INDICATORI	UNITA' DI MISURA	NOTE (gli indicatori vanno alimentati almeno annualmente)	RESPONSABILE RACCOLTA DATI
ARIA	Qualità dell'aria - Inquinamento atmosferico: NO <sub>x</sub>	µg/mc	Rilievo semestrale	ARPAV
ARIA	Qualità dell'aria-Inquinamento atmosferico: N <sub>2</sub> O medio	µg/mc	Rilievo semestrale	ARPAV
ARIA	Qualità dell'aria-Inquinamento atmosferico: PM <sub>10</sub>	µg/mc	Rilievo semestrale	ARPAV
ACQUA	Qualità delle acque-Acque sotterranee: concentrazione media Nitrati	mg/l	Rilievo semestrale	ARPAV
ACQUA	Qualità delle acque-Acque sotterranee: concentrazione media cloruri	mg/l	Rilievo semestrale	ARPAV
ACQUA	Qualità delle acque-Acque sotterranee: concentrazione media Ammoniacale	mg/l	Rilievo semestrale	ARPAV
ACQUA	Acque sotterranee: n° pozzi privati	n°	Rilievo annuale	Comune
ACQUA	Residenti collegati alle fognature	n°	Rilievo semestrale	AATO/Comune
ACQUA	Acque potabili: consumi idrici pro capite	l/abitante al giorno	Dato estrapolato dai quantitativi erogati.	AGS/Comune
ACQUA	Qualità delle acque - Acque superficiali: IBE		Rilievi	ARPAV

ACQUE	Dati e studi disponibili relativi alla qualità delle acque dei corpi idrici (superficiali e sotterranei) presenti in ambito comunale	Varie	Ad ogni disponibilità dei dati	Vari (ARPAV, Provincia, ecc)
ACQUE	Qualità delle acque-Episodi di contaminazione (riguardanti le falde, pozzi e corsi d'acqua)	n., localizzazione caratteristiche	annuale	Comune – ALS – ARPAV
SUOLO	Superficie urbanizzata/superficie ATO	%	Rilievo annuale	Comune
BIODIVERSITA'	Dotazione di verde pubblico (totale e procapite)	Mq e ubicazione	annuale	Comune
BIODIVERSITA'	Funzionalità dei corridoi ecologici		annuale	Comune
BIODIVERSITA'	Aree dedicate alla rete ecologica	Mq	annuale	Comune
PAESAGGIO E TERRITORIO	Salvaguardia dei coni visuali	n.	Rilievo annuale	Comune
PAESAGGIO E TERRITORIO	Consumo di suolo naturale/seminaturale negli ambiti ad edificazione diffusa	% sul totale delle nuove urbanizzazioni	Rilievo annuale	Comune
PAESAGGIO E TERRITORIO	Aree di ricostruzione ambientale/superficie ATO	%	Rilievo annuale	Comune
AGENTI FISICI	Sorgenti di inquinamento elettromagnetico ed elementi vulnerabili posti in prossimità degli stessi (abitazioni, scuole, ecc)	n., caratteristiche	annuale	ARPAV, Enti gestori
AGENTI FISICI	Inquinamento luminoso: Potenza energetica impiegata per la nuova illuminazione pubblica	Kw	Il dato è rilevabile in sede di nuovi progetti	ENEL/Comune
AGENTI FISICI	Inquinamento luminoso- Controllo emissioni – fonti verso la volta celeste	n., ubicazione e caratteristiche	annuale	Comune
AGENTI FISICI	Inquinamento luminoso - Emissioni legate agli impianti di illuminazione pubblica	n., ubicazione e caratteristiche	annuale	Comune
ECONOMIA E SOCIETA'	Popolazione-Abitanti	n°	Rilievo annuale	Comune
ECONOMIA E SOCIETA'	Popolazione - Saldo migratorio	n° ab	Rilievo annuale	Comune

ECONOMIA E SOCIETA'	Popolazione - Saldo naturale	n° ab	Rilievo annuale	Comune
ECONOMIA E SOCIETA'	Popolazione - Rapporto abitazioni/residenti	ab/resid	Rilievo annuale	Comune
ECONOMIA E SOCIETA'	Popolazione-Alloggi sfitti – disabitati	n. caratteristiche	annuale	ISTAT – Comune
ECONOMIA E SOCIETA'	Popolazione-Attuazione sup. espansioni residenziali	Mq. / Mc	annuale	Comune
ECONOMIA E SOCIETA'	Popolazione- Superficie urbanizzata	Mq	annuale	Comune
ECONOMIA E SOCIETA'	Attività produttive - n. allevamenti	n. e tipo dei capi	Rilievo annuale	Comune/ULSS
ECONOMIA E SOCIETA'	Attività produttive- “Equipaggiamento verde” delle aree produttive (aree verdi, presenza di alberi, filari, siepi, ecc.)	Caratteristiche quantitative (mq verde/mq totale, n. elementi vegetazionali presenti, ecc.) e qualitative (caratteristiche)	annuale	Comune
ECONOMIA E SOCIETA'	Attività produttive-Aziende con sistemi di gestione ambientale	n., settore, tipologia, % sul totale	annuale	Comune
ECONOMIA E SOCIETA'	Attività produttive -Aziende e superfici ad agricoltura biologica	Ubicazione e tipologia	annuale	Comune
ECONOMIA E SOCIETA'	Attività produttive -Intensità agricola (area utilizzata per agricoltura intensiva)	Mq	annuale	Comune
ECONOMIA E SOCIETA'	Trasporto e mobilità-Parco veicolare circolante	n. dei veicoli per categoria	biennale	Autoritratto ACI
ECONOMIA E SOCIETA'	Trasporto e mobilità -Tratte viabilistiche e punti maggiormente critici per incidentalità	Ubicazione e caratteristiche	biennale	Comune – polizia stradale
ECONOMIA E SOCIETA'	Trasporto e mobilità-Mobilità ciclabile e pedonale	Km., ubicazione, tipologie	biennale	Comune
ECONOMIA E SOCIETA'	Trasporto e mobilità-Sviluppo dei percorsi ciclabili	ml(Kmq)	Rilievo annuale	Comune
ECONOMIA E SOCIETA'	Energia: Consumi medi procapite di energia elettrica	kW/h per abitante	Rilievo annuale	ENEL/Comune
ECONOMIA E SOCIETA'	Energia -Consumi gas metano	Mc/ab/anno	annuale	Ente gestore
ECONOMIA E SOCIETA'	Energia -Consumi energia elettrica	kWh/ab/anno	annuale	Ente gestore
ECONOMIA E SOCIETA'	Energia -Produzione locale di energia da fonte rinnovabile	n., ubicazione, tipologia, kW/anno	mensile/annuale	Comune – gestori
ECONOMIA E SOCIETA'	Rifiuti- % Raccolta differenziata	t/anno	annuale	Ente gestore
ECONOMIA E SOCIETA'	Rifiuti- Raccolta differenziata media	%	Dato raccolto routinariamente	ARPAV/Comune
ECONOMIA E SOCIETA'	Turismo: Arrivi turistici	n°	Rilievo annuale	Provincia

Il popolamento degli indicatori di monitoraggio dovrà essere effettuato a cura dell'Autorità Procedente, che potrà avvalersi delle risorse informative messe a disposizione dal Sistema Informativo Territoriale della Regione Veneto. Nella fase di attuazione del P.A.T. tuttavia si potranno ridefinire il numero e la tipologia degli indicatori ora individuati per il monitoraggio".

L'amministrazione comunale, d'intesa con la Provincia di Verona, attiva il processo di verifica del monitoraggio delle varie azioni ed in considerazione degli obiettivi di sostenibilità ambientale e socio-economica, provvede a redigere ogni tre anni specifico rapporto al fine di verificare come le azioni operino nei confronti del Piano.

In sede di monitoraggio dovranno essere misurati gli effetti cumulativi nonché quelli derivanti dalle scelte di Piano per verificare gli effetti previsti in relazione agli obiettivi descritti nel Rapporto Ambientale.



## **TITOLO VII DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI (A.T.O.)**

### **ART. 13 GENERALITÀ**

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

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

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

- **disposizioni generali**, formulate per ciascun insieme di A.T.O.;
- **disposizioni specifiche**, formulate per ciascun A.T.O., con un dimensionamento teorico dell'edilizia residenziale, calcolato sulla base dei criteri di cui al successivo art. 13.1.

La valutazione dei caratteri dei territori comunali, dai punti di vista geografico, storico, paesaggistico e insediativo, ha permesso di individuare la possibile articolazione delle linee strategiche e progettuali per le sue diverse parti.

Nella suddivisione del territorio in Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.) si è perciò tenuto conto dei caratteri costitutivi, fisico-morfologici, come delle linee progettuali strategiche emerse durante la redazione del P.A.T.

Il P.A.T. suddivide gli A.T.O. nei seguenti tipi:

- **Sistema insediativo:**
  - **ATO 1** – Lugagnano
  - **ATO 1A** – Palazzolo / Sona
  - **ATO 1B** – San Giorgio in Salici
- **Sistema produttivo:**
  - **ATO 2** – Produttivo Lugagnano
  - **ATO 2A** – Giacomona
  - **ATO 2B** – Presa
- **Sistema ambientale:**
  - **ATO 3** – Agricolo di pianura
  - **ATO 3A** – Agricolo morenico

### **ART. 13.1 DIMENSIONAMENTO**

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

- residenziali;
- attività compatibili con la residenza (negozi, studi professionali, uffici, pubblici esercizi, ecc.);
- industria e artigianato (artigianali/industriali e commerciali, anche per grandi strutture di vendita);
- turistico-ricettive.

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

Il P.A.T. viene dimensionato:

- in riferimento al fabbisogno volumetrico di edilizia residenziale per il decennio 2015 – 2025 stimato in base ai dati demografici forniti dal Comune;
- secondo scelte dell'Amministrazione Comunale a soddisfacimento di necessità fisiologiche di nuovi interventi nei singoli nuclei insediativi che compongono la struttura urbana del Comune di Sona;
- tenendo conto della capacità insediativa residua del P.R.G. vigente;
- tenendo conto delle necessità per interventi di riqualificazione e riconversione volumetrica di strutture esistenti;
- tenendo conto dei contesti territoriali destinati alla realizzazione dei programmi complessi;
- tenendo conto delle necessità per attività compatibili con la residenza;
- tenendo conto delle necessità per attività turistico-ricettive a valorizzazione del territorio comunale;
- considerando eventuali richieste di nuova superficie produttiva o attività di grande struttura di vendita.

Il carico insediativo aggiuntivo è comprensivo:

- per la residenza, dell'edificabilità residua prevista dal P.R.G. vigente;
- per le attività produttive e commerciali, della superficie residua prevista dal P.R.G. vigente.

Sono escluse dal carico insediativo aggiuntivo:

- l'edificabilità legata a strumenti urbanistici attuativi o progetti in fase di realizzazione, ovvero approvati e convenzionati;
- le zone destinate alle attività produttive all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziali/produttive;
- l'individuazione di strutture produttive esistenti in zona impropria;
- le volumetrie residenziali e le superfici per aziende agricolo-produttive previste per il territorio agricolo dagli artt. 44-45 della L.R. 11/2004.

**Per la residenza, in particolare:**

- il P.I. potrà aumentare o diminuire il volume specifico assegnato ai singoli A.T.O. di una quantità non maggiore del 10%, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo indicato dal P.A.T.; così come il P.I. potrà aumentare o diminuire, sempre del 10%, il volume specifico assegnato ai singoli A.T.O. per le attività compatibili con la residenza (negozi, studi professionali, uffici, pubblici esercizi, ecc.).

**Per le attività turistico-ricettive:**

- il P.I. potrà aumentare o diminuire il volume specifico assegnato ai singoli A.T.O. di una quantità non maggiore del 10%, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo indicato dal P.A.T.

**Per le aree produttive e commerciali, anche per grande struttura di vendita:**

- il P.I. potrà aumentare o diminuire la superficie assegnata ai singoli A.T.O. di una quantità non maggiore del 10%, nel rispetto della superficie massima complessiva indicata dal P.A.T.  
Per le attività produttive, commerciali e direzionali esistenti, in aggiunta al carico insediativo aggiuntivo calcolato, il P.I. può individuare specifiche zone (nel caso di attività produttive/commerciali in zona impropria di cui all'art. 10.10 delle presenti N.T.) e definire le possibilità di eventuali, limitati, adeguamenti tecnologici o di ampliamento, di integrazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi interni previsti per legge, se carenti, di realizzazione di opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante, per migliorare la qualità degli immobili.

In sede di P.I. il dimensionamento del P.A.T. dovrà essere monitorato, dal momento della sua adozione in Consiglio Comunale, predisponendo un apposito Registro Fondiario e della Produzione edilizia volumetrica con la specificazione della superficie utilizzata e sottratta alla S.A.U., del nuovo volume assentito e realizzato.

**ART. 13.2 DIMENSIONAMENTO INSEDIATIVO E DEI SERVIZI**

Il P.A.T. determina, per ambiti territoriali omogenei (A.T.O.), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriale e artigianale, agroindustriale, commerciale e direzionale, turistico-ricettivi perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili.

Il P.A.T., per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, prevede un'adeguata dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso, ai sensi dell'art. 31 della L.R. 11/2004.

Ai sensi dell'art. 31, L.R. 11/2004, il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate è scomputabile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo, ammettendosi la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard.

Ai sensi dell'art. 32, L.R. 11/2004, il conseguimento dei rapporti di dimensionamento dei piani urbanistici attuativi (P.U.A.) è assicurato mediante la cessione di aree o con vincoli di destinazione d'uso pubblico.

Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento dei piani urbanistici attuativi (P.U.A.) è assicurato mediante la cessione di aree o con vincoli di destinazione d'uso pubblico.

I P.U.A. relativi a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche, devono contenere almeno la dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione primaria, salvo quanto previsto dal comma 2, art. 32, L.R. 11/2004.

Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 46, comma 1, lettera b), L.R. 11/2004. Qualora all'interno di un P.U.A. tali aree non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione ovvero la compensazione ai sensi dell'art. 37, L.R. 11/2004.

Qualora le dimensioni di P.U.A. con destinazione residenziale, turistico-ricettiva, direzionale e commerciale superino i tre ettari o i 50.000 mc. devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 mq. ogni abitante teorico insediabile, salvo quanto previsto al comma 2, art. 32, L.R. 11/2004.

Nel caso in cui il Comune accerti che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con meccanismi perequativi atti alla realizzazione di altre opere di interesse pubblico delle infrastrutture per un importo equivalente.

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

Il P.I.:

1. provvederà alla suddivisione del territorio comunale in zone a tessuto insediativo omogeneo, privilegiando l'analisi dei tessuti urbani in funzione della loro complessità ed articolazione;
2. nel definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione, dovrà altresì individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale, nonché alla realizzazione dei servizi necessari per raggiungere gli standards di qualità previsti dalle presenti direttive.

Le zone dovranno essere definite in funzione di un'organizzazione urbanistica/edilizia la cui omogeneità sia la risultante di più processi, fra cui la formazione storica e le sue successive fasi di trasformazione, il rapporto tra la tipologia edilizia ed il lotto edificabile, il rapporto sotto l'aspetto formale e dimensionale fra spazi pubblici e privati ed infine per la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative.

Il P.I., per quanto concerne la classificazione delle zone destinate ad ospitare servizi alla popolazione, in coordinamento con l'atto di indirizzo relativo al dimensionamento dei piani e degli standard di aree per servizi di cui all'articolo 46 punto 1, lett. b) della L.R. 11/2004, adotterà il criterio generale di identificare tali zone:

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

### **ART. 13.3 DIRETTIVE GENERALI SUGLI A.T.O.**

Nell'ambito del procedimento di formazione del P.I., o in caso di varianti, al fine di attribuire i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali sulle aree nelle quali sono previsti interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, il Comune può prevedere l'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori

interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal P.A.T.

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

#### **ART. 13.4 A.T.O. DEL SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE E PRODUTTIVO**

L'insieme di A.T.O. del sistema insediativo residenziale e produttivo 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.

Devono essere rispettate le seguenti disposizioni generali:

##### **a) Ambiente**

- all'esterno delle aree di urbanizzazione consolidata, possibilità di mantenimento delle funzioni agricole compatibili con la residenza, comprese le attività di preparazione e commercializzazione dei prodotti e le attività agrituristiche e di servizio volte al miglioramento della qualità abitativa ed allo sviluppo socio – economico;
- integrazione del sistema della viabilità pedonale/ciclabile con quello dei percorsi turistici esterni alle aree urbane;
- valorizzazione e potenziamento della rete continua di aree verdi interna all'insediamento e connessa con quella del territorio aperto, utile alla conservazione della biodiversità e a soddisfare le esigenze, anche ecologiche, di rigenerazione complessiva dell'ambiente. Tale rete comprende:
  - i corsi d'acqua
  - il verde pubblico
  - il verde sportivo e ricreativo
  - il verde privato individuale o condominiale
- trasferimento/dismissione degli allevamenti zootecnici intensivi in condizioni di non compatibilità con gli "insediamenti residenziali" e/o "ambiti di edificazione diffusa", "ambiti di intervento diretto al miglioramento della qualità urbana e territoriale, alla riqualificazione e riconversione funzionale delle strutture esistenti" – "aree di riqualificazione e riconversione" – "interventi di riqualificazione e riconversione", con riferimento alle disposizioni di cui alla D.G.R.V. 3178/2004 come modificata dalle D.G.R.V. 329/2010 e 856/2012 e dalla L.R. 11/2004 (punto 5, lett. d), comma 1, art. 50 e nelle modalità previste dagli artt. 6.14 – 10.8 – 11.4 delle presenti norme.

##### **b) Insediamenti**

- salvaguardia, recupero e valorizzazione:
  - dei centri storici e delle attività in essi esercitate, degli spazi aperti, della morfologia urbana e degli immobili di interesse culturale, anche mediante interventi di eliminazione o mitigazione dei contrasti con i valori culturali esistenti;
  - delle Ville Venete, degli immobili di interesse tipologico – documentario e annesse pertinenze scoperte;
  - dei manufatti, dei segni e delle tracce che caratterizzano il territorio;
- recupero, consolidamento e riqualificazione dei nuclei urbani portanti, le cui strutture vanno potenziate ed integrate con i servizi, per migliorare la qualità abitativa degli insediamenti;
- riqualificazione e riordino del sistema insediativo isolato sviluppatosi nel territorio comunale, inserimento di adeguati servizi e luoghi centrali e potenziamento delle connessioni/relazioni con i nuclei urbani principali;
- rafforzamento e incremento dei servizi di interesse sovracomunale, volti ad aumentare la dotazione di attrezzature per attività culturali, amministrative, direzionali, sanitarie, religiose, ecc. nonché di spazi da destinare ai parchi ed al tempo libero migliorando, anche in termini qualitativi, l'attuale offerta di servizi nel territorio;
- adeguamento della dotazione di standard dimensionando le previsioni alle effettive necessità, utilizzando anche le risorse ambientali presenti e disponibili, nel rispetto del D.M. 1444/68 e dell'art. 31 della L.R. 11/2004. La dotazione di standard dovrà essere utilizzata per migliorare la struttura del sistema insediativo:
  - favorendo la costituzione di punti di riferimento urbani nei tessuti che ne sono privi;
  - puntando a creare una continuità tra gli spazi pubblici e di uso pubblico; sarà così possibile associare alla quantità di standard un livello soddisfacente di qualità del servizio attraverso

progetti organici di riqualificazione urbana, favorendo la dotazione di aree a verde pubblico attrezzato e di aree per lo sport, in continuità con il sistema dei servizi e dei parcheggi;

- integrazione del sistema dei servizi nel tessuto urbano, soprattutto attraverso l'organizzazione di un adeguato e specifico sistema di accessibilità/sosta per i servizi di interesse comunale/sovracomunale;
- riserva di aree per future attrezzature ed insediamenti qualificati;
- offerta adeguata di aree artigianali/industriali e commerciali, da utilizzare soprattutto per favorire il trasferimento delle attività produttive/commerciali in zona impropria;
- trasformazione urbanistico – edilizia degli immobili interessati da attività produttive dismesse e/o trasferite;
- riqualificazione e disciplina degli edifici con attività produttive/commerciali fuori zona, secondo le modalità definite all'art. 10.10 “attività produttive/commerciali in zona impropria” delle presenti norme;
- all'esterno delle aree di urbanizzazione consolidata, possibilità di mantenimento delle funzioni agricole compatibili con la residenza, comprese le attività di preparazione e commercializzazione dei prodotti e le attività agrituristiche e di servizio volte al miglioramento della qualità abitativa ed allo sviluppo socio – economico.

#### Disposizioni per il Piano degli Interventi

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

#### **ART. 13.5 A.T.O. DEL SISTEMA AMBIENTALE**

Il P.A.T. individua “gli A.T.O. del sistema ambientale” come un'ampia porzione di territorio comunale di interesse strategico principalmente per le funzioni agricolo-produttive e per gli aspetti naturalistico – ambientali del territorio.

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

Devono essere rispettate le seguenti disposizioni generali:

##### **a) Ambiente**

- mantenimento e sviluppo delle funzioni agricole produttive, soprattutto se condotte secondo i principi della sostenibilità ambientale, comprese le attività di preparazione e commercializzazione dei prodotti e le attività agrituristiche e di servizio che incentivano la fruizione turistica del territorio e lo sviluppo socio-economico;
- salvaguardia dell'integrità delle aree agricole e garanzia di mantenimento, ripristino e valorizzazione degli elementi caratterizzanti il territorio (corsi d'acqua, strade poderali, manufatti e insediamenti rurali, tipologia delle alberature e coltivazioni, sistemazioni agricole tradizionali, ecc.), come componenti di un sistema integrato e continuo;
- mantenimento delle alberature d'alto fusto, da integrare con nuovi raggruppamenti arborei, composti da specie tradizionali e disposti in rapporto agli insediamenti, alla tessitura dei fondi ed alle visuali;
- mantenimento, conservazione e valorizzazione dei caratteri tipici del territorio collinare e delle connotazioni boschive del territorio;
- recupero e riqualificazione dei luoghi degradati o trasformati, in contrasto con il carattere paesaggistico, geologico, idraulico dell'ambiente;
- garanzia della riqualificazione e tutela degli ecosistemi naturali, negli interventi di trasformazione del suolo, con l'obiettivo di mantenere e valorizzare le risorse locali;
- progettazione di una rete di attrezzature e sistemazioni per l'ospitalità e visitazione del territorio aperto e per la sua godibilità e fruibilità a raccordo con le peculiarità ambientali e le strutture per la produzione e vendita dei prodotti agricoli tipici locali, oltre alle strutture per attività didattico-culturali-museali;
- promozione dello sviluppo di attività economiche che si svolgano in modo compatibile e coerente con l'ambiente e la conservazione della natura (agricoltura biologica, agriturismo, attività connesse con la fruizione turistico-ricreativa del territorio aperto, ecc.), nel rispetto del dimensionamento del P.A.T.

##### **b) Insediamenti**

- tutela e riqualificazione dei complessi di valore storico-monumentale-testimoniale nel quadro della valorizzazione complessiva del territorio aperto;
- contenimento dell'edificazione diffusa e riordino e riqualificazione degli insediamenti, in particolare:
  1. recupero e riqualificazione degli edifici esistenti nel territorio agricolo, secondo le modalità di cui all'art. 11.
  2. riordino degli ambiti di edificazione individuati, secondo le modalità e i criteri di cui all'art. 9.3.

**c) Accessibilità**

- riqualificazione e riorganizzazione della viabilità urbana-locale e provinciale che si dirama e da accesso agli A.T.O. di carattere ambientale, con sistemazioni di arredo, percorsi ciclopedonali, individuazione di spazi per il parcheggio e la sosta attrezzata, sempre nel quadro della valorizzazione, godibilità e fruibilità del territorio aperto.

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

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

#### ART. 13.6 SCHEDE NORMATIVE DEGLI A.T.O.

A seguire vengono riportati i parametri teorici di dimensionamento generali e per singolo A.T.O., nonché gli specifici obiettivi locali, o azioni di Piano, e le relative indicazioni puntuali assegnate.

Le schede delle A.T.O. risultano articolate in:

##### 1 – Identificazione

(descrizione morfologica ed insediativa sintetica)

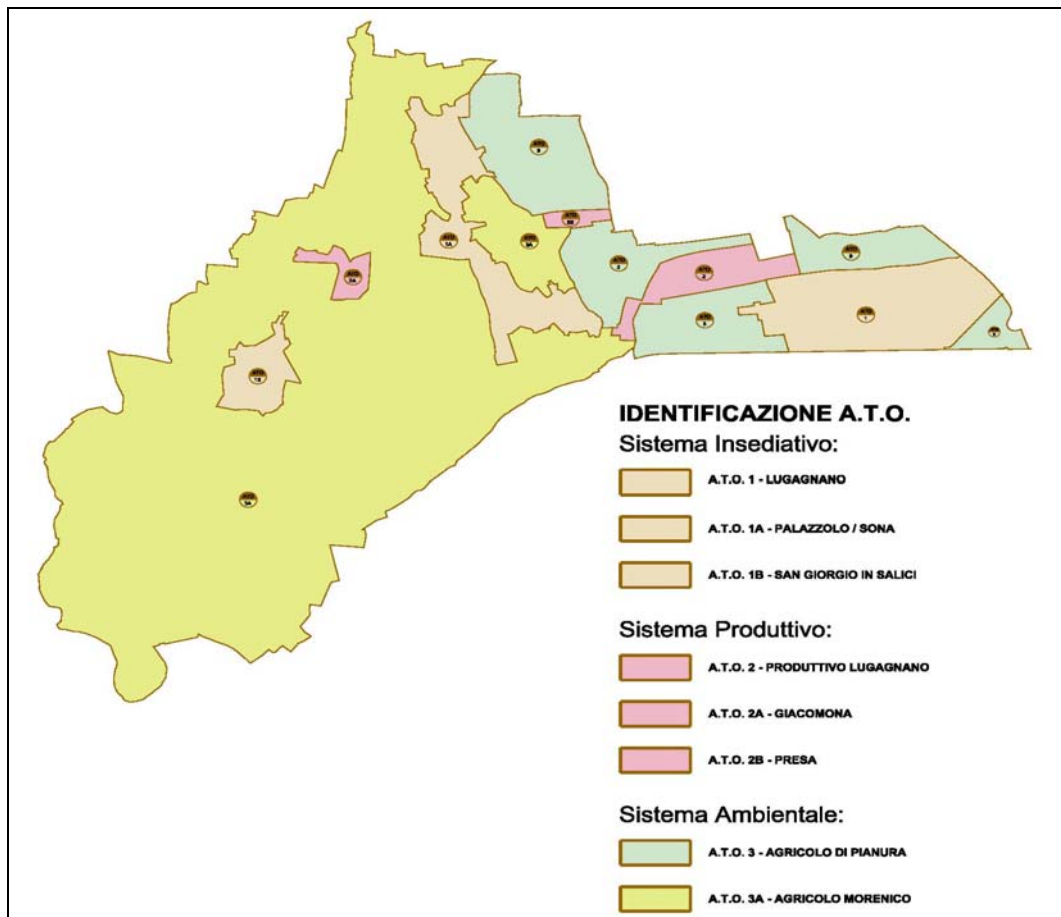
**2 – Definizione degli obiettivi locali più significativi per l'A.T.O.** contenenti eventuali indicazioni puntuali assegnate per singolo ambito di progetto, in base alle seguenti voci:

- azioni a carattere ambientale (naturale o edificato),
- insediamenti,
- viabilità.

**3 – Dimensionamento** del carico aggiuntivo residenziale, attività compatibili con la residenza, turistico-ricettivo, produttivo e degli standards.

A.T.O. de seguenti tipi:

- **sistema insediativo:**
  - **ATO 1** – Lugagnano
  - **ATO 1A** – Palazzolo / Sona
  - **ATO 1B** – San Giorgio in Salici
- **sistema produttivo:**
  - **ATO 2** – Produttivo Lugagnano
  - **ATO 2A** – Giacomona
  - **ATO 2B** – Presa
- **sistema ambientale:**
  - **ATO 3** – Agricolo di pianura
  - **ATO 3A** – Agricolo morenico



## **STIMA FABBISOGNO COMPLESSIVO DI EDILIZIA RESIDENZIALE**

	NUOVI ABITANTI PREVISTI n.	VOLUME ABITANTE TEORICO mc. 140
Fabbisogno volumetrico per nuovi abitanti previsti	3.175	<b>444.500 mc.</b>

## **STIMA FABBISOGNO COMPLESSIVO PER ATTIVITA' COMPATIBILI CON LA RESIDENZA**

Fabbisogno volumetrico per attività compatibili con la residenza (negozi, studi professionali, uffici, pubblici esercizi, strutture legate alla promozione e vendita di prodotti agricoli tipici locali ecc.) = +12%		<b>53.340 mc.</b>
--	--	-------------------

**TOTALE COMPLESSIVO FABBISOGNO VOLUMETRICO = mc. 444.500 + mc. 53.340 = mc. 497.840**

### **DIMENSIONAMENTO P.A.T.:**

il dimensionamento complessivo del P.A.T. tiene quindi in considerazione i seguenti punti:

- 444.500 mc di nuova volumetria residenziale** (calcolato sull'incremento demografico e su base dati ISTAT censimento 2011) per nuove costruzioni, riqualificazioni, completamenti e modesti ispessimenti, programmi complessi e crediti edilizi;
- 151.110 mc che corrispondono alla volumetria residenziale residua di P.R.G.** (zone residenziali di espansione non ancora edificate individuate nel P.A.T. come Aree della programmazione e della pianificazione urbanistica – **lett. A – Tavola 4**); tale volumetria va ad essere sottratta dalla nuova volumetria residenziale (444.500 mc – 151.110 mc = 293.390 mc);
- pertanto Volume Residenziale insediativo aggiuntivo P.A.T. per nuove costruzioni, riqualificazioni, completamenti e modesti ispessimenti, programmi complessi e crediti edilizi è pari a 293.390 mc;**
- volumetria attività compatibili con la residenza** (negozi, studi professionali, uffici, pubblici esercizi, strutture legate alla promozione e vendita di prodotti agricoli tipici locali ecc.) = 444.500 mc x 12% = **53.340 mc** / h. 3,00 mt = **17.780 mq**;
- volumetria turistico-ricettiva di 60.000 mc** per necessità di interventi di riqualificazione e riconversione volumetrica ad uso turistico-ricettivo di strutture esistenti e di nuove strutture turistico-ricettive a valorizzazione del territorio comunale e della sua indubbia vocazione;
- per quanto riguarda le superfici a disposizione per **attività industriali-artigianali e commerciali**, anche per grandi strutture di vendita, il dimensionamento del P.A.T. è determinato in **460.000 mq** **399.971 mq** così suddivisi:
  - **261.738 mq** **201.709 mq** che corrispondono alla sup. produttiva residua di P.R.G. (individuate nel P.A.T. come Aree della programmazione e della pianificazione urbanistica – **lett. B / C – Tavola 4**);
  - **198.262 mq** a disposizione di eventuali future esigenze degli impianti produttivi esistenti;



## **RIEPILOGO DIMENSIONAMENTO GENERALE PER A.T.O.**

### **RIEPILOGO CARICO AGGIUNTIVO RESIDENZA**

ATO	AMBITO	Abitanti Residenti  ab.	Abitanti aggiuntivi PAT (abitanti da volume 1+2)  ab.	Volume Res.le residuo PRG 1)  mc.	Volume Res.le aggiuntivo PAT 2)  mc.	Volume complessivo aggiuntivo PAT (compreso volume residuo PRG) 1+2  mc.
1	Lugagnano	8.761	1.486	95.740	112.260	208.000
1A	Palazzolo / Sona	4.804	1.046	16.270	130.230	146.500
1B	San Giorgio In Salici	1.490	500	39.100	30.900	70.000
2	Produttivo Lugagnano	57	0	0	0	0
2A	Giacomona	62	0	0	0	0
2B	Presa	2	0	0	0	0
3	Agricolo di pianura	640	36	0	5.000	5.000
3A	Agricolo morenico	1.934	107	0	15.000	15.000
<b>TOTALE</b>		<b>17.750</b>	<b>3.175</b>	<b>151.110</b>	<b>293.390</b>	<b>444.500</b>

### **RIEPILOGO CARICO AGGIUNTIVO ATTIVITA' COMPATIBILI CON LA RESIDENZA (negozi, studi professionali, uffici, pubblici esercizi, strutture legate alla promozione e vendita di prodotti agricoli tipici locali, ecc.)**

**444.500 mc. x 12% = 53.340 mc. / h. 3,00 mt. = 17.780 mq**

ATO	AMBITO	Sup. residua PRG Vigente  mq.	Volume previsto PAT  mc.	Sup. prevista PAT  mq.	Sup. complessiva aggiuntiva PAT  mq.
1	Lugagnano	0	22.000	7.333	7.333
1A	Palazzolo / Sona	0	16.000	5.333	5.333
1B	San Giorgio In Salici	0	6.000	2.000	2.000
2	Produttivo Lugagnano	0	0	0	0
2A	Giacomona	0	0	0	0
2B	Presa	0	0	0	0
3	Agricolo di pianura	0	1.340	447	447
3A	Agricolo morenico	0	8.000	2.667	2.667
<b>TOTALE</b>		<b>0</b>	<b>53.340</b>	<b>17.780</b>	<b>17.780</b>

### RIEPILOGO CARICO AGGIUNTIVO ATTIVITA' TURISTICO/RICETTIVE

ATO	AMBITO	Volume residuo PRG Vigente  mq.	Volume previsto PAT  mc.	Volume complessivo aggiuntivo PAT  mc.
1	Lugagnano	0	10.000	10.000
1A	Palazzolo / Sona	0	5.000	5.000
1B	San Giorgio In Salici	0	0	0
2	Produttivo Lugagnano	0	10.000	10.000
2A	Giacomona	0	10.000	10.000
2B	Presa	0	0	0
3	Agricolo di pianura	0	5.000	5.000
3A	Agricolo morenico	0	20.000	20.000
<b>TOTALE</b>		<b>0</b>	<b>60.000</b>	<b>60.000</b>

### RIEPILOGO CARICO AGGIUNTIVO INDUSTRIA, ARTIGIANATO e COMMERCIO (anche per grandi strutture di vendita)

ATO	AMBITO	Superficie residua PRG Vigente  mq.	Superficie prevista PAT  mq.	Superficie complessiva PAT  mq.
1	Lugagnano	<del>51.944</del> 0	0	<del>51.944</del> 0
1A	Palazzolo / Sona	14.617	0	14.617
1B	San Giorgio In Salici	0	0	0
2	Produttivo Lugagnano	0	192.262	192.262
2A	Giacomona	<del>190.178</del> 182.063	0	<del>190.178</del> 182.063
2B	Presa	0	6.000	6.000
3	Agricolo di pianura	0	0	0
3A	Agricolo morenico	5.029	0	5.029
<b>TOTALE</b>		<del>261.738</del> <b>201.709</b>	<b>198.262</b>	<del>460.000</del> <b>399.971</b>

<b>DIMENSIONAMENTO A.T.O. PER RESIDENZA E ATTIVITA' COMPATIBILI CON LA STESSA</b> (negozi, studi professionali, uffici, pubblici esercizi, strutture legate alla promozione e vendita di prodotti agricoli tipici locali, ecc.)										
<b>ATO</b>	<b>AMBITO</b>	<b>Abitanti Residenti</b>	<b>Volume Res.le Residuo PRG</b>	<b>Abitanti Residui PRG (secondo parametro 140 mc/ab)</b>	<b>Volume Res.le aggiuntivo previsto PAT</b>	<b>Abitanti previsti PAT (secondo parametro 140 mc/ab)</b>	<b>TOTALE Volume Res.le insediativo aggiuntivo PAT</b>	<b>TOTALE Nuovi Abitanti PAT</b>	<b>Volume aggiuntivo PAT per attività compatibili con la residenza (+12% su B+C)</b>	<b>TOTALE Volume complessivo aggiuntivo PAT (Volume Res.le + volume attività compatibili) (B+C+D)</b>
		<b>(a)</b>	<b>(B)</b>	<b>(b)</b>	<b>(C)</b>	<b>(c)</b>	<b>(B+C)</b>	<b>(a+b+c)</b>	<b>(D)</b>	
		<b>ab.</b>	<b>mc</b>	<b>ab.</b>	<b>mc</b>	<b>ab.</b>	<b>mc</b>	<b>ab.</b>	<b>mc</b>	<b>mc</b>
1	Lugagnano	8.761	95.740	684	112.260	802	208.000	10.247	22.000	230.000
1A	Palazzolo / Sona	4.804	16.270	116	130.230	930	146.500	5.850	16.000	162.500
1B	San Giorgio In Salici	1.490	39.100	280	30.900	220	70.000	1.990	6.000	76.000
2	Produttivo Lugagnano	57	0	0	0	0	0	57	0	0
2A	Giacomona	62	0	0	0	0	0	62	0	0
2B	Presa	2	0	0	0	0	0	2	0	0
3	Agricolo di pianura	640	0	0	5.000	36	5.000	676	1.340	6.340
3A	Agricolo morenico	1.934	0	0	15.000	107	15.000	2.041	8.000	23.000
<b>TOTALE</b>		<b>17.750</b>	<b>151.110</b>	<b>1.080</b>	<b>293.390</b>	<b>2.095</b>	<b>444.500</b>	<b>20.925</b>	<b>53.340</b>	<b>497.840</b>
<p><b>Volume Res.le insediativo aggiuntivo P.A.T.</b> per nuove costruzioni, riqualificazioni, completamenti e modesti ispessimenti, programmi complessi e crediti edilizi: <b>444.500 mc</b> (151.110 mc Vol. Res.le residuo PRG + 293.390 mc Vol. Res. aggiuntivo P.A.T.)</p> <p><b>Volume aggiuntivo P.A.T. per attività compatibili con la residenza:</b> <b>444.500 mc. x 12% = 53.340 mc/h. 3,00 mt = 17.780 mq</b></p> <p><b>Tot. volume complessivo aggiuntivo P.A.T. =</b> Vol. Res.le <b>444.500 mc</b> + Vol. attività compatibili <b>53.340 mc</b> = <b>497.840 mc.</b></p> <p><b>Tot. abitanti previsti P.A.T.</b> (secondo parametro 140 mc/ab) = <b>2.095 ab</b></p> <p><b>Tot. nuovi abitanti P.A.T. =</b> ab. residenti <b>17.750</b> + ab. residui P.R.G. <b>1.080</b> (secondo parametro 140 mc/ab) + ab previsti P.A.T. <b>2.095</b> = <b>TOTALE nuovi abitanti P.A.T. 20.925 ab</b></p>										

## **ATO 1 – LUGAGNANO**

### **1. Identificazione**

L'A.T.O. 1 – LUGAGNANO, si colloca nella porzione orientale del territorio comunale a diretto contatto con il Comune di Verona e l'asse infrastrutturale dell'autostrada A22; l'A.T.O. delimita il nucleo insediativo di Lugagnano che ospita più della metà della popolazione comunale.

Da quando è diventato parte del comune di Sona (1975) la crescita demografica di Lugagnano è sempre stata superiore rispetto alle altre frazioni ed a Sona stessa, per via della maggiore vicinanza al Comune di Verona e per la morfologia pianeggiante adatta all'urbanizzazione. Alla crescita demografica si è affiancata negli ultimi anni, in particolare dopo la costruzione del centro commerciale La Grande Mela, una notevole crescita di aziende e industrie. L'urbanizzazione si è sviluppata lungo i due principali assi stradali che attraversano il tessuto urbano: via Cao del Pra - via San Francesco (asse est-ovest) e via Bussolengo – via Stazione (asse nord-sud).

L'imponente sviluppo urbanistico subito dal nucleo di Lugagnano fa emergere la necessità di sostanziali interventi di riordino e riqualificazione della struttura insediativa.

### **2. Obiettivi locali**

#### **2.1 – Ambiente**

- Tutela e valorizzazione delle specificità e caratterizzazioni morfologico ambientali e storico/culturali presenti nel territorio;
- potenziamento della struttura delle aree a servizi di interesse comune dell'A.T.O. con previsione di nuovi poli attrezzati;
- valorizzazione ed integrazione delle risorse presenti nell'A.T.O. attraverso la definizione di un sistema continuo di aree protette, utile alla conservazione della biodiversità;
- obiettivi specifici di cui ai programmi complessi n. 1 – 2 – 3 – 4 – 5 (art. 9.7 delle presenti N.T.).

#### **2.2 – Insediamenti**

- Tutela, riqualificazione e valorizzazione del patrimonio storico/culturale presente nell'A.T.O. (centri storici, edifici a valore monumentale-testimoniale, architettonico/culturale, corti rurali e manufatti significativi), mediante una attenta rilettura e aggiornamento, da definirsi in sede di P.I., della trattazione disciplinare e normativa prevista dalla Pianificazione vigente;
- ammissibilità di interventi secondo programmazione e pianificazione urbanistica vigente oltre a contenute previsioni di crescita residenziale (secondo previsioni e limiti all'espansione indicati dal P.A.T.) a ricucitura e completamento del disegno urbano;
- attuazione dei contesti territoriali destinati alla realizzazione dei programmi complessi n. 1 – 2 – 3 – 4 – 5 a riqualificazione e riconnotazione della struttura urbana (art. 9.7 delle presenti N.T.);
- interventi di riqualificazione e riconversione delle strutture agricole esistenti e delle aree produttive poste ai margini dell'edificato residenziale; in particolare per l'area produttiva posta a sud dell'abitato, ai margini con il corridoio infrastrutturale (ferrovia esistente, ferrovia ad alta capacità di progetto, tangenziale veneta di progetto), è prevista la sua riqualificazione e riconversione anche con la realizzazione di un punto di riferimento urbano.

#### **2.3 – Accessibilità**

- Riqualificazione a scala urbana dei tratti viari che attraversano il nucleo insediativo di Lugagnano, con interventi di moderazione del traffico, di mitigazione dell'impatto visivo, acustico e della diffusione di polveri inquinanti, nel rispetto dell'insediamento esistente (fasce tampone boscate di adeguata lunghezza e profondità) e con la predisposizione, di elementi di arredo, marciapiedi, ecc.;
- riorganizzazione della viabilità urbana mediante nuove connessioni di progetto e roatorie di moderazione e snellimento del traffico;
- predisposizione di percorsi escursionistici e ciclopedonali, connessi con aree attrezzate per la sosta, visitazione e ospitalità nel territorio aperto, per la valorizzazione, godibilità e fruibilità del territorio aperto.

### 3. Funzioni attribuite

- Funzioni ammesse dalla programmazione e pianificazione urbanistica vigente;
- funzioni e attività residenziali, commerciali/direzionali, produttive e turistico/ricettive;
- attività didattico/culturali/museali, attività connesse con la predisposizione e organizzazione della rete dei servizi/attrezzature/sistemazioni per l'ospitalità e la visitazione del territorio.

### 4. Dimensionamento

Totale aree a standards da P.R.G.

Esistenti = 142.955 mq

Previste = 353.945 mq

mq/abitante = 56,71

A.T.O. 1 - LUGAGNANO																																									
Sup. A.T.O. = 2.982.632 mq																																									
Abitanti residenti = 8.761																																									
	Carico insediativo aggiuntivo abitante teorico 140 mc			Standards urbanistici richiesti																																					
				Primari	Secondari																																				
A	Residenziale *	mc	208.000	15mq/ab	15mq/ab																																				
B	Attività compatibili con la residenza h. 3,00 mt	mq	7.333	100mq/100 mq	S.L.P.																																				
C	Industria e artigianato - sup. di zona	mq	<del>51.914</del> 0	10mq/100 mq	sup. di zona																																				
D	Turistico-ricettivo	mc	10.000	15mq/100mc																																					
<table><tr><td>TOTALE</td><td>Ab. teorici (A)</td><td colspan="4">Standards urbanistici</td></tr><tr><td></td><td>1.486</td><td>A:</td><td>44.580 mq</td><td colspan="2"></td></tr><tr><td></td><td></td><td>B:</td><td>7.333 mq</td><td colspan="2"></td></tr><tr><td></td><td></td><td>C:</td><td><del>5.191 mq</del> 0 mq</td><td colspan="2"></td></tr><tr><td></td><td></td><td>D:</td><td>1.500 mq</td><td colspan="2"></td></tr><tr><td colspan="3">Standards complessivi =</td><td>53.413 mq</td><td colspan="2"></td></tr></table>						TOTALE	Ab. teorici (A)	Standards urbanistici					1.486	A:	44.580 mq					B:	7.333 mq					C:	<del>5.191 mq</del> 0 mq					D:	1.500 mq			Standards complessivi =			53.413 mq		
TOTALE	Ab. teorici (A)	Standards urbanistici																																							
	1.486	A:	44.580 mq																																						
		B:	7.333 mq																																						
		C:	<del>5.191 mq</del> 0 mq																																						
		D:	1.500 mq																																						
Standards complessivi =			53.413 mq																																						
* Compreso carico residuo di P.R.G. vigente pari a 95.740 mc																																									

## **ATO 1A – PALAZZOLO / SONA**

### **1. Identificazione**

L'A.T.O. 1A – PALAZZOLO / SONA, si colloca nella porzione centrale di territorio collinare, facente parte delle ultime propaggini dell'anfiteatro morenico gardesano. Le porzioni a maggiore acclività hanno quasi completamente perduto il profilo topografico naturale a causa delle opere di gradonatura o regolarizzazione dei versanti. L'urbanizzazione si è sviluppata sulla sommità del cordone morenico, attorno ai nuclei storici e alla principale viabilità di attraversamento nord-sud costituita da via Roma – via San Quirico, a Sona, e via Bellevie – via Cavecchie, a Palazzolo.

L'A.T.O. è caratterizzato dalla particolare morfologia del territorio e dal continuum insediativo dei distinti nuclei di Sona e Palazzolo, incernierati sui rispettivi centri storici e saldati tra loro dal nucleo di Bosco attraversato la ex S.S. 11.

### **2. Obiettivi locali**

#### **2.1 – Ambiente**

- Tutela e valorizzazione delle specificità e caratterizzazioni morfologico ambientali e storico/culturali presenti nel territorio;
- potenziamento della struttura delle aree a servizi di interesse comune dell'A.T.O. con previsione di nuovi poli attrezzati;
- promozione della conoscenza/fruizione turistico-ricreativa-culturale del territorio e del recupero e valorizzazione della struttura storico-monumentale-testimoniale;
- valorizzazione ed integrazione delle risorse presenti nell'A.T.O. attraverso la definizione di un sistema continuo di aree protette, utile alla conservazione della biodiversità;
- obiettivi specifici di cui ai programmi complessi n. 6 – 7 (art. 9.7 delle presenti N.T.).

#### **2.2 – Insediamenti**

- Tutela, riqualificazione e valorizzazione del patrimonio storico/culturale presente nell'A.T.O. (centri storici, ville venete, edifici a valore monumentale-testimoniale, architettonico/culturale, manufatti significativi), mediante una attenta rilettura e aggiornamento, da definirsi in sede di P.I., della trattazione disciplinare e normativa prevista dalla Pianificazione vigente;
- ammissibilità di interventi secondo programmazione e pianificazione urbanistica vigente oltre a contenute previsioni di crescita residenziale (secondo previsioni e limiti all'espansione indicati dal P.A.T.) a ricucitura e completamento dei brani insediativi; per l'area a sud dell'abitato di Bosco con le previsioni di crescita residenziale è prevista anche la realizzazione di un punto di riferimento urbano;
- attuazione dei contesti territoriali destinati alla realizzazione dei programmi complessi n. 6 – 7 a riqualificazione e riconnotazione delle strutture urbane (art. 9.7 delle presenti N.T.);
- interventi di riqualificazione e riconversione delle strutture agricole esistenti e delle aree produttive poste ai margini o a nord dell'edificato residenziale, sempre a riconnotazione e rafforzamento dell'immagine urbana; in particolare, nel nucleo baricentrico di Bosco, per l'area dell'ex attività produttiva fuori zona lungo la ex S.S. 11 a Bosco di Sona (area ex Tommasi materiali edili) e per l'area produttiva adiacente al campo da rugby è prevista la loro riqualificazione e riconversione; per quest'ultima area è prevista anche la realizzazione di un punto di riferimento urbano.

#### **2.3 – Accessibilità**

- Riqualificazione a scala urbana del tratto viario che attraversa il nucleo insediativo di Bosco, con interventi di moderazione del traffico, di mitigazione dell'impatto visivo, acustico e della diffusione di polveri inquinanti, nel rispetto dell'insediamento esistente (fasce tampone boscate di adeguata lunghezza e profondità) e con la predisposizione, di elementi di arredo, marciapiedi, ecc.;
- riorganizzazione della viabilità urbana mediante nuove connessioni di progetto e roatorie di moderazione e snellimento del traffico;
- predisposizione di percorsi escursionistici e ciclopedonali, connessi con aree attrezzate per la sosta, visitazione e ospitalità nel territorio aperto, per la valorizzazione, godibilità e fruibilità del territorio aperto.

### 3. Funzioni attribuite

- Funzioni ammesse dalla programmazione e pianificazione urbanistica vigente;
- funzioni e attività residenziali, commerciali/direzionali, produttive e turistico/ricettive;
- attività didattico/culturali/museali, attività connesse con la predisposizione e organizzazione della rete dei servizi/attrezzature/sistemazioni per l'ospitalità e la visitazione del territorio.

### 4. Dimensionamento

Totale aree a standards da P.R.G.

Esistenti = 178.893 mq

Previste = 375.757 mq

mq/abitante = 115,45

<b>A.T.O. 1A - PALAZZOLO / SONA</b>																																								
Sup. A.T.O. = 2.341.808 mq																																								
Abitanti residenti = 4.804																																								
	<b>Carico insediativo aggiuntivo</b> abitante teorico 140 mc				Standards urbanistici richiesti																																			
					Primari	Secondari																																		
<b>A</b>	Residenziale *	mc	146.500	15mq/ab	15mq/ab																																			
<b>B</b>	Attività compatibili con la residenza h. 3,00 mt	mq	5.333	100mq/100 mq S.L.P.																																				
<b>C</b>	Industria e artigianato - sup. di zona **	mq	14.617	10mq/100 mq sup. di zona																																				
<b>D</b>	Turistico-ricettivo	mc	5.000	15mq/100mc																																				
<table><tr><td rowspan="2">TOTALE</td><td colspan="2">Ab. teorici (A)</td><td colspan="3">Standards urbanistici</td></tr><tr><td colspan="2">1.046</td><td>A:</td><td colspan="2">31.380 mq</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td>B:</td><td colspan="2">5.333 mq</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td>C:</td><td colspan="2">1.461 mq</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td>D:</td><td colspan="2">750 mq</td></tr><tr><td colspan="4">Standards complessivi =</td><td colspan="2">38.924 mq</td></tr></table>						TOTALE	Ab. teorici (A)		Standards urbanistici			1.046		A:	31.380 mq					B:	5.333 mq					C:	1.461 mq					D:	750 mq		Standards complessivi =				38.924 mq	
TOTALE	Ab. teorici (A)		Standards urbanistici																																					
	1.046		A:	31.380 mq																																				
			B:	5.333 mq																																				
			C:	1.461 mq																																				
			D:	750 mq																																				
Standards complessivi =				38.924 mq																																				
* Compreso carico residuo di P.R.G. vigente pari a 16.270 mc																																								
** Superficie residua di P.R.G. vigente																																								

## **ATO 1B – SAN GIORGIO IN SALICI**

### **1. Identificazione**

L'A.T.O. 1B – SAN GIORGIO IN SALICI rappresenta la frazione più piccola del Comune e si colloca nella parte centrale della zona morenica presente nella porzione ovest del territorio comunale di Sona. Anche qui l'urbanizzazione si è accompagnata allo sviluppo delle infrastrutture di servizio, anche se con spazi molto più ristretti rispetto alle altre frazioni. L'urbanizzazione si è sviluppata attorno al ponte che attraversa la ferrovia (via Belvedere) e principalmente attorno al nucleo storico abitativo di San Giorgio in Salici (via Celà). Questo A.T.O. è caratterizzato dalla presenza di un tessuto storico molto fitto, che lascia poco spazio alle esigenze di servizi pubblici, soprattutto zone sportive e parcheggi.

### **2. Obiettivi locali**

#### **2.1 – Ambiente**

- Tutela e valorizzazione delle specificità e caratterizzazioni morfologico ambientali e storico/culturali presenti nel territorio;
- potenziamento della struttura delle aree a servizi di interesse comune dell'A.T.O. con previsione di nuovi poli attrezzati;
- promozione della conoscenza/fruizione turistico-ricreativa-culturale del territorio e del recupero e valorizzazione della struttura storico-monumentale-testimoniale;
- valorizzazione ed integrazione delle risorse presenti nell'A.T.O. attraverso la definizione di un sistema continuo di aree protette, utile alla conservazione della biodiversità;
- obiettivi specifici di cui al programma complesso n. 7 (art. 9.7 delle presenti N.T.).

#### **2.2 – Insediamenti**

- Tutela, riqualificazione e valorizzazione del patrimonio storico/culturale presente nell'A.T.O. (centri storici, villa veneta, edifici a valore monumentale-testimoniale, architettonico/culturale, manufatti significativi), mediante una attenta rilettura e aggiornamento, da definirsi in sede di P.I., della trattazione disciplinare e normativa prevista dalla Pianificazione vigente;
- ammissibilità di interventi secondo programmazione e pianificazione urbanistica vigente oltre a contenute previsioni di crescita residenziale (secondo previsioni e limiti all'espansione indicati dal P.A.T.) a ricucitura e completamento di brani insediativi;
- attuazione del contesto territoriale destinato alla realizzazione del programma complesso n. 7 (art. 9.7 delle presenti N.T.).

#### **2.3 – Accessibilità**

- Riorganizzazione della viabilità urbana mediante nuove connessioni di progetto e roatorie di moderazione e snellimento del traffico;
- predisposizione di percorsi escursionistici e ciclopeditoni, connessi con aree attrezzate per la sosta, visitazione e ospitalità nel territorio aperto, per la valorizzazione, godibilità e fruibilità del territorio aperto.

### **3. Funzioni attribuite**

- Funzioni ammesse dalla programmazione e pianificazione urbanistica vigente;
- funzioni e attività residenziali e commerciali/direzionali;
- attività didattico/culturali/museali, attività connesse con la predisposizione e organizzazione della rete dei servizi/attrezzature/sistemazioni per l'ospitalità e la visitazione del territorio.

### **4. Dimensionamento**

Totale aree a standards da P.R.G.

Esistenti = 34.513 mq

Previste = 88.568 mq

mq/abitante = 82,60



A.T.O. 1B - SAN GIORGIO IN SALICI																																								
Sup. A.T.O. = 755.974 mq																																								
Abitanti residenti = 1.490																																								
	Carico insediativo aggiuntivo abitante teorico 140 mc			Standards urbanistici richiesti																																				
				Primari	Secondari																																			
A	Residenziale *	mc	70.000	15mq/ab	15mq/ab																																			
B	Attività compatibili con la residenza h. 3,00 mt	mq	2.000	100mq/100 mq S.L.P.																																				
C	Industria e artigianato - sup. di zona	mq	0	10mq/100 mq sup. di zona																																				
D	Turistico-ricettivo	mc	0	15mq/100mc																																				
<table><tr><td rowspan="2">TOTALE</td><td>Ab. teorici (A)</td><td colspan="4">Standards urbanistici</td></tr><tr><td>500</td><td>A:</td><td colspan="3">15.000 mq</td></tr><tr><td></td><td></td><td>B:</td><td colspan="3">2.000 mq</td></tr><tr><td></td><td></td><td>C:</td><td colspan="3">0 mq</td></tr><tr><td></td><td></td><td>D:</td><td colspan="3">0 mq</td></tr><tr><td></td><td></td><td colspan="2">Standards complessivi =</td><td colspan="2">3.500 mq</td></tr></table>						TOTALE	Ab. teorici (A)	Standards urbanistici				500	A:	15.000 mq					B:	2.000 mq					C:	0 mq					D:	0 mq					Standards complessivi =		3.500 mq	
TOTALE	Ab. teorici (A)	Standards urbanistici																																						
	500	A:	15.000 mq																																					
		B:	2.000 mq																																					
		C:	0 mq																																					
		D:	0 mq																																					
		Standards complessivi =		3.500 mq																																				
* Compreso carico residuo di P.R.G. vigente pari a 39.100 mc																																								

## **ATO 2 – PRODUTTIVO LUGAGNANO**

### **1. Identificazione**

L'A.T.O. 2 – PRODUTTIVO LUGAGNANO costituisce un importante distretto industriale e commerciale posizionato a nord-ovest dell'abitato di Lugagnano, nell'area di pianura del Comune di Sona. Questo comparto si è sviluppato attorno al centro commerciale "La Grande Mela", anche a seguito delle previsioni del P.A.Q.E.

L'andamento pianeggiante del territorio e il tessuto urbanistico/infrastrutturale hanno ulteriormente favorito lo sviluppo di nuove aree di espansione di tipo produttivo e commerciale. Questo A.T.O., caratterizzato da un terreno pianeggiante e dalla vicinanza dei principali assi viari di carattere provinciale e regionale (ex S.S.11 e S.P. 26), risulta vocato a contenere attività di tipo economico-produttive e commerciali.

### **2. Obiettivi locali**

#### **2.1 – Ambiente**

- Rafforzamento dell'organizzazione delle aree a servizi e interventi di riqualificazione generale del distretto con aree di mitigazione, elementi di arredo, mascherature arboree e percorsi ciclopeditoni di distribuzione interna a raccordo con l'organizzazione della rete dei servizi prevista per l'A.T.O. 1 – Lugagnano e l'A.T.O. 3 – Agricolo di Pianura.

#### **2.2 – Insediamenti**

- Ammissibilità di nuovi interventi di ampliamento dell'insediamento produttivo (ad uso industriale/artigianale e commerciale/direzionale) anche destinati alla ricollocazione di importanti attività produttive obbligate al trasferimento dal progetto del tracciato di alta velocità T.A.V. (vedi trasferimento ditta ANCAP lavorazione ceramiche);
- interventi di riqualificazione/riconversione/riuso di aree e strutture esistenti (anche ad uso turistico/ricettivo e commerciale/direzionale); **in particolare per l'area ex Sun Oil è prevista la sua riqualificazione e riconnotazione anche con la realizzazione di un punto di riferimento urbano.**

#### **2.3 – Accessibilità**

- Miglioramento dell'organizzazione della viabilità di accesso all'insediamento produttivo e del suo connettivo viario di distribuzione interna, anche con rafforzamento della dotazione di elementi di arredo e schermature arboree (fasce tampone boscate, siepi arboree lungo le recinzioni fronte strada, ecc.)

### **3. Funzioni attribuite**

- Funzioni ammesse dalla programmazione e pianificazione urbanistica vigente;
- funzioni e attività commerciali/direzionali, industriali e artigianali, turistico/ricettive da previsione P.A.T.

### **4. Dimensionamento**

Totale aree a standards da P.R.G.

Esistenti = 50.143 mq

Previste = 3.680 mq

mq/abitante = 944,26

<b>A.T.O. 2 - PRODUTTIVO LUGAGNANO</b>						
Sup. A.T.O. = 984.764 mq						
Abitanti residenti = 57						
	<b>Carico insediativo aggiuntivo</b> abitante teorico 140 mc				Standards urbanistici richiesti	
					Primari	Secondari
<b>A</b>	Residenziale	mc	0		15mq/ab	15mq/ab
<b>B</b>	Attività compatibili con la residenza h. 3,00 mt	mq	0		100mq/100 mq S.L.P.	
<b>C</b>	Industria-Artigianato-Commercio-Direzionale sup. di zona	mq	192.262		10mq/100 mq sup. di zona	
<b>D</b>	Turistico-ricettivo	mc	10.000		15mq/100mc	
TOTALE		Ab. teorici (A)		Standards urbanistici		
		0		A: 0 mq		
				B: 0 mq		
				C: 19.226 mq		
				D: 1.500 mq		
				Standards complessivi = 20.726 mq		

## **ATO 2A – GIACOMONA**

### **1. Identificazione**

L'A.T.O. 2A – GIACOMONA si colloca a cavallo della ex S.S.11, nella porzione morenica del territorio comunale, ad ovest degli abitati di Sona e Palazzolo.

Si tratta di un ambito industriale previsto dall'attuale pianificazione che presenta vaste aree commerciali e produttive non ancora attuate.

Per la sua ubicazione a ridosso della ex S.S. 11 e per le aree non ancora attuate l'A.T.O. evidenzia una forte necessità di riorganizzazione complessiva con interventi di riqualificazione/riconversione di strutture esistenti e ridefinizione delle funzioni ammesse da destinarsi prevalentemente ad attività commerciali/direzionali e turistico/ricettive.

### **2. Obiettivi locali**

#### **2.1 – Ambiente**

- Rafforzamento dell'organizzazione delle aree a servizi e interventi di mitigazione con elementi di arredo e mascherature arboree a raccordo con l'organizzazione della rete dei servizi prevista per l'A.T.O. 3A – Agricolo morenico.

#### **2.2 – Insediamenti**

- Ammissibilità di interventi secondo programmazione e pianificazione urbanistica vigente oltre a interventi di riqualificazione/riconversione/riuso di aree e strutture esistenti (anche ad uso turistico/ricettivo e commerciale/direzionale).

#### **2.3 – Accessibilità**

- Miglioramento dell'organizzazione della viabilità di accesso all'insediamento produttivo e del suo connettivo viario di distribuzione interna, anche con rafforzamento della dotazione di elementi di arredo e schermature arboree (fasce tampone boscate, siepi arboree lungo le recinzioni fronte strada, ecc.);
- riqualificazione a scala urbana del tratto viario che attraversa il nucleo produttivo di Giacomona, con interventi di moderazione del traffico, di mitigazione dell'impatto visivo, acustico e della diffusione di polveri inquinanti, nel rispetto dell'insediamento esistente (fasce tampone boscate di adeguata lunghezza e profondità) e con la predisposizione, di elementi di arredo, marciapiedi, **sottopasso all'ex S.S.11 per accesso e uscita veicolare all'area individuata nel P.A.T. con interventi di riqualificazione/riconversione di volumi esistenti, ecc.;**
- riorganizzazione della viabilità urbana mediante nuove connessioni di progetto e roatorie di moderazione e snellimento del traffico.

### **3. Funzioni attribuite**

- Funzioni ammesse dalla programmazione e pianificazione urbanistica vigente;
- funzioni e attività commerciali/direzionali (anche per grande struttura di vendita, **anche nella forma del centro commerciale e del parco commerciale,)** **principalmente** con riuso di volumi/superfici esistenti;
- funzioni industriali e artigianali, turistico/ricettive.

### **4. Dimensionamento**

Totale aree a standards da P.R.G.

Esistenti = 7.672 mq

Previste = 27.325 mq

mq/abitante = 564,47

<b>A.T.O. 2A - GIACOMONA</b>																																								
Sup. A.T.O. = 332.745 mq																																								
Abitanti residenti = 62																																								
	<b>Carico insediativo aggiuntivo</b> abitante teorico 140 mc			Standards urbanistici richiesti																																				
				Primari	Secondari																																			
<b>A</b>	Residenziale	mc	0	15mq/ab	15mq/ab																																			
<b>B</b>	Attività compatibili con la residenza h. 3,00 mt	mq	0	100mq/100 mq S.L.P.																																				
<b>C</b>	Industria-Artigianato-Commercio-Direzionale sup. di zona *	mq	<del>190.178</del> <b>182.063</b>	10mq/100 mq sup. di zona																																				
<b>D</b>	Turistico-ricettivo	mc	10.000	15mq/100mc																																				
<table><tr><td rowspan="2">TOTALE</td><td>Ab. teorici (A)</td><td colspan="4">Standards urbanistici</td></tr><tr><td>0</td><td>A:</td><td colspan="3">0 mq</td></tr><tr><td></td><td></td><td>B:</td><td colspan="3">0 mq</td></tr><tr><td></td><td></td><td>C:</td><td colspan="3"><del>19.018 mq</del> <b>1.820 mq</b></td></tr><tr><td></td><td></td><td>D:</td><td colspan="3">1.500 mq</td></tr><tr><td></td><td colspan="3">Standards complessivi =</td><td colspan="2">3.320 mq</td></tr></table>						TOTALE	Ab. teorici (A)	Standards urbanistici				0	A:	0 mq					B:	0 mq					C:	<del>19.018 mq</del> <b>1.820 mq</b>					D:	1.500 mq				Standards complessivi =			3.320 mq	
TOTALE	Ab. teorici (A)	Standards urbanistici																																						
	0	A:	0 mq																																					
		B:	0 mq																																					
		C:	<del>19.018 mq</del> <b>1.820 mq</b>																																					
		D:	1.500 mq																																					
	Standards complessivi =			3.320 mq																																				
* Superficie residua di P.R.G. vigente																																								

## **ATO 2B – PRESA**

### **1. Identificazione**

L'A.T.O. 2B – PRESA si colloca lungo la ex S.S.11, nella porzione di pianura del territorio comunale più prossimo ai rilievi morenici degli abitati di Sona e Palazzolo.

Si tratta di un Ambito molto circoscritto con presenza di attività produttive e commerciali.

### **2. Obiettivi locali**

#### **2.1 – Ambiente**

- Rafforzamento dell'organizzazione delle aree a servizi e interventi di mitigazione con elementi di arredo e mascherature arboree a raccordo con l'organizzazione della rete dei servizi prevista per l'A.T.O. 3 – Agricolo di pianura e l'A.T.O. 3A – Agricolo morenico.

#### **2.2 – Insediamenti**

- Ammissibilità di contenuti interventi di ampliamento dell'insediamento produttivo (ad uso industriale/artigianale e commerciale/direzionale) ed eventuali interventi di riqualificazione e riconversione di aree e strutture esistenti.

#### **2.3 – Accessibilità**

- Riorganizzazione della viabilità urbana mediante nuove connessioni di progetto e roatorie di moderazione e snellimento del traffico.

### **3. Funzioni attribuite**

- Funzioni ammesse dalla programmazione e pianificazione urbanistica vigente;
- funzioni e attività commerciali/direzionali, industriali e artigianali.

### **4. Dimensionamento**

Totale aree a standards da P.R.G.

Esistenti = 0 mq

Previste = 0 mq

mq/abitante = 0

<b>A.T.O. 2B - PRESA</b>																																								
Sup. A.T.O. = 169.606 mq																																								
Abitanti residenti = 2																																								
	<b>Carico insediativo aggiuntivo</b> abitante teorico 140 mc			Standards urbanistici richiesti																																				
				Primari	Secondari																																			
<b>A</b>	Residenziale	mc	0	15mq/ab	15mq/ab																																			
<b>B</b>	Attività compatibili con la residenza h. 3,00 mt	mq	0	100mq/100 mq S.L.P.																																				
<b>C</b>	Industria-Artigianato-Commercio-Direzionale sup. di zona	mq	6.000	10mq/100 mq sup. di zona																																				
<b>D</b>	Turistico-ricettivo	mc	0	15mq/100mc																																				
<table><tr><td rowspan="2">TOTALE</td><td>Ab. teorici (A)</td><td colspan="4">Standards urbanistici</td></tr><tr><td>0</td><td>A:</td><td colspan="3">0 mq</td></tr><tr><td></td><td></td><td>B:</td><td colspan="3">0 mq</td></tr><tr><td></td><td></td><td>C:</td><td colspan="3">600 mq</td></tr><tr><td></td><td></td><td>D:</td><td colspan="3">0 mq</td></tr><tr><td></td><td colspan="3">Standards complessivi =</td><td colspan="2">600 mq</td></tr></table>						TOTALE	Ab. teorici (A)	Standards urbanistici				0	A:	0 mq					B:	0 mq					C:	600 mq					D:	0 mq				Standards complessivi =			600 mq	
TOTALE	Ab. teorici (A)	Standards urbanistici																																						
	0	A:	0 mq																																					
		B:	0 mq																																					
		C:	600 mq																																					
		D:	0 mq																																					
	Standards complessivi =			600 mq																																				

## **ATO 3 – AGRICOLO DI PIANURA**

### **1. Identificazione**

L'A.T.O. 3 – AGRICOLO DI PIANURA si colloca nella porzione orientale del territorio comunale e racchiude al proprio interno le aree agricole pianeggianti che si sviluppano attorno al centro abitato di Lugagnano e ad Est degli abitati di Sona e Palazzolo, esso presenta i caratteri tipici di un territorio agricolo compromesso e non più integro a livello ambientale.

### **2. Obiettivi locali**

#### **2.1 – Ambiente**

- Tutela e conservazione del paesaggio agrario e rispetto dei caratteri rurali tipici dell'ambiente (sentieri rurali, coltivazioni e sistemazioni agricole tradizionali);
- mantenimento delle specie arboree lungo i sentieri originari, da integrare con nuovi raggruppamenti di specie tradizionali, da disporsi in rapporto alla morfologia dei fondi ed alle visuali;
- promozione della conoscenza/fruizione turistico-ricreativa-culturale del territorio e del recupero e valorizzazione della struttura storico-monumentale-testimoniale;
- valorizzazione ed integrazione delle risorse presenti nell'A.T.O. attraverso la definizione di un sistema continuo di aree protette, utile alla conservazione della biodiversità;
- interventi di riqualificazione e valorizzazione delle caratterizzazioni naturalistico-ambientali dell'A.T.O. con rimozione elementi di degrado e predisposizione di una rete di elementi esistenti e/o programmati afferenti il turismo del territorio e l'ospitalità in campagna (percorsi pedonali e ciclopeditoni, aree di sosta attrezzate, strutture per attività didattico/culturali/museali, percorsi di visita di interesse naturalistico, ecc.). Gli interventi di valorizzazione paesaggistico-ambientale dell'A.T.O. dovranno integrarsi e raccordarsi con quelli per gli A.T.O. 3A – AGRICOLO MORENICO, A.T.O. 1 – LUGAGANO, A.T.O. 1A – PALAZZOLO/SONA e A.T.O. 1B – SAN GIORGIO IN SALICI, nel quadro di una complessiva valorizzazione del territorio comunale;
- promozione e sviluppo delle attività lavorative agricole/economiche tipiche legate al turismo e marketing del territorio (strutture per la promozione e vendita dei prodotti agricoli tipici locali, ospitalità in campagna, attività connesse con la fruizione turistico/ricreativa del territorio aperto, ecc.).

#### **2.2 – Insediamenti**

- Tutela, riqualificazione e valorizzazione del patrimonio storico/culturale presente nell'A.T.O. (villa veneta, edifici a valore monumentale-testimoniale, architettonico/culturale, corti rurali, manufatti significativi), mediante una attenta rilettura e aggiornamento, da definirsi in sede di P.I., della trattazione disciplinare e normativa prevista dalla Pianificazione vigente;
- ammissibilità di contenuti interventi edilizi in funzione delle esigenze residenziali, delle attività agricole, e a promozione dell'attività agrituristica nei nuclei abitati individuati all'interno dell'A.T.O. (tali interventi dovranno essere principalmente volti ad una riqualificazione degli aggregati insediativi e a un miglioramento dell'edificato esistente, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, consentendo altresì modesti ampliamenti volumetrici, sempre finalizzati al riordino edilizio ed ambientale e a risposta delle esigenze abitative) oltre che per la predisposizione di "luoghi attrezzati" per la sosta, visita e ospitalità in campagna e per attività ludico-ricreative, da definirsi in sede di P.I., per la godibilità e fruibilità del territorio aperto;
- ammissibilità di contenuti interventi edilizi secondo programmazione e pianificazione urbanistica vigente oltre e di interventi di riqualificazione e riconversione di aree e strutture esistenti diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale dell'A.T.O.

#### **2.3 – Accessibilità**

- Riorganizzazione della viabilità urbana mediante nuove connessioni di progetto e roatorie di moderazione e snellimento del traffico;
- predisposizione di percorsi escursionistici e ciclopeditoni, connessi con aree attrezzate per la sosta, visita e ospitalità nel territorio aperto, per la valorizzazione, godibilità e fruibilità del territorio aperto;

- riqualificazione a scala urbana dei tratti viari che attraversano il nucleo insediativo di Mancalacqua, con interventi di moderazione del traffico, di mitigazione dell'impatto visivo, acustico e della diffusione di polveri inquinanti, nel rispetto dell'insediamento esistente (fasce tampone boscate di adeguata lunghezza e profondità) e con la predisposizione, di elementi di arredo, marciapiedi, ecc.

### 3. Funzioni attribuite

- Funzioni ammesse dalla programmazione e pianificazione urbanistica vigente;
- funzioni e attività residenziali, attività compatibili con la residenza, turistico/ricettive;
- attività agricole, didattico-culturali, attività connesse con la predisposizione e organizzazione della rete dei servizi/attrezzature/sistemazioni per l'ospitalità e la visitazione del territorio.

### 4. Dimensionamento

Totale aree a standards da P.R.G.

Esistenti = 2.261 mq

Previste = 2.802 mq

mq/abitante = 7,91

A.T.O. 3 - AGRICOLO DI PIANURA						
Sup. A.T.O. = 6.126.947 mq						
Abitanti residenti = 640						
	Carico insediativo aggiuntivo abitante teorico 140 mc				Standards urbanistici richiesti	
					Primari	Secondari
A	Residenziale	mc	5.000	15mq/ab	15mq/ab	
B	Attività compatibili con la residenza h. 3,00 mt	mq	447	100mq/100 mq S.L.P.		
C	Industria e artigianato - sup. di zona	mq	0	10mq/100 mq sup. di zona		
D	Turistico-ricettivo	mc	5.000	15mq/100mc		
TOTALE		Ab. teorici (A)		Standards urbanistici		
		36		A:	1.080 mq	
				B:	447 mq	
				C:	0 mq	
				D:	750 mq	
				Standards complessivi =		
				2.277 mq		



## **ATO 3A – AGRICOLO MORENICO**

### **1. Identificazione**

L'A.T.O. 3A – AGRICOLO MORENICO si colloca nella porzione occidentale del territorio comunale attraversato da infrastrutture importanti quali l'autostrada, la ex. S.S.11, la ferrovia e i tracciati della futura T.A.V. e delle Tangenziali Venete.

L'A.T.O. nel suo insieme presenta connotazioni di elevato pregio naturalistico ambientale costituite dal corridoio ecologico e dall'ambito per la formazione del Parco comunale del Tione e delle colline Moreniche oltre che da centri storici, corti rurali, ville venete, contesti figurativi dei complessi monumentali, punti panoramici, aree agricole di pregio, ecc. che esaltano un carattere a vocazione turistica del territorio per una sua valorizzazione, godibilità e fruibilità.

All'interno dell'ambito non sono previste aree di espansione salvo interventi di modesta entità che possono essere previsti nelle zone di edilizia diffusa o a sostegno delle attività agricole: piccole attività turistico-ricettive legate al territorio ed alle caratteristiche insediative locali (Agriturismo, B&B), oltre che attività connesse ed affini (trattorie, locande, didattica della cultura agricola, della cultura materiale, vendita diretta dei propri prodotti), nel pieno soddisfacimento della cultura della "Filiera Corta" del sostegno della "Biodiversità", della tipicità e caratterizzazione culturale; oltre a somministrazioni di prodotti locali legati all'agricoltura ed alla tradizione locale. Lo sviluppo delle suddette attività potrà sfruttare le potenzialità indotte dal recupero, dal riuso di annessi rustici o strutture agricole produttive esistenti, oltre che alla possibilità di accedere alle previsioni di trasformazioni previste esclusivamente per il presente scopo, nell'A.T.O.

### **2. Obiettivi locali**

#### **2.1 – Ambiente**

- Tutela e conservazione del paesaggio agrario e rispetto dei caratteri rurali tipici dell'ambiente (percorsi pedonali e ciclopeditoni, aree di sosta attrezzata per la visitazione e l'ospitalità, strutture di promozione e vendita dei prodotti agricoli tipici locali, strutture per attività didattico/culturali/museali, percorsi di visitazione di interesse archeologico-naturalistico, balconate panoramiche);
- mantenimento delle specie arboree lungo i sentieri originari, da integrare con nuovi raggruppamenti di specie tradizionali, da disporsi in rapporto alla morfologia dei fondi ed alle visuali;
- promozione della conoscenza/fruizione turistico-ricreativa-culturale del territorio e del recupero e valorizzazione della struttura storico-monumentale-testimoniale;
- valorizzazione ed integrazione delle risorse presenti nell'A.T.O. attraverso la definizione di un sistema continuo di aree protette, utile alla conservazione della biodiversità;
- interventi di riqualificazione e valorizzazione delle caratterizzazioni naturalistico-ambientali dell'A.T.O. con rimozione elementi di degrado e predisposizione di una rete di elementi esistenti e/o programmati afferenti il turismo del territorio e l'ospitalità in campagna (percorsi pedonali e ciclopeditoni, aree di sosta attrezzata, strutture per attività didattico/culturali/museali, percorsi di visitazione di interesse naturalistico, ecc.). Gli interventi di valorizzazione paesaggistico-ambientale dell'A.T.O. dovranno integrarsi e raccordarsi con quelli per gli A.T.O. 3A – AGRICOLO MORENICO, A.T.O. 1A – PALAZZOLO/SONA e A.T.O. 1B – SAN GIORGIO IN SALICI, nel quadro di una complessiva valorizzazione del territorio comunale;
- promozione e sviluppo delle attività lavorative agricole/economiche tipiche legate al turismo e marketing del territorio (strutture per la promozione e vendita dei prodotti agricoli tipici locali, ospitalità in campagna, attività connesse con la fruizione turistico/ricreativa del territorio aperto, ecc.);
- costituzione del parco comunale del fiume Tione e delle colline Moreniche;
- obiettivi specifici di cui al programma complesso n. 7 (art. 9.7 delle presenti N.T.).

#### **2.2 – Insediamenti**

- Tutela, riqualificazione e valorizzazione del patrimonio storico/culturale presente nell'A.T.O. (centri storici, ville venete, edifici a valore monumentale-testimoniale, architettonico/culturale, corti rurali, manufatti significativi), mediante una attenta rilettura e aggiornamento, da definirsi in sede di P.I., della trattazione disciplinare e normativa prevista dalla Pianificazione vigente;

- ammissibilità di contenuti interventi edilizi in funzione delle esigenze residenziali, delle attività agricole, e a promozione dell'attività agrituristica nei nuclei abitati individuati all'interno dell'A.T.O. (tali interventi dovranno essere principalmente volti ad una riqualificazione degli aggregati insediativi e a un miglioramento dell'edificato esistente, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, consentendo altresì modesti ampliamenti volumetrici, sempre finalizzati al riordino edilizio ed ambientale e a risposta delle esigenze abitative) oltre che per la predisposizione di "luoghi attrezzati" per la sosta, visitazione e ospitalità in campagna e per attività ludico-ricreative, da definirsi in sede di P.I., per la godibilità e fruibilità del territorio aperto;
- **attuazione del Terminal per traffico combinato ferro-gomma;**
- attuazione del contesto territoriale destinato alla realizzazione del programma complesso n. 7 (art. 9.7 delle presenti N.T.).
- ammissibilità di interventi edilizi secondo programmazione e pianificazione urbanistica vigente oltre a nuovi interventi di incremento residenziale, commerciale/direzionale, turistico/ricettivo, produttivo (per lo più derivanti da interventi di riqualificazione e riconversione funzionale di aree e strutture esistenti) diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale dell'A.T.O.; **nello specifico, nell'ambito in loc. Colombarola individuato con ①, ad ulteriore valorizzazione, godibilità e fruibilità del territorio:**
  - in loc. Colombarola, a ridosso dell'agriturismo dei Grippi, sono consentite attività turistico-ricettive, attrezzature ludico-sportive e vendita-commercializzazione di prodotti tipici, attraverso accordo pubblico/privato, da definirsi in sede di P.I.

Inoltre per quanto riguarda l'obbligatoria demolizione della cantina in loc. Valle di Sona, individuata con ②, per il passaggio della linea ferroviaria T.A.V., in sede di P.I. è ammessa la sua ricollocazione in prossimità dell'altra cantina esistente (della stessa azienda) in modo da consentire la realizzazione di un unico ambito aziendale di produzione e vendita di prodotti agricoli, individuato con ③, in cui è ammessa una apposita destinazione ad attività agroindustriale e commerciale, vincolata alla vendita di prodotti agricoli tipici attraverso accordo pubblico/privato, da definirsi in sede di P.I. che garantisca adeguate opere compensative quali il raccordo ciclabile con l'agriturismo dei Grippi, le attrezzature per sosta-visitazione-sala iconografica con esposizione delle lavorazioni tipiche, ecc.

Gli ambiti individuati con ① ② ③ sono soggetti a verifica di assoggettabilità V.A.S., art. 12, D. Lgs. 152/2006.

### **2.3 – Accessibilità**

- Riorganizzazione della viabilità urbana mediante nuove connessioni di progetto e roatorie di moderazione e snellimento del traffico;
- predisposizione di percorsi escursionistici e ciclopeditoni, connessi con aree attrezzate per la sosta, visitazione e ospitalità nel territorio aperto, per la valorizzazione, godibilità e fruibilità del territorio aperto.

### **3. Funzioni attribuite**

- Funzioni ammesse dalla programmazione e pianificazione urbanistica vigente;
- funzioni e attività residenziali, commerciali/direzionali, produttive e turistico/ricettive da previsione P.A.T.;
- attività agricole, didattico-culturali, attività connesse con la predisposizione e organizzazione della rete dei servizi/attrezzature/sistemazioni per l'ospitalità e la visitazione del territorio.

### **4. Dimensionamento**

Totale aree a standards da P.R.G.

Esistenti = 6.866 mq

Previste = 30.707 mq

mq/abitante = 19,42

<b>A.T.O. 3A - AGRICOLO MORENICO</b>						
Sup. A.T.O. = 28.519.776 mq						
Abitanti residenti = 1.934						
	<b>Carico insediativo aggiuntivo</b> abitante teorico 140 mc				Standards urbanistici richiesti	
					Primari	Secondari
<b>A</b>	Residenziale	mc	15.000	15mq/ab	15mq/ab	
<b>B</b>	Attività compatibili con la residenza h. 3,00 mt	mq	2.667	100mq/100 mq S.L.P.		
<b>C</b>	Industria e artigianato - sup. di zona *	mq	5.029	10mq/100 mq sup. di zona		
<b>D</b>	Turistico-ricettivo	mc	20.000	15mq/100mc		
TOTALE		Ab. teorici (A)		Standards urbanistici		
		107		A:	3.210 mq	
				B:	2.667 mq	
				C:	503 mq	
				D:	3.000 mq	
				Standards complessivi =		
				9.380 mq		
* Superficie residua di P.R.G. vigente						



## **ALLEGATO ALLE N.T.**

### **Censimento attività civili e industriali NON COLLEGATE alla fognatura da verifica comunale al 01.08.2016**

In riferimento all'art. 40, lett. d) delle N.T. del P.T.C.P. sul territorio del Comune di Sona sono presenti:

- 300 utenze abitative non allacciate alla fognatura comunale
- 80 attività commerciali, artigianali, industriali, ecc. non allacciate alla fognatura comunale