

COMUNE DI MONTEFORTE D'ALPONE
Provincia di Verona

VAR. n.1 al P.A.T.
ai sensi della L.R. 14/2017

elaborato

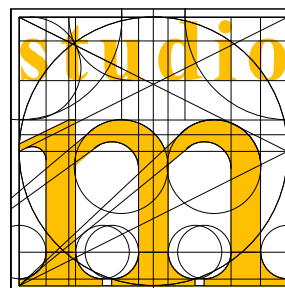
NORME TECNICHE

2

**Individuazione Ambiti di Urbanizzazione Consolidata
ai sensi dell'art. 2 comma 1 lett. e) L.R. 14/2017**



PROGETTAZIONE



STUDIO DI PROGETTAZIONE URBANA
TERRITORIALE E AMBIENTALE

ANDREA MANTOVANI ARCHITETTO

COLLABORATORI
Arch. Daniel Mantovani
pian. terr. Katia Brunelli
arch. iunior Valentina Mantovani

Via Valpolicella, 58 - 37029 S. Pietro in Cariano - VR
tel 045/7702369 - 3358331493
mail: a.mantovani@awn.it
PEC: andrea.mantovani2@archiworldpec.it

Comune di Monteforte d'Alpone

Dott. Roberto Costa

Responsabile Settore Tecnico

Arch. Celestino Leorato

Progettista

Arch. Andrea Mantovani

Approvato con D.C.C. n.52 del 30.11.2020

gennaio 2020

INDICE

TITOLO I: NORME GENERALI.....3

| | | |
|----|---|---|
| 1. | Finalità..... | 3 |
| 2. | Obiettivi generali e principi..... | 3 |
| 3. | Contenuti, ambito di applicazione, efficacia ed attuazione..... | 5 |

TITOLO II: NORME DI TUTELA, INVARIANTI, FRAGILITA' E LIMITI ALLA TRASFORMABILITA'

Capo 1 – Vincoli, pianificazione territoriale e fasce di rispetto.....8

| | | |
|----|--|----|
| 4. | Beni paesistici di cui all'art. 134 del D. Lgs. 42/2004..... | 8 |
| 5. | Vincolo archeologico..... | 10 |
| 6. | Vincolo monumentale di cui al D. Lgs. 42/2004..... | 11 |
| 7. | Vincolo idrogeologico..... | 12 |
| 8. | Vincolo sismico..... | 13 |
| 9. | Ambiti d'interesse paesaggistico ambientale..... | 14 |

Capo 2 – Pianificazione di livello superiore.....15

| | | |
|-----|---|----|
| 10. | Siti di Interesse Comunitario e Zone di Protezione Speciale..... | 15 |
| 11. | Centri storici..... | 15 |
| 12. | Ville Venete, edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale, pertinenze scoperte da tutelare e relativo contesto figurativo..... | 18 |

Capo 3 – Fasce di rispetto e zone di tutela.....19

| | | |
|-----|--|----|
| 13. | Idrografia - fasce di rispetto..... | 19 |
| 14. | Metanodotti – fasce di rispetto..... | 20 |
| 15. | Pozzi pubblici e risorgive – fasce di rispetto..... | 21 |
| 16. | Risorse idropotabili – fasce di rispetto..... | 22 |
| 17. | Infrastrutture della mobilità – fasce di rispetto..... | 22 |
| 18. | Elettrodotti – fasce di rispetto..... | 23 |
| 19. | Impianti di comunicazione elettronica – criteri di localizzazione e fasce di rispetto..... | 24 |
| 20. | Cimiteri e fasce di rispetto..... | 26 |
| 21. | Allevamenti zootecnici intensivi..... | 27 |

Capo 4 – Invarianti di natura ambientale e paesaggistica.....28

| | | |
|-----|--|----|
| 22. | Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica, aree a bassa trasformabilità. Corsi d'acqua pubblici, risorgive, acque pubbliche in genere e vegetazione ripariale..... | 28 |
| 23. | Invarianti di natura paesaggistica, aree a bassa trasformabilità Coni visuali (vedute)..... | 29 |
| 24. | Invarianti di natura ambientale, aree a bassa trasformabilità. Paleoalvei | 30 |
| 25. | Invarianti di natura ambientale, aree a bassa trasformabilità. Le colline..... | 30 |
| 26. | Invarianti di natura agricolo-produttiva..... | 32 |

Capo 5 – Invarianti di natura storico / monumentale e architettonica.....36

| | | |
|-----|---|----|
| 27. | Invarianti di natura storico-monumentale, aree a bassa trasformabilità. Ruleri storici, centri storici..... | 36 |
| 28. | Invarianti di natura architettonica, aree a bassa trasformabilità: corti rurali..... | 36 |
| 29. | Invarianti di natura architettonica, aree a bassa trasformabilità. Elementi puntuali di natura storico-monumentale..... | 37 |

Capo 6 – Fragilità e vulnerabilità.....38

| | | |
|-----|---|----|
| 30. | Compatibilità geologica degli interventi urbanistici ed edilizi..... | 38 |
| 31. | Vulnerabilità degli acquiferi, invarianti o aree a bassa trasformabilità geoambientale..... | 40 |
| 32. | Aree soggette a dissesto idrogeologico. Invarianti o aree a bassa trasformabilità. Aree esondabili o a periodico ristagno idrico..... | 40 |
| 33. | Zone assoggettate a specifica normativa idraulica..... | 41 |
| 34. | Aree boscate o destinate al rimboschimento. Aree a bassa trasformabilità di natura ambientale | 42 |

TITOLO III: DIRETTIVE E PRESCRIZIONI.....43

Capo 1 - Indirizzi e criteri generali.....43

| | | |
|-----|--|----|
| 35. | Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica..... | 43 |
| 36. | Accordi fra soggetti pubblici e privati..... | 44 |
| 37. | Aree idonee per interventi di trasformazione urbanistica. | 45 |
| 38. | Ambiti territoriali soggetti a programmazione concertata..... | 47 |
| 39. | Indirizzi e criteri per l'applicazione della compensazione urbanistica..... | 48 |
| 40. | Indirizzi e criteri per l'applicazione del credito edilizio..... | 49 |
| 41. | Ambiti Territoriali Omogenei - ATO..... | 50 |
| 42. | Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa | 51 |
| 43. | Tutela ed edificabilità del territorio agricolo..... | 52 |
| 44. | Ambiti naturali di interesse comunale..... | 57 |
| 45. | Zona agricola di ammortizzazione e transizione. Ambiti di margine di aree consolidate... | 57 |

| | | |
|-----|--|-----------|
| | Capo 2 - Sistema insediativo..... | 59 |
| 46. | Dimensionamento insediativo e dei servizi..... | 59 |
| 47. | Criteri ed indirizzi per la trasformazione urbanistica dell'esistente, condizioni preferenziali di sviluppo insediativo ed infrastrutturale e per l'edilizia ecosostenibile..... | 61 |
| 48. | Norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso e l'incremento del risparmio energetico..... | 63 |
| 49. | Limiti fisici all'espansione e linee preferenziali di sviluppo insediativo..... | 64 |
| 50. | Ambiti di urbanizzazione consolidata. Ambiti di edificazione diffusa..... | 65 |
| 51. | Ambiti per la formazione di servizi ed attrezzature di interesse comune. Parchi, zone di laminazione delle acque di esondazione..... | 66 |
| 52. | Ambiti per la formazione di servizi ed attrezzature di interesse comune. Scuola Materna e Nuovo Polo Scolastico. | 67 |
| 53. | Interventi di miglioramento, di ampliamento o per la dismissione delle attività produttive in zona impropria. | 67 |
| 54. | Criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive, per le Varianti di cui al DPR n. 447/98..... | 68 |
| 55. | Criteri per l'individuazione di ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate..... | 69 |
| | Capo 3 - Sistema relazionale..... | 70 |
| 56. | Rete ecologica locale. Aree di connessione naturalistica - Buffer zone ed isole ad elevata naturalità | 71 |
| 57. | Rete ecologica locale. Corridoio ecologico principale e secondario..... | 71 |
| 58. | Infrastrutture della mobilità: rete ecologica minore..... | 72 |
| 59. | Strada arginale di contenimento del bacino di laminazione..... | 73 |
| | TITOLO IV: NORME COMUNI, TRANSITORIE E FINALI..... | 75 |
| 60. | Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del PAT, in rapporto alla VAS. | 75 |
| 61. | Regime giuridico delle opere oggetto di sanatoria edilizia (Condono edilizio)..... | 78 |
| 62. | Applicazione del PAT, criteri e limiti entro i quali il PI può modificarlo senza che sia necessario procedere ad una Variante. 78 | |

TITOLO I: NORME GENERALI

1. Finalità.

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

2. Obiettivi generali e principi.

- 2.1 Le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale del Piano Regolatore Comunale di Monteforte d'Alpone, articolate in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (PI), si ispirano ai seguenti principi che ne costituiscono il quadro di riferimento:

a) sostenibilità, attraverso lo strumento della Valutazione Ambientale Strategica (VAS), affinché il progetto di sviluppo urbanistico ed edilizio che soddisfa i bisogni del presente, non comprometta la capacità ed i diritti delle generazioni future.

In particolare, il PAT affronta il tema della sostenibilità su tre dimensioni:

1. ecologica, prendendo in considerazione la stabilità degli ecosistemi e la riproducibilità delle risorse;
2. economica, valutando il sostentamento della popolazione e l'efficienza;
3. sociale, mettendo al centro l'equità, sia all'interno di una stessa generazione, sia tra generazioni diverse.

b) sviluppo compatibile, secondo il quale l'uomo è portatore della responsabilità per la protezione ed il miglioramento dell'ambiente nei confronti delle generazioni presenti e future; le risorse naturali devono essere salvaguardate a beneficio delle generazioni presenti e future attraverso una programmazione e una gestione appropriata e attenta. Deve, inoltre, essere mantenuta e, ove possibile, ricostituita e migliorata la capacità dell'ambiente di produrre risorse vitali rinnovabili, mediante il consolidamento ed il potenziamento dello sviluppo insediativo e produttivo, congiuntamente alla protezione, salvaguardia e valorizzazione del patrimonio culturale e ambientale;

- c) sussidiarietà, adeguatezza ed efficienza, mediante:
1. la garanzia di trasparenza e partecipazione;
 2. l'utilizzo di un sistema informativo territoriale unificato ed accessibile;
 3. il coinvolgimento dei cittadini, delle rappresentanze economico-sociali e delle associazioni nella formazione degli strumenti di pianificazione e nelle scelte che incidono sull'uso delle risorse ambientali, nonché sulla loro attuazione;
- d) pianificazione concertata, che influenza il carattere processuale della pianificazione e la natura cooperativa e consensuale delle relazioni con la pianificazione sovra-comunale, nonché rispetto ai programmi di area vasta;
- e) perequazione urbanistica, che persegue l'equa distribuzione dei diritti edificatori tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, e, in relazione al valore di tali diritti, degli oneri derivanti:
1. dalla realizzazione delle dotazioni territoriali e di quelle connesse con la sostenibilità e la mitigazione ambientale degli interventi;
 2. dalla realizzazione diretta e/o assunzione delle spese relative alle misure compensative o sostitutive, immobiliari e mobiliari, di cui al precedente punto;
 3. dall'attuazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata;
 4. dall'articolazione pubblico-privata dei benefici economici derivanti dalla trasformazione e dall'edificazione del territorio;
- f) compensazione e credito edilizio come strumenti privilegiati per l'indennizzo di vincoli espropriativi e per favorire interventi di riqualificazione ambientale ed urbana;
- g) qualità architettonica, intesa come esito di un coerente sviluppo progettuale che recepisca le esigenze di carattere funzionale ed estetico poste alla base della progettazione e della realizzazione delle opere, e che garantisca il loro armonico inserimento nel paesaggio e nell'ambiente.

ADEGUAMENTO ALLA LR 14/2017 E DGR 668/2018

2.2 *Il PAT è formato dai seguenti elaborati:*

RELAZIONE DI PROGETTO

RELAZIONE SINTETICA

NORME TECNICHE

Tavola 1 CARTA Dei VINCOLI

Tavola 2 CARTA DELLE INVARIANTI

Tavola 3 CARTA DELLE FRAGILITA'

Tavola 4.2 CARTA DELLA TRASFORMABILITA'

Tavola 5 AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA ai sensi della LR14/2017
REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO
Banca Dati Alfanumerica e vettoriale contenente il QUADRO CONOSCITIVO

3. Contenuti, ambito di applicazione, efficacia ed attuazione

3.1 Le Norme tecniche definiscono direttive, prescrizioni e vincoli in relazione alle indicazioni cartografiche contenute nel PAT, ed in particolare:

a) disciplinano, attribuendo una specifica normativa di tutela, le invarianti ed i limiti di trasformabilità di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale ed architettonica, anche in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi dalla pianificazione territoriale di livello superiore;

b) regolamentano gli obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, nonché gli interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, all'interno degli ambiti territoriali;

c) definiscono le misure idonee ad evitare o ridurre gli effetti negativi sugli habitat e sulle specie floristiche e faunistiche, nell'ambito o nei pressi dei siti di interesse comunitario;

d) determinano il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa, avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lett. c) della L.R. 11/2004;

e) dettano una specifica disciplina con riferimento:

1. ai centri storici, alle ville, nonché agli edifici ed ai complessi di valore monumentale e testimoniale, determinando:

a) previa analisi dei manufatti e degli spazi liberi esistenti, le categorie in cui gli stessi devono essere raggruppati per le loro caratteristiche tipologiche, attribuendo valori di tutela in funzione degli specifici contesti da salvaguardare;

b) per ogni categoria di cui alla lettera precedente, gli interventi e le destinazioni d'uso ammissibili;

c) i margini di flessibilità ammessi in sede di Piano degli Interventi (PI);

2. alle zone di tutela e fasce di rispetto di cui all'art. 41 della L.R. 11/2004;

3. alle zone agricole, identificando:

a) le destinazioni d'uso compatibili degli edifici con valore storico-ambientale;

- b) le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni, le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti con attenzione a quelli di valore monumentale e testimoniale;
 - c) i limiti fisici alla nuova edificazione con riferimento alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio;
4. all'intero territorio comunale, definendo:
- a) gli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, ambientale e architettonica, nonché gli indirizzi e le direttive per gli interventi da attuare, relativamente: alle opere incongrue, agli elementi di degrado, agli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola, anche mediante il ricorso al credito edilizio o ad altre forme di compensazione;
 - b) le direttive, le prescrizioni e i vincoli per il rispetto delle dotazioni minime complessive dei servizi di cui all'articolo 31 della L.R. 11/2004;
 - c) le direttive, le prescrizioni e i vincoli per l'individuazione di ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate;
 - d) per ambiti territoriali omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi e i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili;
 - e) le modalità di riserva o cessione con le quali, anche in rapporto alle aree per servizi, il piano degli interventi (PI) può prescrivere che, nelle zone residenziali soggette a Piano Urbanistico Attuativo (PUA), vengano riservate, anche mediante la perequazione, quote di superficie o di volume per la realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica;
 - f) le direttive, le prescrizioni e i vincoli per lo sviluppo insediativi, per le aree di riqualificazione e riconversione, definendone le linee preferenziali, e per la promozione e tutela della qualità architettonica;
 - g) le modalità di applicazione della perequazione e della compensazione, di cui agli articoli 35 e 37 della Legge Regionale 11/2004;
 - h) i criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o per la dismissione delle attività produttive in zona impropria, ed i criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive, di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 20 ottobre 1998, n. 447, in relazione alle specificità territoriali del Comune;
 - i) le direttive, le prescrizioni e i vincoli per l'edificazione nelle aree di urbanizzazione consolidata;
 - l) le direttive, le prescrizioni e i vincoli relativamente ai contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi;
 - m) i criteri per l'individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico di cui al Decreto legislativo 1 agosto 2003, n. 259 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e successive modificazioni;

- n) la normativa di carattere strutturale in applicazione di leggi regionali di altri settori.
- 3.2 Il PAT, redatto sulla base di previsioni decennali, fissa gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili, a tempo indeterminato, su tutto il territorio comunale.
- 3.3 La disciplina del PAT è definita dall'insieme delle prescrizioni di testo e grafiche contenute negli elaborati che lo compongono.
- 3.4 La simbologia usata nelle tavole e negli allegati al PAT va intesa secondo le legende indicate a margine di ciascuna.
- 3.5 Ad ogni categoria d'intervento e/o indicazione riportata in legenda, corrisponde un articolo delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
- 3.6 Nell'eventuale contrasto tra elaborati a scala diversa, prevalgono le indicazioni contenute negli elaborati a scala maggiormente dettagliata.
- 3.7 Le presenti Norme Tecniche di Attuazione, sotto il profilo dell'efficacia, propongono direttive, prescrizioni e vincoli, che hanno efficacia generale sugli strumenti di pianificazione di livello inferiore al PAT.
- 3.8 Nel caso di contrasto tra il testo delle Norme Tecniche di Attuazione e gli elaborati grafici, prevale il testo normativo. In caso di contrasto tra norme diverse, prevale quella avente maggior grado di tutela degli obiettivi di sostenibilità del Piano evidenziati nella VAS, ed in ogni caso, quelle disciplinanti i vincoli, le invarianti e le limitazioni alla trasformabilità.
- 3.9 L'adozione del PAT, limitatamente alle prescrizioni ed ai vincoli espressamente previsti nelle presenti Norme, comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dall'art. 29 della L.R. 11/2004 e dall'art. 12, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
- 3.10 Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) essendo lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, non ha efficacia conformativa della proprietà e non costituisce vincoli di localizzazione preordinati all'esproprio.

TITOLO II: NORME DI TUTELA, INVARIANTI, FRAGILITA' E LIMITI ALLA TRASFORMABILITA'

Capo 1 – Vincoli, pianificazione territoriale e fasce di rispetto

4. Beni paesistici di cui all'art. 134 del D. Lgs. 42/2004

Rif. Legislativo: Decreto Legislativo 22/01/2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio. LRV 11/2004 E DGRV 986/96.

Rif. Tavole: TAV. 1 Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale.

4.1 I beni paesaggistici sono quelli sottoposti a tutela ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, art. 134. La Tavola 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale del PAT evidenzia, a titolo ricognitivo, le aree sottoposte a vincolo espresso a seguito di dichiarazione di interesse pubblico e quelle vincolate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.L. 42/2004.

Direttive

4.2 In base alle caratteristiche naturali e storiche ed in relazione al livello di rilevanza e integrità dei valori paesaggistici, il PI, sulla base delle previsioni del PAT, precisa la ripartizione del territorio in ambiti omogenei, da quelli di elevato pregio paesaggistico fino a quelli significativamente compromessi o degradati.

4.3 In funzione dei diversi livelli di valore paesaggistico riconosciuti, il PI attribuisce a ciascun ambito, corrispondenti obiettivi di qualità paesaggistica. In attuazione della Convenzione Europea sul Paesaggio, costituiscono obiettivi di qualità paesaggistica:

- a) il mantenimento delle caratteristiche, degli elementi costitutivi e delle morfologie, tenuto conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi;
- b) la previsione di linee di sviluppo urbanistico ed edilizio compatibili con i diversi livelli di valore riconosciuti e tali da non diminuire il pregio paesaggistico del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia della collina e delle aree agricole vocate alla coltivazione della vite;
- c) il recupero e la riqualificazione degli immobili e delle aree sottoposti a tutela compromessi o degradati, al fine di reintegrare i valori preesistenti, ovvero di realizzare nuovi valori paesaggistici coerenti con quelli esistenti.

4.4 Il PI integra l'individuazione delle opere incongrue, elementi di degrado, e/o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità paesaggistica già individuate dal PAT, ne prescrive la

demolizione e/o conformazione e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

- 4.5 A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di opere incongrue, di elementi di degrado o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità paesaggistica, finalizzate a conseguire obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

Prescrizioni e vincoli

- 4.6 Gli interventi ammessi in aree vincolate dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dal PAT, dalle previsioni degli atti di pianificazione paesistica di cui all'art. 135 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, e dalle indicazioni della D.G.R.V. n. 986 del 14/03/1996 - Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla sub- delega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei Beni Ambientali.
- 4.7 Per gli interventi in zona agricola, dovranno essere rispettate le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni, nonché le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti, ai sensi dell'art. 43, comma 1, lett. b) della L.R. 11/2004.
- 4.8 Gli obiettivi di tutela e di qualità paesaggistica contenuti nel PAT sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici e sono altresì vincolanti per gli interventi settoriali.
- 4.9 Dalla data dell'adozione del PAT, le prescrizioni di natura paesaggistica in esso contenute, costituiscono norma di salvaguardia immediatamente applicabile in attesa dell'adeguamento degli strumenti urbanistici.
- 4.10 Per quanto attiene alla tutela del paesaggio, le disposizioni di tutela e qualità paesaggistica sono prevalenti sulle disposizioni contenute negli atti, nelle disposizioni di pianificazione urbanistica ed edilizia e devono essere obbligatoriamente applicate nell'ambito dei procedimenti di approvazione di PUA, di rilascio dei titoli abilitativi, della Denuncia di Inizio Attività e della Segnalazione Certificata Inizio di Attività.

5. Vincolo archeologico

Rif. Legislativo: Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio. L.R.V 11/2004

Rif. Tavole: TAV. 1 Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale.

- 5.1 Riguarda le aree già sottoposte a vincolo archeologico o altre nelle quali la Soprintendenza per la Tutela dei Beni Archeologici del Veneto ritiene probabili ritrovamenti archeologici.
- 5.2 A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di opere incongrue ed elementi di degrado ricadenti nell'area di cui al presente articolo, finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.
- 5.3 Il PI individua gli edifici soggetti a demolizione di cui al comma che precede e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

Direttive

- 5.4 Di concerto con la competente Soprintendenza, il Comune, mediante il PI, provvederà a dettare norme di tutela e valorizzazione dei siti archeologici e delle aree limitrofe, secondo quanto previsto dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Prescrizioni e vincoli

- 5.5 Le aree sottoposte a tutela archeologica sono così distinte:
- a) aree sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo, ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, come sostituito dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio;
 - b) aree di interesse archeologico non sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio, ma con alta probabilità di ritrovamenti archeologici;
 - c) aree di interesse archeologico non sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio, ma con media probabilità di ritrovamenti archeologici.
- 5.6 Gli interventi previsti nell'ambito delle zone di cui al punto a) del paragrafo precedente, sono subordinati ad autorizzazione dell'organo statale competente, a norma del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.
- 5.7 Gli interventi previsti nell'ambito delle zone di cui al punto b) e c) del paragrafo 5.05, sono subordinati al deposito preventivo del progetto edilizio ed a notifica successiva della Denuncia di

Inizio Lavori, presso la Soprintendenza Archeologica e, prima della loro presentazione, in Comune. Alla D.I.A., alla Domanda di permesso di costruire ed alla Denuncia di inizio lavori da presentarsi in Comune, deve essere allegata la prova dell'avvenuto deposito preventivo del progetto e della Denuncia di inizio lavori presso la Soprintendenza Archeologica.

- 5.8 Gli interventi previsti nelle aree di cui ai precedenti punti b) e c) del comma 5.05, non sono subordinati agli adempimenti ivi previsti dal precedente comma, qualora gli scavi non superino la profondità di 50 cm..

6. Vincolo monumentale di cui al D. Lgs. 42/2004

Rif. Legislativo: Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.
L.R.V 11/2004

Rif. Tavole: TAV. 1 Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale.

- 6.1 Gli immobili sottoposti a vincolo monumentale sono quelli soggetti a tutela diretta ed indiretta ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Direttive

- 6.2 Il PI aggiorna il censimento e l'individuazione cartografica dei manufatti di cui al presente articolo, ne promuove la catalogazione ed individua i rispettivi ambiti di protezione e di fruizione.
- 6.3 Sulla base di quanto disposto in materia dal titolo secondo del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, nonché dagli strumenti urbanistici di livello superiore, il PI detta specifiche prescrizioni per la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei manufatti indicati e delle aree circostanti di pertinenza, individuando gli interventi consentiti, favorendone un uso compatibile con le loro caratteristiche; in particolare ne privilegia il riuso a fini turistico - ricettivi o con funzioni legate alla cultura ed al tempo libero.
- 6.4 Il PI integra l'individuazione delle opere incongrue e gli elementi di degrado già individuati dal PAT, ne prescrive la demolizione e/o conformazione e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
- 6.5 A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di opere incongrue ed elementi di degrado, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

- 6.6 Il P.I. detta norme affinché l'assetto dei luoghi in prossimità di ville o corti 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 possa comportare l'alterazione della prospettiva e la limitazione del pubblico godimento nei confronti del quadro storico-ambientale e del contesto figurativo.

Prescrizioni e vincoli

- 6.7 Gli interventi sugli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta, ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, debbono garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni. E' obbligatorio prevedere il mantenimento degli impianti distributivi e strutturali originari e il divieto di apertura di nuovi lucernari ed abbaini sulle coperture, salvo diverse prescrizioni dettate, nell'ambito di competenza dell'Ente preposto alla tutela, ai fini di una maggiore compatibilità delle operazioni di restauro e di risanamento igienico conservativo con l'organismo edilizio.
- 6.8 Gli interventi di recupero e di riuso dei manufatti sono subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti e al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico - documentale caratterizzanti il sito.
- 6.9 Fino all'approvazione del PI con previsioni conformi alle direttive, prescrizioni e vincoli di cui al presente articolo, sugli immobili oggetto di tutela sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione e restauro, nonché quanto specificamente stabilito dagli strumenti urbanistici vigenti, limitatamente agli interventi autorizzati dalla Soprintendenza, o, in mancanza, alle previsioni non in contrasto con le disposizioni di cui ai commi precedenti.

7. Vincolo idrogeologico.

Rif. Legislativo: R.D.L. 30.12.1923 n. 3267– art. 41 L.R. 11/2004. - PIANO STRALCIO PER LA TUTELA DAL RISCHIO IDROGEOLOGICO BACINO DELL'ADIGE - REGIONE DEL VENETO Adottato dal Comitato Istituzionale con deliberazione n. 01/2005 del 15 febbraio 2005 approvato con D.P.C.M. 27 aprile 2006 - G. ti. n. 245 del 20 ottobre 2006

Rif. Tavole: TAV. 1 Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale.

- 7.1 Il vincolo idrogeologico riguarda le aree sottoposte a tutela ai sensi del R.D.L. 30.12.1923 n. 3267 e delle leggi regionali di settore, comprese le aree individuate e perimetrate dal Pai

dell'Adige, con deliberazione n. 01/2005 del 15 febbraio 2005 approvato con D.P.C.M. 27 aprile 2006 - G. ti. n. 245 del 20 ottobre 2006, riguardante gli allagamenti nel corso degli eventi dal 31 ottobre al 2 novembre 2010.

Direttive

7.2 Il PI provvederà a porre norme di tutela e valorizzazione della aree sottoposte a vincolo idrogeologico secondo le vigenti disposizioni comunitarie, nazionali e regionali ed il parere del Genio Civile di Verona, con nota prot. n. 251800 del 31.05.2012, in merito alla Valutazione di compatibilità idraulica.

Prescrizioni e vincoli

7.3 Nelle aree a rischio idraulico gli interventi ammissibili non devono pregiudicare la realizzazione di ogni successivo intervento previsto dalla pianificazione di bacino.

7.4 Nelle aree a pericolosità idraulica sono, in ogni caso, ammessi gli interventi per la mitigazione della pericolosità, la tutela della pubblica incolumità e quanto previsto dai Piani di Bacino, di cui, nello specifico, si rimanda all'art 32 delle presenti norme relative ad "Aree soggette a dissesto idrogeologico. Invarianti o aree a bassa trasformabilità. Aree esondabili o a periodico ristagno idrico".

8. Vincolo sismico.

Rif. Legislativo: D.C.R. 03.12.2003 n. 67; O.P.C.M. 3274/2003; O.P.C.M. 3519/2006 e D.G.R. 71/2008. D.G.R.V. n. 3308 del 04.11.2008; D.G.R. 1572/2013

Rif. Tavole: TAV. 1 Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale.

8.1 L'intero territorio comunale è classificato in zona sismica 3 (D.C.R. 67/2003) cui corrisponde un valore di a_g (accelerazione orizzontale massima su suolo espresso come frazione dell'accelerazione di gravità g) compresa tra 0,125 e 0,175 g .

Prescrizioni e vincoli

8.2 L'obbligo della progettazione antisismica e del deposito dei corrispondenti elaborati grafici e delle relazioni di calcolo, sono disciplinate dai provvedimenti statali e regionali in materia (O.P.C.M. 3274/2003, D.C.R. 67/2003 O.P.C.M. 3519/2006 E DGR 71/2008).

9. Ambiti d'interesse paesaggistico ambientale

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

- 9.1 Le aree d'interesse paesistico - ambientale sono quelle individuate nell'ambito del Quadro Conoscitivo (QC) del PAT.

Direttive

- 9.2 Il PI prevede una puntuale disciplina dell'ambiente, regolamentando l'attività edificatoria ed individuando gli interventi consentiti, compatibilmente con la legislazione vigente e con quanto disposto dal PAT.

Prescrizioni e vincoli

- 9.3 Per gli interventi edilizi ricadenti in zona agricola, dovranno essere rispettate le tipologie e le caratteristiche costruttive ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 11/2004.

Capo 2 – Pianificazione di livello superiore

10. Siti di Interesse Comunitario e Zone di Protezione Speciale.

Rif. Legislativo: Direttiva 92/43/CEE, 79/409/CEE; D.P.R. 08/09/1997, al D.P.R. 12/03/2003, n. 357, al D.M. 03/04/ 2000 e D.G.R. n. 448 del 21/02/2003 e n. 2673 del 06/08/2004.

- 10.1 Trattasi di aree sottoposte alle disposizioni per l'applicazione della normativa comunitaria e statale relativa ai Siti di Importanza Comunitaria e Zone di Protezione Speciale di cui alle Direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE, al D.P.R. 8 settembre 1997, al D.P.R. 12 marzo 2003, n. 357, al D.M. 3 aprile 2000, nonché alla deliberazione della Giunta Regionale n. 448 del 21/02/2003 e n. 2673 del 06/08/2004.
- 10.2 Nel caso specifico del Comune, non si registra la presenza di tali siti o zone all'interno del perimetro amministrativo. Si riscontra, a considerevole distanza ed in condizioni ambientali non giustificanti forme di influenza climatica e/o biotica, la presenza dei Siti tipo C, T3220037 Colli Berici e IT3210042 Fiume Adige tra Verona Est e Badia Polesine.

11. Centri storici.

Rif. Legislativo: Art. 40 L.R. 11/2004. LRV

15/2004 Rif. Tavole: TAV. 1 , 2 e 4.2.

- 11.1 Il PAT individua i perimetri del centro storico del Capoluogo e dei centri storici minori e ne prevede la salvaguardia, il recupero e la valorizzazione. La perimetrazione è stata individuata sulla base degli atlanti provinciali pubblicati a cura della Regione Veneto. La perimetrazione definitiva viene demandata, nella sua definizione conclusiva, al primo PI, che, previa approfondita e puntuale analisi storica e delle caratteristiche tipologiche degli edifici e relativi specifici contesti da tutelare e da salvaguardare, potrà riconsiderare i perimetri nell'ottica della conservazione e della valorizzazione degli organismi urbano-storici complessivi, costituiti da edifici, manufatti, aree scoperte pubbliche o private, cortili e spazi aperti, aree verdi e strade, consentendo così una lettura integrata dei caratteri identificativi della morfologia dei vari centri storici, in coerenza con il processo di formazione urbano.

Direttive

- 11.2 Il PAT provvede ad individuare i contesti dei centri storici da assoggettare a tutela, valorizzazione e conservazione. Individua manufatti significativi e spazi aperti, attribuendo valori di tutela in funzione degli specifici contesti. Per ogni categoria determina gli interventi e le destinazioni d'uso ammissibili e determina i margini di flessibilità ammessi dal piano degli interventi (P.I.). Attualmente sia per i centri storici maggiori sia per i centri minori,

vige la classificazione effettuata dal previgente P.R.G., che ha tenuto conto dei valori d'arte, di storia e di cultura. Tale classificazione eseguita a mezzo di schede, che attribuiscono ad ogni edificio un grado di protezione, prescrive il tipo di intervento ammesso in relazione ai valori sopra citati, e la destinazione d'uso compatibile con la tipologia dell'edificio stesso.

Il PAT, fatto proprio lo studio che ha portato alla redazione della schedatura del PRG previgente, e considerato che il processo tipologico, soprattutto quello relativo all'edilizia di base - cioè residenziale - si manifesta come una evoluzione spontanea senza salti di continuità dell'edilizia, in coerenza con l'evoluzione storico sociale della comunità, riferisce la classificazione tipologica solo alle caratteristiche significative e caratterizzanti delle tipologie individuate, non potendo ovviamente trattare le innumerevoli possibili combinazioni che nella realtà si concretizzano nei singoli edifici.

La complessità dell'edilizia ed il presentarsi ed il sovrapporsi nello stesso edificio di varie combinazioni e di diversi gradi e fasi dello sviluppo tipologico, nelle sue varianti posizionali e temporali, rendono operativa l'applicazione delle seguenti indicazioni normative solo con la comprensione della realtà dell'immobile allo studio.

Il PAT pertanto identifica due tipi di categorie tipologiche:

- a) la prima ad alto valore storico ambientale è costituita dai complessi attualmente soggetti ad intervento di restauro,
- b) la seconda, a valore storico ambientale medio, raggruppa i complessi soggetti ad interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione ed adeguamento ambientale.

11.3 In applicazione di quanto previsto all'art. 40, comma 3, lett. c) della L.R. 11/2004, il PAT prevede siano ammessi i seguenti margini di flessibilità da parte del P.I. rispetto alle prescrizioni previste dall'attuale schedatura degli edifici dei centri storici nel previgente PRG:

- a) Per gli edifici afferenti alla zona di valore storico ambientale elevato non sono previsti margini di flessibilità, salvo che per le superfetazioni;
- b) Per la seconda zona a valore storico ambientale medio, ferma restando la categoria e la destinazione d'uso ammessa, è possibile prevedere di modificare la graduazione di protezione, se motivata da opportuna analisi storico-morfologica, per un massimo di due gradi; tale variazione costituisce variante al P.I.

11.4 Il P.I. provvede altresì, sulla base delle direttive che precedono:

- a) ad attribuire a ciascun manufatto la caratteristica tipologica di riferimento tra quelle determinate dal PAT, nonché la corrispondente categoria di intervento edilizio;
- b) a privilegiare il recupero a destinazione residenziale, favorendo comunque l'integrazione della residenza con funzioni commerciali (secondo le previsioni del capo VIII[^] della L.R.

- 15/2004), direzionali e turistiche ed a servizi, secondo criteri di sostenibilità in rapporto alle esigenze di tutela del tessuto edilizio storico e delle capacità infrastrutturali e di mobilità dei centri storici, nonché di integrazione della popolazione, per evitare o ridurre fenomeni di degrado edilizio e sociale;
- c) a limitare la modificazione del numero delle unità immobiliari, anche per singolo edificio, per evitare un eccessivo frazionamento degli immobili e quindi impedire l'aumento del carico urbanistico conseguente ed il deterioramento del tessuto edilizio tutelato;
 - d) a prevedere l'eventuale completamento o integrazione del sistema insediativo esistente, laddove ciò sia necessario e non contrasti con la singolarità dei luoghi, ponendo particolare attenzione alla natura degli spazi esterni, sia di pertinenza dell'immobile, sia pubblici (parchi, giardini, piazze, slarghi, corridoi urbani e spazi di collegamento, ecc..) e prevedendo norme per la loro conservazione, riuso e valorizzazione all'interno di un sistema integrato di spazi che costituiscano collegamento tra il centro antico, le zone di più recente edificazione e il sistema delle aree di interesse paesaggistico ed ambientale;
 - e) a redigere per ogni centro storico una normativa mirata essenzialmente all'indicazione delle tecniche e dei materiali da impiegarsi, comprendenti anche indicazioni relative ai colori delle facciate, ai materiali delle pavimentazioni e agli oggetti di arredo urbano
- 11.5 Il P.I. integra le previsioni del PAT ed individua gli edifici soggetti a demolizione parziale o totale in contrasto con gli obiettivi di tutela previsti dal presente articolo, nei casi in cui gli edifici siano sottoposti a demolizione e ricostruzione, il P.I. individua le aree di sedime. Queste potranno essere soggette a modifica, esclusivamente se motivata da opportuna analisi storico-ambientale- morfologica, mantenendo inalterato il volume e l'altezza e privilegiando gli orientamenti e gli allineamenti tali da garantire un armonico inserimento del nuovo volume. Il P.I. disciplina inoltre il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.
- 11.6 A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità urbana ricadenti nell'area di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.
- 11.7 Il P.I. prevede norme per la realizzazione di un sistema efficiente ed efficace di parcheggi di superficie e/o interrati con particolare riguardo al valore dei luoghi e del contesto architettonico in cui si inseriscono, limitatamente al carico urbanistico prodotto dai residenti e dalle attività insediate ed insediabili nel centro storico e nei centri storici minori.

Prescrizioni e vincoli

11.8 Sino all'approvazione del P.I. adeguato alle precedenti direttive, sugli immobili ricadenti negli ambiti di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente:

a) sugli edifici esistenti non rientranti nelle previsioni della normativa del vigente P.R.G., interventi nei limiti di cui alle lett. a), b), e c), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001;

b) gli interventi previsti in attuazione delle previsioni della normativa di P.R.G. vigente, disciplinante i centri storici.

12. Ville Venete, edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale, pertinenze scoperte da tutelare e relativo contesto figurativo.

Rif. Legislativo: L.R. n. 11/2004, art. 40, comma 4. DPR

380/2001 Rif. Tavole: TAV. 1 , 2 e 4.2.

12.1 Trattasi delle ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete "Ville Venete - Catalogo e Atlante del Veneto", nonché degli edifici e dei complessi di valore monumentale e testimoniale con relativo contesto figurativo, esistenti nell'ambito del territorio comunale.

Direttive

12.2 Il PAT demanda al PI l'attribuzione a ciascun manufatto della caratteristica tipologica di riferimento e le destinazioni d'uso compatibili con il grado di tutela, nonché la corrispondente categoria di intervento edilizio ai sensi del comma 3, lettere a) e b), dell'art. 40, della L.R. n. 11/2004.

Prescrizioni e vincoli

12.3 Fino all'approvazione del PI adeguato alle direttive, sugli edifici tutelati, pertinenze scoperte e contesto figurativo, sono ammessi gli interventi diretti nei limiti di cui alla lett. c), comma 1, art. 3 del D.P.R. n. 380/2001. Qualora gli edifici risultino oggetto di specifiche schede tecniche redatte in occasione del previgente PRG, vanno rispettate le determinazioni specifiche in esse contenute.

Capo 3 – Fasce di rispetto e zone di tutela

13. Idrografia - fasce di rispetto.

Rif. Legislativo: L.R. n. 11/2004. Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e ss.mm.li. "Norme in materia Ambientale" (parte III "Acque"); Piano di Tutela delle Acque — Deliberazione del Consiglio Regionale del Veneto n. 107 del 5/11/2009 (integrato dalla DGR n.842 del 15/5/2012 e dalla DGR n 1770 del 28/8/2012) con particolare riferimento all'allegato A3, "Norme Tecniche di Attuazione".

Rif. Tavole: TAV. 1 e 4.2.

13.1 Trattasi delle zone di tutela dei fiumi, torrenti, canali, invasi naturali ed artificiali, anche a fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico. Tali zone costituiscono una delle fondamentali invarianti del PAT, in quanto hanno rappresentato la trama che ha sostenuto l'organizzazione dello spazio agricolo e urbano. Oltre a queste funzioni, costituiscono gli elementi portanti della rete ecologica comunale.

Vanno pertanto tutelate sotto il profilo:

- della morfologia (argini ed andamento dell'asta fluviale),
- della portata e della capacità dell'invaso,
- della dotazione di verde (alberi, arbusti e prati),
- della viabilità accessoria (rurale e di manutenzione).

Direttive

13.2 La valenza ambientale e paesaggistica della rete idrografica e delle relative fasce di rispetto, va tutelata mediante:

- il recupero dei manufatti storici (argini, salti d'acqua, ponti, ecc.);
- il mantenimento degli apparati arborei, arbustivi e delle superfici a prato contermini;
- la realizzazione delle opere di difesa idrogeologica, di regimazione delle acque, di ricalibratura degli argini e degli alvei;
- la conservazione della morfologia, impedendo spianamenti, rettifiche o altro;
- il mantenimento di un'adeguata portata e capacità d'invaso;
- la conservazione e il miglioramento delle alberature, delle siepi e delle superfici a prato;
- la messa a dimora di piante per il consolidamento delle sponde;
- il recupero della viabilità rurale per l'accesso ai corsi d'acqua, alle proprietà, agli argini e sopra i medesimi;
- il consolidamento e la ricostruzione delle relazioni con gli spazi pubblici interni agli insediamenti urbani.

Il Piano degli Interventi (PI) può stabilire, limitatamente alle aree urbanizzate ed a quelle contigue, distanze diverse da quelle previste dal comma 1, lettera g) dell'art. 41 della L.R. n. 11/2004. Inoltre, individua i percorsi da riqualificare ed attrezzare per favorire la fruizione ricreativa dei corsi d'acqua e del territorio aperto loro contiguo.

Prescrizioni e vincoli

- 13.3 All'interno delle aree urbanizzate si applicano i limiti all'attività edilizia previsti dalle norme vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico. In particolare, va osservata una fascia di inedificabilità caratterizzata da una profondità di metri dieci, misurati dall'unghia esterna del corso d'acqua medesimo. Vale, inoltre, quanto previsto dal Piano di Tutela delle acque.
- 13.4 All'esterno delle aree urbanizzate identificate come "aree di urbanizzazione consolidata" ed "ambiti per servizi ed attrezzature di interesse comune", nonché degli ambiti ove è previsto lo sviluppo insediativo mediante Piano Urbanistico Attuativo (PUA), oltre ai limiti all'attività edilizia previsti dalle norme vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico, non sono ammesse nuove costruzioni entro una fascia di inedificabilità caratterizzata da una profondità di metri cinquanta, misurati dall'unghia esterna del corso d'acqua medesimo.

14. Metanodotti – fasce di rispetto.

Rif. Legislativo: Decreto Ministeriale 24/11/1984 e Decreto Ministeriale 17.04.2008

- 14.1 Trattasi di fasce di rispetto per la tutela della sicurezza dei metanodotti.

Direttive

- 14.2 Il PAT demanda al PI di provvedere a porre norme di tutela per la sicurezza dei metanodotti e dai rischi connessi.
- 14.3 Il PI individua gli edifici soggetti a demolizione finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.
- 14.4 A norma dell'art. 36 della L.R. n. 11/2004, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo, finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

Prescrizioni e vincoli

- 14.4 Nell'ambito delle fasce di rispetto dei metanodotti si applicano le disposizioni di cui al Decreto Ministeriale del 24/11/1984 - Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8 e successive modificazioni ed integrazioni.

15. Pozzi pubblici e risorgive – fasce di rispetto.

Rif. Legislativo: L.R. n. 11/2004. Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e ss.mm.li. "Norme in materia Ambientale" (parte III "Acque"); Piano di Tutela delle Acque — Deliberazione del Consiglio Regionale del Veneto n. 107 del 5/11/2009 (integrato dalla DGR n.842 del 15/5/2012 e dalla DGR n 1770 del 28/8/2012) con particolare riferimento all'allegato A3, "Norme Tecniche di Attuazione".

15.1 Trattasi di pozzi pubblici e risorgive, anche non rientranti specificamente nella disciplina e tutela delle risorse idropotabili, ma che costituiscono elementi puntuali significativi della storia e dell'ambientazione naturalistica della risorsa idrica.

Direttive

15.2 Il PAT demanda al PI il censimento e la tutela dei pozzi pubblici e delle risorgive ed inoltre:

- a) prevede opportune misure di tutela rivolte ad evitare l'inquinamento delle acque e dei terreni circostanti, nonché misure per la protezione della fauna e della flora esistenti, le opere accessorie e pertinenti ed i contesti;
- b) elabora iniziative per rivitalizzare gli ambiti interessati dai pozzi pubblici e risorgive, anche con operazioni di rimboschimento e/o estendendo il sistema delle siepi riparali;
- c) indica criteri per la promozione didattico-culturale dei luoghi e per la fruizione legata al tempo libero, anche con la previsione di elementi verdi di congiungimento dei diversi ambienti naturalistici. A tal fine prevede l'adattamento di edifici esistenti o nuovi fabbricati per ricavare servizi a sostegno dell'iniziativa.

15.3 Il PI individua gli edifici soggetti a demolizione finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

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

Prescrizioni e vincoli

15.5 Sono ammessi interventi di recupero e valorizzazione utilizzando esclusivamente tecniche ecocompatibili.

15.6 Sono vietati interventi edilizi ed infrastrutturali in assenza di opere di mitigazione, per una fascia di larghezza pari a 20 ml. dai confini delle aree interessate da risorgive. Vale, comunque, quanto previsto dal Piano di Tutela delle acque.

16. Risorse idropotabili – fasce di rispetto.

Rif. Legislativo: Direttiva 2000/60/CE del 23.10.2000; art. 21 d.lgs. 152/2006; Piano Regionale di Tutela delle Acque — Deliberazione del Consiglio Regionale del Veneto n. 107 del 5/11/2009 (integrato dalla DGR n.842 del 15/5/2012 e dalla DGR n 1770 del 28/8/2012) con particolare riferimento all'allegato A3, "Norme Tecniche di Attuazione".

Rif. Tavole: TAV. 1

16.1 Trattasi delle risorse idropotabili rientranti nella disciplina della Direttiva 2000/60/CE del 23.10.2000, del Decreto Legislativo 152/99 e del Piano Regionale di Tutela delle Acque e relative fasce di rispetto.

Direttive

16.2 Il PI completa ed aggiorna il censimento delle risorse idropotabili elaborate dal PAT e le relative fasce di rispetto.

16.3 Il PI individua gli edifici soggetti a demolizione finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

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

Prescrizioni e vincoli

16.5 Per le risorse idropotabili, si applicano le norme di tutela e salvaguardia previste dall'art. 21 del D. Lg.vo 152/99, della Direttiva 2000/60/CE del 23/10/2000 e relative norme di recepimento, nonché dal Piano Regionale di Tutela delle Acque.

16.6 Vale, inoltre, quanto previsto dal Piano di Tutela delle acque.

17. Infrastrutture della mobilità – fasce di rispetto.

Rif. Legislativo: Codice della Strada e Regolamento di esecuzione - D.M. 1 aprile 1968.

LRV 11/2004 Rif. Tavole: TAV. 1 e 4.2.

17.1 Trattasi di aree costituenti il sedime delle infrastrutture per la mobilità, e le relative fasce di protezione e rispetto.

Direttive

17.1 Il PI completa l'individuazione, elaborata dal PAT, del sedime delle infrastrutture per la mobilità e le relative fasce di rispetto, prevedendo anche opere di mitigazione ambientale,

norme di tutela per la sicurezza del traffico, per l'ampliamento ed adeguamento delle strade e per la salvaguardia degli insediamenti dall'inquinamento atmosferico e rumoroso.

- 17.2 Il PI individua gli edifici soggetti a demolizione finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e di gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

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

- 17.4 A norma dell'art. 37 della L.R. n. 11/2004, con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21, sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.

- 17.5 Il PI individua gli immobili da sottoporre a vincolo preordinato all'esproprio di cui al comma che precede e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio e/o di recupero di adeguata capacità edificatoria, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

Prescrizioni e vincoli

- 17.6 Nelle fasce di rispetto delle infrastrutture della mobilità sono ammesse le opere compatibili con le norme speciali dettanti disposizioni in materia di sicurezza, tutela dall'inquinamento acustico ed atmosferico, con la realizzazione di nuove infrastrutture e l'ampliamento di quelle esistenti, compresi gli impianti di distribuzione carburante.

18. Elettrodotti – fasce di rispetto.

Rif. Legislativo: L.R. 27/93 e succ. modif. - L. 36/2001 - D.P.C.M. 8 luglio 2003. Decreto Ministeriale 29.05.2008
Rif. Tavole: TAV. 1 Carta dei Vincoli.

- 18.1 Trattasi di fasce di tutela dai campi elettromagnetici generati da elettrodotti.

Direttive

- 18.2 Il PAT demanda al PI di provvedere a porre le prescrizioni per la destinazione urbanistica e quelle relative alle zone interessate dalla tutela dagli elettrodotti, anche mediante

previsioni di razionalizzazione e ottimizzazione degli esistenti, e creazione per i nuovi, di appositi canali dell'energia.

- 18.2 Il PI individua gli edifici soggetti a demolizione finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.
- 18.3 A norma dell'art. 36 della L.R. n. 11/2004, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo, finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

Prescrizioni e vincoli

- 18.4 La localizzazione di nuovi elettrodotti, o la modifica degli esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi vigenti ed in particolare della legge n. 36/2001, del D.P.C.M. 8 luglio 2003 e della legislazione regionale di attuazione vigente.
- 18.5 Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale speciale in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti legittimamente assentiti ed eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alla normativa vigente, non è consentita alcuna nuova destinazione di aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore.

19. Impianti di comunicazione elettronica – criteri di localizzazione e fasce di rispetto.

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

Rif. Tavole: TAV. 1 Carta dei Vincoli.

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

Direttive

- 19.2 Il PAT, in relazione alle previsioni dell'art. 3, comma 1, lettera d), numero 1), e dell'art. 8, comma 1, lettera e) della Legge n. 36/2001, ed ai contenuti previsti dell'art. 13, comma 1, lett. q) della L.R. n. 11/2004, stabilisce i criteri per l'individuazione dei siti o delle polarizzazioni per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico di cui al

Decreto Legislativo 1 agosto 2003, n. 259 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e successive modificazioni.

- 19.3 Gli obiettivi di qualità, consistenti 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, sono nell'ordine di importanza i seguenti:
- a) escludere, salvi i casi eccezionali di documentata possibilità, l'installazione degli impianti su ospedali, case di cura e di riposo, scuole e asili nido ed in corrispondenza delle aree sensibili in precedenza elencate;
 - b) escludere, salvi i casi eccezionali di documentata possibilità, l'installazione degli impianti su aree caratterizzate da particolare densità abitativa;
 - c) escludere, salvi i casi eccezionali di documentata possibilità, l'installazione degli impianti in presenza di infrastrutture e/o servizi ad elevata intensità d'uso;
 - d) escludere, salvi i casi eccezionali di documentata possibilità, l'installazione degli impianti in presenza di immobili di dichiarato interesse storico-architettonico e paesaggistico-ambientale;
 - e) escludere la localizzazione di impianti che per tipologia, aggregazione e/o disaggregazione, non conformità a standard urbanistici ed edilizi, prescrizioni ed incentivazioni, non prevedano l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili;
 - f) escludere la localizzazione per impianti che non rispondano a criteri di funzionalità delle reti e dei servizi, trattandosi comunque di impianti che gravano con un impatto negativo sull'ambiente in termini di emissioni, oltre che in termini di "consumo" o alterazione di risorse territoriali e ambientali;
 - g) privilegiare la localizzazione nell'ambito del Piano comunale di localizzazione, rispondente ai criteri che precedono, previa acquisizione del relativo parere dell'ARPAV.
- 19.4 Il PI provvederà a definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al Decreto Legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni, secondo i criteri che precedono.
- 19.5 Il PI individua gli edifici soggetti a demolizione finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme e dell'art. 36 della L.R. n. 11/2004.

Prescrizioni e vincoli

- 19.6 Nelle more di approvazione del PI, la localizzazione delle nuove sorgenti o la modifica delle esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni di legge vigenti, e con il Piano comunale di localizzazione, redatto in conformità con le direttive che precedono.

- 19.7 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 ed alle 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.
- 19.8 Per aree intensamente frequentate si intendono anche superfici edificate ovvero attrezzate permanentemente per il soddisfacimento di bisogni sociali, sanitari e ricreativi.

20. Cimiteri e fasce di rispetto.

Rif. Legislativo: Art. 338 R.D. 1265/1934 e art. 57 D.P.R. n. 285/1990. art 28 della legge n. 166/2002. Rif. Tavole: TAV. 1.

- 20.1 Trattasi di aree sedime di impianti cimiteriali, di espansione cimiteriale e relative fasce di rispetto.

Direttive

- 20.2 Il PI provvede ad aggiornare la delimitazione delle aree di sedime di impianti cimiteriali, di espansione cimiteriale e le relative fasce di rispetto.
- 20.3 Il PI individua gli edifici soggetti a demolizione finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e di gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.
- 20.4 A norma dell'art. 36 della L.R. n. 11/2004, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo, finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.
- 20.5 Il PI individua gli immobili da sottoporre a vincolo preordinato all'esproprio, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio e/o di recupero di adeguata capacità edificatoria, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme e dall'art. 37 della L.R. n. 11/2004, con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21.

Prescrizioni e vincoli

20.6 Salvo che la normativa urbanistico-edilizia di zona non risulti più restrittiva, agli interventi ricadenti nell'ambito delle aree cimiteriali e delle aree di rispetto cimiteriale si applicano le disposizioni relative all'edificabilità di cui all'art. 338 del Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 e successive modifiche ed integrazioni.

21. Allevamenti zootecnici intensivi.

Rif. Legislativo: L. R. n. 11/2004, Atto di indirizzo "lettera d - Edificabilità zone agricole".
Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 329 del 16 febbraio 2010, DGR 856/2012.

Rif. Tavole: TAV. 1 Carta dei Vincoli

21.1 Trattasi di allevamenti zootecnici intensivi, e di eventuali allevamenti zootecnici che, pur conservando il nesso funzionale con il fondo, sono comunque da considerarsi, in base alla loro classe dimensionale, elementi generatori di vincolo, di cui alla L. R. n. 11/2004, Atto di indirizzo "lettera d - Edificabilità zone agricole".

Direttive

21.2 Il PAT individua gli allevamenti zootecnici intensivi, nonché le aree di rispetto ed i vincoli generati sul territorio circostante. Vanno applicate le specifiche disposizioni previste dal Legislatore regionale (DGR 856/2012), circa le distanze dai confini di proprietà, dai limiti della zona agricola, dalle abitazioni civili sparse e concentrate.

21.3 Il PI prevede la riduzione dell'impatto ambientale delle attività esistenti, mediante:

- a) 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, anche tramite gli accordi di cui all'articolo 6 della legge regionale n. 11/2004. Le "migliori tecnologie disponibili" per la prevenzione ed il controllo dell'inquinamento — definite a livello comunitario, a seguito dell'approvazione della Direttiva 2008/1/CE — fanno riferimento all'insieme delle tecnologie e dei processi, sviluppati nel settore zootecnico, più efficaci per il raggiungimento di un alto grado di protezione dell'ambiente, che siano state ampiamente sperimentate, ritenute valide tecnicamente ed economicamente, oltre che accessibili agli operatori del settore.
- b) la regolamentazione di aree per la realizzazione di impianti di produzione di biogas ed elettricità, derivante dal trattamento delle deiezioni e dei reflui zootecnici. Saranno favorite le realizzazioni di impianti a servizio di aziende agricole contermini, purché nel rispetto di quanto previsto dalla DCR n. 38 del 2 maggio 2013.

Prescrizioni e vincoli

21.4 Per la risoluzione delle situazioni critiche, il PI potrà avvalersi del credito edilizio e della perequazione urbanistica.

Capo 4 – Invarianti di natura ambientale e paesaggistica

22. Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica, aree a bassa trasformabilità. Corsi d'acqua pubblici, risorgive, acque pubbliche in genere e vegetazione ripariale.

Riferimenti legislativi: Piano Tutela delle Acque (Deliberazione del Consiglio Regionale del Veneto n.107 del 5/11/2009 (Integrato dalla DGR n. 842 del 15/5/2012 e dalla DGR n.1770 del 28/6/2012) in riferimento all'allegato A3, "Norme Tecniche di Attuazione" ed in particolare agli Artt. 38, 39, 40.»

Rif. Tavole: TAV. 2

22.1 Trattasi delle aree interessate dai sedimenti demaniali di corsi d'acqua pubblici, risorgive ed acque pubbliche in genere e relativa vegetazione ripariale.

Direttive

22.2 Il PI completa l'individuazione elaborata dal PAT dei sedimenti demaniali di corsi d'acqua pubblici, risorgive, ed acque pubbliche in genere, compresa la relativa vegetazione ripariale.

22.3 Esso definisce le norme di tutela e di valorizzazione di dettaglio.

Prescrizioni e vincoli

22.4 Nell'ambito dell'area demaniale di sedimenti di corsi d'acqua pubblici, risorgive, ed acque pubbliche in genere, sono ammesse esclusivamente opere idrauliche, ed in ogni caso a salvaguardia e valorizzazione della risorsa idrica e dell'ecosistema.

22.5 Qualora approvate dall'autorità competente, sulla risorsa idrica sono ammesse opere destinate al disinquinamento, alla valorizzazione e fruizione naturalistico ambientale ed impianti per la produzione di energie rinnovabili.

22.6 Gli interventi e le opere ammesse nelle aree di cui ai precedenti commi, dovranno essere progettati e realizzati con l'impiego di tecniche specialistiche di tipo naturalistico.

22.7 E' prescritta la conservazione e la valorizzazione della vegetazione ripariale, salve le sistemazioni connesse ad esigenze di polizia idraulica e stradale.

22.8 In ogni caso le prescrizioni e vincoli dovranno essere in accordo con quanto indicato dal Piano di Tutela delle Acque (Deliberazione del Consiglio Regionale del Veneto n.107 del 5/11/2009 (integrato dalla DGR n 842 del 15/5/2012 e dalla DGR 1770 del 28/8/2012) in riferimento all'allegato A3 " Norme Tecniche di Attuazione" ed in particolare agli Artt. 38, 39, 40.

23. Invarianti di natura paesaggistica, aree a bassa trasformabilità. Coni visuali (vedute).

Rif. Tavole: TAV 4.2.

23.1 Trattasi dei coni visuali (vedute) di elevato valore ambientale e paesaggistico.

Direttive

23.2 Il PI, recependo le previsioni del PAT, definisce ed integra un repertorio dei "coni visuali", che costituisce il risultato di una ricerca sulle vedute tipiche del territorio comunale.

23.3 Il PI, a completamento dell'indagine svolta in sede di PAT sugli elementi principali di tutela, individua e classifica gli elementi caratteristici dal punto di vista paesaggistico ed ambientale e definisce, in rapporto al valore percettivo, un'adeguata fascia di rispetto, tale da garantire un orizzonte naturale visibile dai punti di vista strategici, che non dovrà comunque discostarsi da quanto disposto del P.R.G. previgente.

23.4 Il PI inoltre deve:

- a) per le vedute nelle quali è stata riscontrata la conservazione dei caratteri originali, individuare l'area oggetto della veduta e disciplinarne la tutela anche in rapporto al punto di osservazione;
- b) per le vedute nelle quali è stata riscontrata la trasformazione dei caratteri originali, verificare il rapporto tra la necessità delle scelte urbanistiche comunali e la trasformazione della veduta panoramica indagata, definire il tipo di azione da praticare al fine di arrestare o invertire la tendenza dei processi anomali, ovvero introdurre correttivi e mitigazioni in modo da recuperare gli elementi di qualità delle vedute stesse;
- c) verificare le possibili interferenze con la visuale interessata e il relativo grado di incidenza, definendo le eventuali mitigazioni, disciplinando la pianificazione paesaggistica, introducendo norme per la manutenzione della vegetazione d'alto fusto e arbustiva finalizzata alla tutela dei valori panoramici ed al realizzarsi di situazioni armoniche coerenti fra la valenza naturalistica e quella paesaggistica.

Prescrizioni e vincoli

23.5 In attesa dell'approvazione del PI, per i coni visuali è prevista la tutela del cono visuale e/o del relativo campo visivo; essa si effettua evitando che l'interposizione di ostacoli tra il punto di vista e/o i percorsi panoramici ed il quadro paesaggistico tutelato, ne alteri in modo significativo o impedisca la percezione.

A tal fine sono vietate modifiche allo stato dei luoghi che alterino in modo significativo e/o impediscano le visuali anche quando consentite dalle normative relative alle classificazioni per zona.

24. Invarianti di natura ambientale, aree a bassa trasformabilità. Paleoalvei o zone di antica conformazione idraulica.

Rif. Tavole: TAV. 2

24.1 Trattasi di zone ed aree di sedime dei tracciati degli antichi rami fluviali, degli argini di valore storico - ambientale, dei relitti palustri e degli altri elementi di valore naturalistico collegati alla preesistenza dei corsi d'acqua, compresi i campi acquiferi realizzati nel passato.

Direttive

24.2 Il PI provvederà a completare l'individuazione, la tutela e la valorizzare dei paleoalvei o delle zone di antica conformazione idraulica.

Prescrizioni e vincoli

24.3 I tracciati degli antichi rami fluviali, ricadenti all'interno delle zone agricole, devono essere rivalutati dal punto di vista ambientale e paesaggistico.

24.4 I tracciati di cui al precedente comma vanno evidenziati mediante la sistemazione di opportune quinte arboree e/o arbustive adatte alle condizioni climatiche e pedologiche della zona, da inserire lungo elementi fisici evidenti, ad esclusione delle aree già oggetto di attività di coltivazione e di insediamenti agricoli e produttivi esistenti.

24.5 All'interno delle aree di cui al presente articolo ed esterne al perimetro indicante i limiti fisici alla nuova edificazione, sono vietati interventi di nuova costruzione, ad eccezione di costruzioni a servizio del fondo agricolo o di attività agrituristiche, o per esigenze della bonifica idraulica e dell'irrigazione, nel rispetto degli indirizzi indicati nella legislazione vigente in materia.

25. Invarianti di natura ambientale, aree a bassa trasformabilità. Le colline

Tavola di riferimento: Tavola 2 – Carta delle Invarianti

25.1 Si tratta delle colline meridionali della Lessinia che caratterizzano ad ovest l'intero territorio di Monteforte d'Alpone. Tali colline, a forte caratterizzazione naturalistico-paesaggistica, sono da tutelare nella loro organicità definita dalla morfologia ed uso del suolo, assetto idrogeologico, valore paesaggistico, caratterizzato dalla coltivazione a vigneto intervallata da zone boschive.

Direttive

25.2 In tali ambiti nel rispetto delle altre norme del PAT sono ammessi:

- a) gli interventi di nuova edificazione solo se connessi all'attività agricola, da collocarsi preferibilmente in adiacenza a fabbricati esistenti nel rispetto di tipologie, caratteri e uso di materiali e comunque mai emergente dalla collina;

- b) le attività agricole e quelle connesse con particolare riferimento allo sviluppo di attività compatibili legate al turismo rurale;
 - c) negli edifici esistenti non più connessi con l'agricoltura, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
 - d) Fino alla redazione del P.I. relativo agli edifici non più funzionali al fondo agricolo non è consentita alcun cambio di destinazione d'uso.
- 25.3 Eventuali interventi edificatori, miglioramenti fondiari, interventi di ampliamento della viabilità esistente, o in generale interventi di trasformazione del territorio devono essere localizzati, dimensionati e progettati:
- a) in modo da non nascondere eventuali emergenze o punti di riferimento significativi;
 - b) secondo tipologie e criteri coerenti con il contesto e con la composizione generale del paesaggio, al fine di non alterarne negativamente l'assetto percettivo, eventuali impatti negativi vanno opportunamente schermati/mitigati.
 - c) con esclusione di sbancamenti e terrazzamenti che modifichino il regime idraulico delle acque, o l'assetto idrogeologico o determinino una alterazione significativa del paesaggio preesistente e del profilo dei terreni.
- 25.4 Vanno conservate le pavimentazioni antiche quali selciati, acciottolati, ammattonati nelle sistemazioni esterne.
- 25.5 E vietata l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione di quelli indicanti pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale e commercializzazione di beni.
- 25.6 Non è ammessa l'apertura di nuove strade, che non siano strade agro-silvo-pastorali: sono altresì consentiti la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di percorsi pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati.

Prescrizioni e Vincoli

- 25.7 Il PI dettaglierà la disciplina degli ambiti di pregio territoriale e gli ambiti di interesse del paesaggio agricolo individuati dal PAT, prevedendo una loro conservazione e tutela nell'ottica di una valorizzazione complessiva del territorio aperto, prevedendo e promuovendo:
1. lo sviluppo e l'integrità delle aziende agricole e dell'attività agricola;
 2. la fruizione turistica del territorio aperto, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopeditoni connessi con gli insediamenti, e, dove possibile, l'individuazione e idonea attrezzatura di punti panoramici o rilevanti per la percezione del paesaggio;
 3. le attività agrituristiche e di servizio

4. la tutela, il recupero e la valorizzazione degli elementi che rivestono particolare valenza dal punto vista storico-paesaggistico e quelli caratterizzanti la struttura agricola tradizionale del territorio (reticolo dei corsi d'acqua, manufatti storici, viabilità vicinale, sistemazioni agricole tradizionali, ecc.);
5. la riqualificazione di eventuali parti incoerenti, con rimozione degli elementi di degrado ambientale;
6. il divieto dell'edificazione non funzionale alle attività agricole;
7. la rimozione e/o mitigazione degli impatti visivi, acustici, olfattivi legati a manufatti/fabbricati/attività non coerenti presenti nel territorio, individuati dal PAT;
8. la riqualificazione di aree con sistemazioni incoerenti e dei fabbricati fatiscenti o detrattori di qualità.

26. Invarianti di natura agricolo-produttiva

Tavola di riferimento: Tavola 2 – Carta delle Invarianti

- 26.1 Il PAT individua gli ambiti territoriali e tutela gli ambiti che compongono il quadro delle invarianti di natura agricolo-produttiva ed in particolare gli ambiti dei vigneti di pregio, che caratterizzano il territorio del comune di Monteforte d'Alpone.

Direttive

- 26.2 Il PAT individua gli ambiti del territorio comunale nei quali le qualità e le potenzialità agricolo- produttive sono massime. Sono ambiti rurali dotati di notevole integrità poderal e territoriale, nei quali l'edificazione risulta generalmente assente o isolata, a prevalente tipologia agricola. 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 colture di pregio quali vigneto, frutteto, o boschi e rimboschimenti spontanei su terreni ove viene 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 PAT promuove la conservazione di queste parti del territorio per le quali si riconoscono forti peculiarità agricolo-produttive. Sono ambiti nei quali si persegue il mantenimento dei caratteri di spazialità ed integrità, nonché il potenziamento degli elementi della rete ecologica ivi presenti al fine dell'aumento del potenziale biotico.

- 26.3 In tali ambiti il PAT promuove:
- a) la valorizzazione delle produzioni tipiche;

- b) 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;
- c) azioni volte a intensificare anche finanziariamente la diffusione di pratiche di contenimento degli effetti inquinanti specie nelle aree più fragili;
- d) le attività connesse alla manutenzione del territorio e conservazione del paesaggio.
- e) In sede di P.I. i limiti delle invariati potranno subire modifiche sulla base della individuazione puntuale degli ambiti delle aziende agricole esistenti;
- f) In sede di P.I. dovranno essere censiti gli elementi produttivi strutturali con particolare riferimento all'identificazione di centri aziendali con agriturismo, serre fisse, strutture di vendita di prodotti tipici locali, cantine, ciò al fine di caratterizzare il territorio agricolo anche in riferimento alla compatibilità con lo sviluppo delle scelte progettuali.

Prescrizioni e vincoli

- 26.4 Gli interventi di trasformazione del territorio agricolo sono consentiti e devono rispettare i caratteri ambientali definiti dalla morfologia dei luoghi, dagli insediamenti rurali, dalla tipologia e dall'allineamento delle alberature e delle piantate, dalla maglia poderale, dai sentieri, dalle capezzagne, dai corsi d'acqua, ecc.
- 26.5 La vegetazione non produttiva (siepi, alberature autoctone, zone boschive, ecc.) deve essere salvaguardata in quanto elemento caratterizzante il paesaggio.
- 26.6 Non è consentita l'introduzione di specie vegetali suscettibili di provocare alterazioni ecologicamente dannose; sono consentiti interventi di potenziamento e rafforzamento, anche con interventi di sostituzione e di riqualificazione, delle specie arboree ed arbustive presenti, con impiego di specie tipiche del territorio comunale.
- 26.7 Il PI dovrà definire, anche sulla base della Tavola 4 - Carta delle Trasformabilità, gli interventi ammissibili in tali zone, perseguendo i seguenti obiettivi:
- a) difesa dell'integrità e spazialità del territorio agricolo e contrasto del consumo di suolo;
 - b) salvaguardia e valorizzazione degli assetti produttivi agricoli compatibili con le caratteristiche di tali ambiti;
 - c) incentivazione di attività complementari a quella agricola, compatibili con gli obiettivi della tutela e della valorizzazione;
 - d) riqualificazione delle componenti storiche e culturali legate ai caratteri identitari e tradizionali del territorio agricolo;

- e) individuazione di percorsi tematici per la riscoperta dei fattori identitari storico territoriali ed enogastronomici;
 - f) mantenimento ed incremento delle componenti agricole produttive presenti;
 - g) tutela di conchi visuali.
- 26.8 In sede di PI i limiti delle invariati potranno subire modifiche sulla base di individuazione puntuale degli ambiti delle aziende agricole esistenti e sulla base di verifiche da compiere relativamente ai seguenti temi:
- verificare la presenza di eventuali sistemazioni agrarie tradizionali con un accurato rilievo sul campo;
 - segnalare la presenza di siepi e filari alberati, la cui importanza paesaggistica è rilevante in un paesaggio così fortemente caratterizzato dalla presenza del vigneto;
 - identificare la presenza di edifici rurali storici, come ad esempio piccoli rustici sparsi al servizio dei vigneti;
 - approfondire l'analisi dei paesaggi agrari della parte pianeggiante del territorio comunale, dove sembrano esser presenti alcuni interessanti esempi di promiscuità tra vigneto e frutteto, nonché una interessante alternanza vigneto seminativo, entrambi elementi tipici del paesaggio rurale di Monteforte.
- 26.9 Il PI valuta le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti, per la realizzazione di:
- a) infrastrutture stradali o impianti tecnologici di interesse pubblico;
 - b) interventi per la riqualificazione ambientale e paesaggistica (parchi agrari, masse arboree, fasce tampone e barriere di mitigazione per elementi ad impatto negativo sul contesto ambientale, ecc.);
 - c) interventi per la fruizione turistico-ricreativa del territorio agricolo.
- 26.10 Il PI in merito alla tutela ambientale promuove le seguenti azioni:
- a) cura dei corsi d'acqua, con particolare riferimento all'assetto e alla sistemazione delle sponde e degli attraversamenti secondo le specifiche delle presenti norme del PAT;
 - b) mantenimento delle alberature di valore ambientale, con possibilità di sostituire gli esemplari malati con specie analoghe o compatibili se non altrimenti indicato dalla presenti norme;
 - c) 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;

- d) recupero e riqualificazione dei sentieri e delle strade agrarie incentivando la costruzione di percorsi pedonali/ciclopeditoni; in tale caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale;
- e) mantenimento della funzionalità dei fossi poderali, della rete scolante;
- f) interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti.

26.11 Relativamente agli ambiti dei vigneti di pregio, il PI:

- promuove lo sviluppo e l'integrità delle aziende agricole e dell'attività agricola.
- Effettua uno studio approfondito sulle varietà autoctone che ben rappresentano la vocazionalità del territorio al fine di salvaguardare e maggiormente verificare la compatibilità del Piano con 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.
- Salvaguarda l'assetto agrario, con particolare riferimento ai modi tradizionali dell'impianto del vigneto, evitando la disposizione a terrazzamenti, in quanto risulta avulsa dalla tradizione locale.
- Salvaguarda le 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;
- Individua fra i materiali da impiegare per il sostegno dei filari dei vigneti quelli più consoni al messaggio materico-cromatico dell'intorno.
- Individua percorsi tematici per la riscoperta dei fattori identitari storico territoriali ed enogastronomici.

Capo 5 – Invarianti di natura storico / monumentale e architettonica.

27. Invarianti di natura storico-monumentale, aree a bassa trasformabilità. Ruderi storici, centri storici.

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

27.1 Trattasi di elementi del patrimonio storico architettonico di formazione e costruzione della città e del territorio comunale.

Direttive

27.2 Il PI dovrà attuare una politica di salvaguardia, di valorizzazione e di recupero dei manufatti e delle aree di pertinenza, misurata sul loro grado di integrità, di riconoscibilità e di riutilizzo.

Prescrizioni e vincoli

27.3 Si applicano le norme di salvaguardia previste dal PAT. Sono ammessi in ogni caso solo interventi che prevedano la conservazione dei valori storico-monumentali e culturali.

28. Invarianti di natura architettonica, aree a bassa trasformabilità: corti rurali.

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

28.1 Trattasi di corti rurali e altre aggregazioni edilizie rurali di antica origine e di manufatti aventi particolari caratteristiche di bene culturale tipico della zona rurale.

Direttive

28.2 Il PI detterà norme per la tutela e la manutenzione di tali ambiti, valorizzando anche il rapporto fra corsi d'acqua e centri urbani e prevedendo, laddove opportuno, la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali; definirà le tipologie, le caratteristiche e i materiali delle insegne e dei cartelli indicatori consentiti, ai fini di un loro corretto inserimento ambientale.

Prescrizioni e vincoli

28.3 E' ammessa l'installazione di insegne e cartelli indicatori di pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale, di attrezzature ricettive ed esercizi pubblici esistenti nelle immediate adiacenze, nonché di quelli per la descrizione delle caratteristiche dei siti attraversati.

Nella costruzione e nel restauro di manufatti quali ponti, chiuse, recinzioni ecc., devono essere utilizzati materiali e tipologie propri del sistema idraulico della tradizione locale.

29. Invarianti di natura architettonica, aree a bassa trasformabilità. Elementi puntuali di natura storico-monumentale

29.1 Il PAT individua, in modo ricognitivo, i beni culturali sparsi nel territorio che sono costituiti da singoli elementi puntuali privi di particolari pertinenze scoperte, quali capitelli, piccoli manufatti storico-testimoniali, già classificati o meno dal Piano Regolatore previgente.

Direttive

29.2 Il PAT demanda al PI di provvedere a recepire e aggiornare il censimento di tali elementi, individuerà puntualmente, rileverà e analizzerà tali elementi puntuali storico-monumentali e paesaggistici da salvaguardare e valorizzare, sulla base di quanto eventualmente già schedato in merito al patrimonio storico da parte del PRG previgente o procedendo a nuove schedature, assegnando per ciascuno degli elementi puntuali le categorie di valore e le corrispondenti discipline di intervento.

Prescrizioni e vincoli

28.3 Per tutti gli elementi di natura storico-ambientale sono vietati interventi tali da alterare lo stato dei luoghi.

Capo 6 – Fragilità e vulnerabilità

30. Compatibilità geologica degli interventi urbanistici ed edilizi.

Rif. Legislativo: L.R. n. 11/2004; D.M.

11.03.1988; O.P.C.M. n. 3274 del

20.03.2003. D.M. 14.01.2008

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

Il P.A.T. suddivide il territorio comunale in aree contraddistinte da differente grado di rischio geologico – idraulico e differente idoneità ad essere urbanizzato, per le caratteristiche geologico- tecniche e idrogeologiche-idrauliche. Queste aree visualizzate nella tavola 3 – Carta delle Fragilità sono distinte in area idonea, area idonea a condizione ed area non idonea.

30.1.1 Aree idonee: Non sussistono condizioni di penalizzazione tali da precludere l'edificabilità, quali frane sovraincombenti, movimenti del terreno in atto, falda affiorante, presenza rilevante di terreni a bassa consistenza, possibilità di esondazioni e di dissesto geologico-idraulico. Sono state comprese in questa classe le porzioni sub pianeggianti delle dorsali collinari e i versanti collinari con modesta pendenza.

30.1.2 Aree idonee a condizione

- a) Aree idonee a condizione per problematiche di tipo idraulico-idrogeologico, dovute al ristagno idrico, al deflusso difficoltoso e alla potenziale esondabilità dei Fiumi Chiampo ed Alpone.
- b) Aree idonee a condizione per problematiche di versante, in particolare legate all'acclività.
- c) Aree idonee a condizione per la ridotta soggiacenza della falda (0-2 metri dal p.c.).
- d) Aree idonee a condizione per la ridotta soggiacenza della falda (2-5 metri dal p.c.).
- e) Per tali ambiti si fa riferimento alla tabella delle pagg. 74 e 75 della Relazione esplicativa della cartografia geologica del Quadro Conoscitivo del PAT e inerente alle aree idonee a condizione".
- f) Aree non idonee: Sussistono reali condizioni di forte penalizzazione con pendio molto acclive – impluvi delle aree collinari –, aree di esondazione e fasce di rispetto dei corsi d'acqua. L'edificabilità è preclusa. Sono ammissibili solo le opere e gli interventi volti alla riparazione e al consolidamento dell'esistente o alla stabilizzazione del dissesto. Sono state comprese in questa classe gli alvei di corsi

d'acqua perenni e temporanei, gli impluvi delle aree collinari, il bacino lacustre, le aree a pericolosità idraulica elevata e molto elevata, perimetrata dal P.A.I. del Fiume Adige.

Direttive

30.2 Il P.I., sulla base di eventuali analisi geologico – idrauliche puntuali, possono precisare ed eventualmente ridefinire i limiti di zona, rappresentati nella tav. 3 – Carta delle Fragilità , giustificando le diversità mediante adeguata documentazione geologico – tecnica allegata ai P.I. stessi, anche in seguito alla realizzazione di interventi conservativi o di ripristino, tali da migliorare le condizioni di rischio.

Prescrizioni e vincoli

30.3 Le istanze per l'approvazione di P.U.A., dei permessi di costruire e le D.I.A. dovranno contenere adeguata relazione geologica e geotecnica conforme alle Norme Tecniche di settore emanate con il D.M. 11/3/1988 e D.M. 14/1/2008 e succ. mod, e proporzionata al grado di penalità attribuito al terreno e alle caratteristiche dell'opera in progetto.

30.4 Valgono le seguenti disposizioni:

- Nelle aree idonee gli interventi sono soggetti alle norme generali di tutela dal rischio geologico – idraulico.
- Nelle aree idonee sotto condizione gli interventi possono essere autorizzati sulla base di puntuali indagini di approfondimento specifico, valutate dal Comune, finalizzate a definire la fattibilità dell'opera, le modalità esecutive per la realizzazione e per la sicurezza dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti. In particolare:
 - 1) Per le aree con problematiche idrauliche dovute alla ridotta soggiacenza della falda, si devono verificare eventuali interazioni con corpi idrici sotterranei, prevedendo adeguate impermeabilizzazioni dei piani interrati, e, se il caso, la loro preclusione;
 - 2) Per le aree con problematiche idrauliche dovute al pericolo di esondabilità, devono essere dimensionati sistemi di regimazione delle acque superficiali e di difesa idraulica, e, se il caso, prevedere la preventivava esecuzioni di opportuni argini che consentano l'innalzamento della quota di campagna, seguendo i dettami dell'art. 32 delle presenti norme.
 - 3) Per le aree con problematiche di versante gli interventi devono essere approfonditamente verificati in funzione delle possibili interazioni con le condizioni di stabilità locale e globale del versante e previsti eventuali opere di consolidamento.
- Nelle aree non idonee non sono consentiti interventi di nuova costruzione, ricostruzione ed ampliamento. Sono comunque consentite le infrastrutture, se non altrimenti ubicabili.

30.5 In ogni caso, 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, etc.).

31. Vulnerabilità degli acquiferi, invariati o aree a bassa trasformabilità geoambientale.

Rif. Legislativo: L.R. n. 11/2004. Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e ss.mm.li. "Norme in materia Ambientale" (parte III "Acque"); Piano di Tutela delle Acque — Deliberazione del Consiglio Regionale del Veneto n. 107 del 5/11/2009 (integrato dalla DGR n.842 del 15/5/2012 e dalla DGR n 1770 del 28/8/2012) con particolare riferimento all'allegato A3, "Norme Tecniche di Attuazione".

31.1 La vulnerabilità degli acquiferi è riferita alla diversa classificazione delle unità geoambientali.

Direttive

31.2 Il PAT demanda al PI di provvedere a disciplinare la progettazione e la localizzazione degli interventi edificatori.

Prescrizioni e vincoli

31.3 In attesa dell'approvazione del PI, gli interventi di tipo urbanistico ed edilizio e le opere di miglioramento fondiario, anche di tipo agronomico, in grado di incidere sull'oggetto di tutela di cui al presente articolo, dovranno essere compatibili con il grado di vulnerabilità degli acquiferi.

31.4 I progetti di PUA e gli interventi edilizi di cui alle lett. d), e) ed f), comma 1, art. 3 del D.P.R. 380/2001 potranno essere autorizzati e/o assentiti a condizione che rispettino le previsioni del Piano Regionale di Tutela delle Acque, — Deliberazione del Consiglio Regionale del Veneto n. 107 del 5/11/2009 (integrato dalla DGR n.842 del 15/5/2012 e dalla DGR n 1770 del 28/8/2012) con particolare riferimento all'allegato A3, "Norme Tecniche di Attuazione".

31.5 Il Piano degli Interventi (PI) dovrà prevedere una norma che, in caso di realizzazione di piani interrati e seminterrati, preveda la verifica dell'inesistenza di effetti negativi sulla falda.

32. Aree soggette a dissesto idrogeologico. Invarianti o aree a bassa trasformabilità. Aree esondabili o a periodico ristagno idrico.

Rif. Legislativo: R.D.L. 30.12.1923 n. 3267– art. 41 L.R. 11/2004. - PIANO STRALCIO PER LA TUTELA DAL RISCHIO IDROGEOLOGICO BACINO DELL'ADIGE - REGIONE DEL VENETO Adottato dal Comitato Istituzionale con deliberazione n. 01/2005 del 15 febbraio 2005 approvato con D.P.C.M. 27 aprile 2006 - G. ti. n. 245 del 20 ottobre 2006

Rif. Tavole: TAV. 1 Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale.

32.1 Il P.A.T. riporta le aree di pericolosità idraulica e le zone di attenzione perimetrate dal P.A.I. dell'Autorità di Bacino del Fiume Adige. Trattasi di aree interessate da rischio di esondazioni o periodico ristagno idrico. Per il dettaglio, si rinvia allo studio di compatibilità idraulica

redatto in funzione al presente PAT e alla Tavola 1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale.

- 32.2 Il PAT stabilisce che in tali zone non si potrà edificare sotto la quota di campagna. I garages, con una superficie di 1 mq per ogni 10 mc costruiti, potranno essere edificati fuori terra entro un corpo di fabbrica a se stante, avente un'altezza massima utile di 2,40 ml. Tali corpi di fabbrica, che dovranno essere oggetto di vincolo di destinazione, non saranno computati ne in termini di volume ne di superficie coperta.

Direttive

- 32.3 Il PI provvederà a porre norme di tutela e di valorizzazione. In sede di P.I. studi di approfondimento potranno riclassificare le aree definite dal P.A.T. anche a seguito di interventi di mitigazione e/o eliminazione di pericolo, con una nuova perimetrazione, previa autorizzazione da parte del Comitato istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Adige.

Prescrizione e vincoli

- 32.4 Si applicano le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di attuazione del P.A.I. dell'Autorità di Bacino del Fiume Adige.
- 32.5 Nelle aree già edificate o interessate da infrastrutture di pubblico interesse e ricomprese nella perimetrazione del P.A.I. devono essere eseguiti studi di dettaglio per valutare l'effettivo grado di pericolosità dell'area ed eventualmente dovranno essere previsti interventi di consolidamento e/o difesa passiva delle strutture. In tal caso gli studi e l'indicazione progettuale preliminare delle misure compensative saranno esaminati dal Genio Civile di Verona, mentre il progetto definitivo, da svilupparsi in fase attuativa delle previsioni del piano, dovrà essere valutato dal Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta.
- 32.6 La normativa urbanistica ed edilizia a corredo del PI e dei PUA dovrà prevedere specifiche norme volte a garantire un'adeguata sicurezza degli insediamenti previsti. Tali norme dovranno regolamentare le attività consentite, gli eventuali limiti e divieti, fornire indicazioni sulle eventuali opere di mitigazione da porre in essere e sulle modalità costruttive degli interventi.

33. Zone assoggettate a specifica normativa idraulica.

- 33.1 Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) individua gli ambiti da assoggettarsi a specifica normativa idraulica.

Direttive

- 33.2 Al Piano degli Interventi (PI) viene demandato il compito di determinare le modalità della trasformazione all'interno di tali ambiti nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- che venga recepito il parere espresso della Commissione Regionale VAS con prot. n. 269690 del 25 giugno 2013;
- che sia acquisito il parere favorevole dell'Autorità di Bacino del Fiume Adige in ordine alle previsioni del PAI;
- che siano precisati gli interventi di mitigazione del rischio idraulico nelle aree interessate, con particolare riguardo a quella dell'ambito di sviluppo produttivo sito ad Est del centro abitato di Monteforte d'Alpone, dove viene prevista la preventiva realizzazione di una strada arginale di contenimento del contiguo bacino di laminazione.

34. Aree boscate o destinate al rimboscimento. Aree a bassa trasformabilità di natura ambientale.

Rif. Legislativo: Art. 44, comma 10, L.R. n. 11/2004 – L.R. n. 20/2002 – L.R. n. 52/1978.

34.1 Trattasi di zone coperte da vegetazione e da alberi monumentali, oppure destinate al rimboscimento e alla ricostituzione del patrimonio vegetale comunale.

Direttive

34.2 Il PAT demanda al PI di individuare, tutelare e valorizzare le zone boscate ed i grandi alberi in conformità con gli indirizzi dell'Azienda Regionale Veneto Agricoltura, integrando le previsioni del PAT.

Prescrizioni e vincoli

34.3 Nelle zone boscate, nelle aree di sedime degli alberi monumentali, nonché in quelle destinate al rimboscimento ed alla ricostituzione del patrimonio vegetale comunale, non sono consentiti interventi di nuova costruzione.

34.4 E' fatto divieto di piantare organismi vegetali non originari della zona.

34.5 E' vietato a chiunque abbattere, danneggiare o comunque modificare la struttura degli alberi monumentali tutelati dalla L.R. 20/2002, se non con le procedure ivi previste. L'area di pertinenza delle piante abbattute senza l'autorizzazione non potrà essere utilizzata per diversa destinazione urbanistica ed edilizia.

TITOLO III: DIRETTIVE E PRESCRIZIONI I

Capo 1 - Indirizzi e criteri generali

35. Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica.

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

Definizione

35.1 Il PAT 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.

Direttive

35.2 La perequazione urbanistica si applica a tutte le aree interessate da interventi di trasformazione urbanistica secondo il principio per il quale i proprietari, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree, partecipano - in misura proporzionale alle proprietà possedute - sia alla capacità edificatoria riconosciuta dal piano, sia agli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali finalizzate al raggiungimento degli obiettivi di qualità urbana enunciati nel presente PAT.

L'impiego dell'istituto perequativo è prioritariamente finalizzato all'acquisizione di importanti porzioni di aree da impiegare nel completamento e nel potenziamento delle dotazioni territoriali, ovvero dei servizi di interesse pubblico, delle attrezzature collettive, della viabilità e delle infrastrutture, dei parchi e nel perseguimento di politiche finalizzate all'attuazione di programmi di edilizia residenziale pubblica.

35.3 Ai fini dell'impiego dell'istituto perequativo, il PAT determina la volontà dell'Amministrazione Comunale dell'applicazione, demandando al P.I. ogni ulteriore determinazione.

35.4 Allo scopo di perseguire gli obiettivi sopra indicati, nell'ambito dei PI, le aree di trasformazione urbanistica si caratterizzeranno per la seguente ripartizione funzionale.

- Una porzione destinata alla concentrazione delle capacità edificatorie riconosciute dal Piano e un'eventuale porzione permeabile o di verde ecologico per la qualità ecologico-ambientale dei nuovi interventi.
- Una porzione destinata alle dotazioni territoriali, ovvero i suoli che il soggetto attuatore cede a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale, oltre alle aree comunque dovute per legge.

A questo scopo, il PI può stabilire la quota minima di aree oggetto di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale eccedenti le aree a standard primario definite secondo la legislazione vigente. Tale quota di cessione sarà soggetta a ulteriori verifiche e approfondimenti in sede di formazione del PI, tuttavia, in assenza di PI, la quota definita rappresenta un vincolo nella concertazione finalizzata alla definizione di accordi ai sensi dell'Art. 6 della LR n. 11/2004.

Qualora la cessione riguardi un'intera area, la corrispondente capacità edificatoria riconosciuta con l'indice perequativo verrà trasferita su altra area. Allo scopo di coordinare la trasformazione e l'attuazione di tali aree, in sede di PI, l'Amministrazione Comunale individuerà comparti costituiti da aree non attigue finalizzate all'attuazione di un Progetto Unitario. La contribuzione alle dotazioni territoriali avviene, di norma, nella forma della cessione di suoli. Qualora l'obiettivo prioritario dell'Amministrazione Comunale riguardi la realizzazione e l'acquisizione di dotazioni territoriali nella forma di opere pubbliche, infrastrutture per la mobilità o altre attrezzature di carattere collettivo, in sede di PI, ovvero nell'ambito di atti di programmazione negoziata, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di specificare le possibili modalità alternative di contribuzione alle dotazioni territoriali da parte dei soggetti attuatori. In particolare, la contribuzione sotto forma di suoli potrà essere sostituita o integrata dalla realizzazione di opere o altre attrezzature pubbliche.

- 35.5 Il PAT prevede la possibilità di applicare l'istituto della perequazione urbanistica per l'attuazione:
- a) del Piano degli Interventi;
 - b) dei Piani Urbanistici Attuativi
 - c) degli Atti di programmazione negoziata.

36. Accordi fra soggetti pubblici e privati.

Rif. Legislativo: Art. 6 L.R. n. 11/2004, L. 241/1990, D. Lgs. n. 152/2006, fatte salve le fattispecie di esclusione di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 1646 del 07/08/ 2012
Rif. Tav 4.2 Carta delle Trasformabilità

Definizione

36.1 L'Amministrazione Comunale, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. n. 11/2004, può concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

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

Direttive

- 36.2 L'Amministrazione Comunale attiva la concertazione con i soggetti privati nel quadro di coerenza degli obiettivi strategici definiti nel presente PAT, anche allo scopo di assumere proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004, finalizzati ad essere recepiti nel PAT e nei PI.
- 36.3 A questo scopo, nell'ambito del PAT, sono individuati quattro "Ambiti Territoriali soggetti a Programmazione Concertata", ovvero ambiti strategici di trasformazione urbanistica caratterizzati da rilevanti obiettivi di interesse pubblico e generale, all'interno dei quali si intendono realizzare importanti dotazioni territoriali per la qualità urbana e ambientale del territorio. L'Amministrazione Comunale si riserva, in sede di PI, approfondire ed affinare tali contenuti.
- 36.4 Il PI, potrà recepire ulteriori Accordi con i privati, anche riguardanti ambiti esterni agli Ambiti Territoriali soggetti a Programmazione Concertata.
A questo scopo, su aree ritenute di valenza strategica o idonea per il raggiungimento di specifici obiettivi di interesse pubblico, l'Amministrazione Comunale potrà avvalersi di procedure di evidenza pubblica anche di tipo concorsuale, per richiedere proposte di accordi pubblico privato finalizzate all'acquisizione di dotazioni territoriali di rilevante interesse pubblico, anche in eccedenza rispetto a quanto dovuto come standard di legge. Attraverso tali procedure, l'Amministrazione Comunale assicurerà elevati livelli di qualità delle soluzioni gestionali e progettuali e di partecipazione attraverso il confronto di soluzioni alternative di cui verrà valutata la sostenibilità urbanistica, ambientale, economica e sociale.
- 36.5 Per quanto non disciplinato nella L.R. 11/2004 e dalle presenti norme, trovano applicazione le disposizioni di cui alla L. 241/1990 all'Art. 11 comma 2 e segg..
- 36.6 I contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi dovranno essere sottoposti a verifica di assoggettabilità a procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. n. 152/2006, fatte salve le fattispecie di esclusione di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 1646 del 07 agosto 2012.

37. Aree idonee per interventi di trasformazione urbanistica, finalizzati al miglioramento della qualità urbana e territoriale.

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

Definizione

- 37.1 Le aree idonee per interventi di trasformazione urbanistica finalizzati al miglioramento della qualità urbana e territoriale comprendono suoli interessati da complessi residenziali, attività collettive, di servizio e/o produttive dismesse, degradate e sottoutilizzate, che richiedono

interventi di riqualificazione urbanistica comportanti la radicale revisione del disegno urbano, delle destinazioni d'uso in atto e/o delle densità edilizie esistenti o previste.

Direttive

- 37.2 Il PAT individua, ai sensi dell'art. 36 della L.R. 11/2004, le aree idonee a interventi di trasformazione urbanistica nell'ottica del miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola
- 37.3 Il PAT definisce gli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si identificano in:
- a) opere incongrue, in quanto contrastanti con i vincoli e le tutele evidenziate nella tavole 1, 2, 3, e 4 e dalle presenti Norme;
 - b) elementi di degrado, costituiti da superfetazioni e pertinenze degli immobili incongrui che producono alterazioni negative all'architettura dell'edificio principale ed al contesto;
 - c) interventi di miglioramento della qualità urbana, come ad esempio arredo urbano, creazione di parchi, piste ciclabili, attuazione della rete ecologica e simili.
- 37.4 Il PAT delinea gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare, che verranno:
- prioritariamente trasformate con riferimento all'istituto della perequazione urbanistica, perseguendo l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, della potenzialità edificatoria riconosciuta e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali e dei servizi secondo gli standard di qualità predefiniti.
 - subordinati all'approvazione di un PUA.
 - perseguiti anche attraverso la conclusione di Accordi con i privati, ai sensi dell'Art. 6 della L.R. 11/2004.
- 37.5 Il PAT demanda al PI la redazione di una Scheda di analisi e di sintesi delle aree di trasformazione urbanistica e la disciplina degli interventi, al fine di definirne le utilizzazioni ed i relativi parametri urbanistici.

Prescrizioni e vincoli

- 37.6 In tali aree, in assenza del PUA, sono ammessi gli interventi sugli edifici esistenti nei limiti di cui alla lett. c), comma 1, art. 3, del D.P.R. 380/2001.
- 37.7 Le aree idonee per interventi di trasformazione urbanistica, finalizzati al miglioramento della qualità urbana e territoriale dovranno essere sottoposte a verifica di assoggettabilità a procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. n. 152/2006, fatte salve le fattispecie di esclusione di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 1646 del 07 agosto 2012.

38. Ambiti territoriali soggetti a programmazione concertata.

Rif. Legislativo: art. 6 e art. 35 della L.R. n. 11/2004, L. 241/1990, D. Lgs. n. 152/2006, fatte salve le fattispecie di esclusione di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 1646 del 07/08/ 2012

Rif. Tav 4.2 Carta delle Trasformabilità

Definizione

38.1 Gli ambiti territoriali soggetti a programmazione concertata corrispondono ad aree entro le quali le trasformazioni edilizio-urbanistiche previste comportano una marcata trasformazione sia dal punto di vista degli usi che del sistema insediativo.

Per la gestione e l'attuazione della trasformazione, l'Amministrazione Comunale privilegerà l'impiego degli Accordi con i privati e la Perequazione urbanistica.

Direttive

38.2 Nel PAT sono stati individuati, fra i cinque specificati, due "Ambiti Territoriali soggetti a Programmazione Concertata", ovvero ambiti strategici di trasformazione urbanistica caratterizzati da rilevanti obiettivi di interesse pubblico e generale, all'interno dei quali si intendono realizzare le dotazioni territoriali che garantiscono la qualità urbana e ambientale del territorio attraverso interventi di viabilità e di infrastrutture, riqualificazione e valorizzazione ambientale, potenziamento di servizi di livello comunale, localizzazione di edilizia residenziale pubblica.

38.3 Il PI potrà individuare altri ambiti destinati a programmazione concertata, anche attraverso forme di concorsualità, ovvero concertazione e partecipazione con i soggetti privati finalizzate a concorrere alla definizione degli obiettivi e delle scelte strategiche.

38.4 L'attuazione degli Ambiti a programmazione concertata avverrà attraverso Atti di programmazione negoziata che assicurino la partecipazione dei soggetti interessati ai costi per la realizzazione delle dotazioni territoriali nel rispetto dei criteri perequativi, ovvero di una trasparente ed equa ripartizione fra l'Amministrazione Comunale e il soggetto attuatore dei benefici generati dalla trasformazione degli immobili.

38.5 Il PI, per le singole aree, dovrà precisare:

- a) i caratteri tipologici insediativi degli interventi in relazione:
 - ai principali sistemi insediativi e ai tipi d'intervento prevalenti;
 - agli edifici e ai sistemi di edifici riferiti ad impianti pubblici e/o di uso pubblico;
 - ai sistemi delle aree verdi e degli spazi aperti pubblici e/o di uso pubblico;
 - ai caratteri della viabilità;
- b) i caratteri funzionali degli interventi con riferimento ai pesi insediativi individuati all'interno di ogni singola ATO;
- c) le modalità operative per la realizzazione dei singoli interventi previsti in relazione ai diversi elementi dell'attuazione.

Prescrizioni e vincoli

- 38.6 In tali zone gli interventi edificatori si realizzeranno attraverso la predisposizione di PUA, anche in conseguenza a forme di concertazione e partecipazione di cui al Capo II della L.R. n. 11/2004, o in attuazione di quanto previsto dall'art. 26 della legge medesima.
- 38.7 Nelle more dell'approvazione del PI e del PUA, nelle aree di riqualificazione e riconversione, non pianificate con strumenti urbanistici attuativi vigenti, sono ammessi interventi nei limiti di cui alla lett. d), art. 3, comma 1, del D.P.R. 380/2001.
- 38.8 Gli ambiti di riqualificazione riconversione dovranno essere sottoposti a verifica di assoggettabilità a procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. n. 152/2006, fatte salve le fattispecie di esclusione di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 1646 del 07 agosto 2012.

39. Indirizzi e criteri per l'applicazione della compensazione urbanistica.

Rif. Legislativo: Art. 37, L.R. n. 11/2004.

- 39.1 La compensazione urbanistica è l'istituto mediante il quale, secondo le procedure di legge, viene permesso ai proprietari di aree e di edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o 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, in alternativa all'indennizzo.

Direttive

- 39.2 Il PAT demanda al PI la determinazione della quota di diritti edificatori, con riferimento agli ATO, da riservarsi per finalità compensative.
- 39.3 Il PI per conseguire gli obiettivi di cui al comma precedente, disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare individuando gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi, prevedendo, a tal fine, l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati e un indice minimo di edificabilità fondiaria.
- 39.4 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.
- 39.5 Ai soli fini compensativi, per la determinazione del valore degli immobili si applicano, in quanto compatibili, le previsioni del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, per le opere private di pubblica utilità.
- 39.6 Il PI determina le modalità di connessione tra diritti compensativi ed edificatori, con riferimento a valori unitari standard riferiti alla categoria urbanistica, alla destinazione d'uso

ed all'andamento del mercato immobiliare, come valutato ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili, e se del caso, anche con riferimento alle singole microzone catastali.

- 39.7 Il PI, nell'ambito della relazione programmatica ed annesso quadro economico, evidenzia la sostenibilità economico finanziaria (rapportata con il Bilancio pluriennale comunale, con il Programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali) degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali secondo gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT, anche in rapporto al valore degli oneri derivanti da vincoli espropriativi ristorati con ricorso all'istituto della compensazione urbanistica.

40. Indirizzi e criteri per l'applicazione del credito edilizio.

Rif. Legislativo: Art. 36 L.R. n. 11/2004.

- 40.1 Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica riconosciuta all'avente titolo su un immobile a seguito della realizzazione degli interventi di demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'articolo precedente.

Direttive

- 40.2 Ai fini di cui all'art. 36 della L.R. 11/2004, il PAT individua i principali immobili incongrui per l'applicazione dell'istituto del credito edilizio.
- 40.3 Il P.I. recepisce la ricognizione degli immobili incongrui individuati dal PAT, integrandola con una definizione ad una scala di maggior dettaglio o aggiornando l'informazione, qualora siano intervenute variazioni significative rispetto alla situazione individuata dal PAT
- 40.4 Il PI, per conseguire gli obiettivi di cui al comma precedente, disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare individuando gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi e prevedendo a tal fine, per favorire la commerciabilità degli stessi, l'attribuzione alle zone omogenee di indici di edificabilità differenziati e un indice minimo di edificabilità fondiaria.
- 40.5 Il PI prevede adeguata riserva di volume per il raggiungimento degli obiettivi di cui alle direttive che precedono, sulla base delle previsioni dell'effettiva trasformabilità.
- 40.6 Il PI determina, nei singoli ATO, la quota di diritti edificatori da accantonarsi per finalità di credito edilizio.

- 40.7 Il PI determina l'entità del credito edilizio da attribuire agli immobili da demolire, secondo criteri che, partendo dal volume edilizio rilevato in fatto mediante perizia giurata da parte di un professionista abilitato, corredata da 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.
- 40.8 Qualora sia necessario determinare il valore dei diritti edificatori, si applicano le previsioni della compensazione urbanistica.

41. Ambiti Territoriali Omogenei - ATO.

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

Rif. Tav. 4.1 Carta delle Trasformabilità

- 41.1 Per ATO s'intendono le porzioni di territorio in riferimento alle quali si ritiene possano essere unitariamente considerate e risolte in termini sistemici pluralità di problemi di scala urbana e territoriale, caratterizzate da specifici assetti funzionali ed urbanistici e conseguenti politiche d'intervento.
- 41.2 Gli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) in cui è suddiviso il territorio comunale, sono individuati per specifici contesti territoriali sulla base di valutazioni di carattere geografico, storico, paesaggistico ed insediativo.
- 41.3 Il PAT attribuisce, all'interno degli ambiti territoriali individuati, i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, stabilendo aree idonee alla futura espansione.

Direttive

- 41.4 Nell'ambito del procedimento di formazione del PI, 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 risultino più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT.
- 41.5 Il PI, nel rispetto degli obiettivi, del dimensionamento complessivo e dei vincoli e tutele del PAT, può prevedere limitate variazioni del perimetro alle ATO, conseguenti alla definizione a scala minore delle previsioni urbanistiche, sempre che non alterino l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate dalla VAS.

42. Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa.

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

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

42.3 Secondo la lettera C degli Atti di indirizzo di cui alla L. R. n. 11/2004, per il Comune di Monteforte d'Alpone si conseguono i seguenti elementi quantitativi:

- Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) comunale esistente: 15,765 kmq.
- Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.): 20,412 kmq.
- Rapporto S.A.U. / S.T.C.= 77,24% > 45,4%
- Superficie boscata comunale da Carta Forestale Regionale versione 2006 – DGR n.3956 del 11.12.2007= 0,8451 kmq
- S.A.U. massima = S.A.U. comunale esistente + 9,5% della superficie boscata comunale
S.A.U. massima = 15.765.622 mq + 80.284 mq = 15.845.906 mq
- Superficie massima S.A.U. trasformabile nel decennio = 15,846 kmq x 1,30% = 205.997 mq.44. Spazi aperti di connessione del paesaggio agrario.

In sede di P.I. la quantità di Zona agricola massima trasformabile fissata (205.997 mq) potrà subire un incremento massimo del 10% pari a 205.997 mq. + 20.600 mq = 226.597 mq

ADEGUAMENTO ALLA LR 14/2017 e DGR 668/2018

42.4 *Il PAT recepisce la quantità massima di superficie naturale e seminaturale così come definita dall'articolo 2 "definizioni" comma 1 lettera a) che può essere interessata dal consumo di suolo stabilita dall'allegato C della DGR 668/2018 in ha 16,60.*

Direttive

42.5 *Il PAT demanda ai PI approvati successivamente alla presente variante l'attività ricognitiva e di monitoraggio sul consumo di suolo in riferimento al valore sopra determinato;*

42.6 *Il comune dovrà predisporre apposito registro del consumo di suolo con annotate le superfici corrispondenti alle aree di previsione che consumano suolo e le superfici delle stesse aree di previsione che consumano suolo, che sono state effettivamente attuate e/o che sono in fase di realizzazione.*

43. Tutela ed edificabilità del territorio agricolo

Artt. 43, 44 e 45 della LR 11/2004.

43.1 Il territorio agricolo è parte integrante del sistema del territorio aperto, ed è individuabile sia all'interno degli ATO con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico sia all'interno degli ATO con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo. Si richiama pertanto il rispetto di tutte le norme, prescrizioni, vincoli, disposizioni e discipline varie per l'assetto del territorio contenute nelle presenti norme, che incidono a vario titolo sulle disposizioni del presente articolo, nonché il rispetto delle indicazioni di legge.

43.2 Il PAT, al fine di tutelare il territorio agricolo, individua, in modo ricognitivo:

- a) le corti rurali, costituite da edifici con valore storico-ambientale, che devono prevedere adeguati interventi architettonici mirati alla conservazione e alla valorizzazione, desunti dai criteri propri del restauro, già espresse nelle presenti norme all'art 11 riguardante i Centri Storici. Per tali ambiti ed edifici il PAT individua, qualora non più funzionali alla conduzione del fondo, destinazioni d'uso compatibili con i contenuti del messaggio figurativo che gli edifici sanno ancora emanare quali le destinazioni: residenziale, turistico-ricettiva-ricreativa e di rappresentanza, in quest'ultimo caso, legata alle attività agricole.
- b) le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti, per i quali sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nonché gli interventi di riqualificazione ambientale;
- c) le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni illustrate nel presente articolo;
- d) i limiti fisici alla nuova edificazione con riferimento alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio, di cui al successivo comma.

Prescrizioni e vincoli

43.3 Nel territorio agricolo sono ammessi esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo – produttive così come definite dalle leggi superiori. Tali interventi sono consentiti secondo i criteri dell'art. 44, della L.R. 11/2004 e nel rispetto delle successive disposizioni emanate dalla Regione Veneto. Pertanto gli interventi da realizzare preferibilmente nell'ambito di nuclei rurali preesistenti sono assentiti previa progettazione di uno studio unitario che preveda l'eventuale riorganizzazione e riordino e recupero delle preesistenze del nucleo di appartenenza.

43.4 Il PAT individua, con riferimento alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio, quali limiti fisici alla nuove edificazione delle zone agricole:

- a) i vincoli, le tutele e le invariante previste dalle presenti norme;

- b) il perimetro fisico degli aggregati rurali esistenti, preferibilmente all'interno dei quali possono essere autorizzati interventi di nuova edificazione, salvo che non vi ostino motivazioni di interesse pubblico e/o normative di grado superiore a quello di conservazione dell'integrità del territorio agricolo. In caso di dimostrata impossibilità di rispettare il limite che precede, o nel caso di aziende nelle quali non esistano aggregati rurali, la localizzazione del nuovo aggregato rurale o l'ampliamento del perimetro dell'esistente dovrà rispettare il criterio di massima tutela paesaggistico-ambientale e di integrità del territorio agricolo. E' consentita la possibilità di traslazione di sedime nei casi di occupazione di fascia di rispetto stradale, ovvero al fine del miglioramento paesaggistico-ambientale e di integrità del territorio agricolo.
- c) Ai fini del comma che precede, per aggregato rurale si intende il complesso di edifici adibiti ad abitazione e le strutture agricolo-produttive, le aree a corte, le pertinenze e gli accessori all'attività agricola.

43.5 Il PAT demanda al PI, secondo i criteri già espressi all'art. 11 delle presenti norme relative ai Centri Storici, l'aggiornamento e l'eventuale estensione della schedatura degli edifici insistenti nelle corti rurali di valore storico-documentario. Tale schedatura, oltre a prendere in considerazione i gradi di protezione degli edifici esistenti, potrà individuare eventuali immobili ed attività incompatibili col contesto in cui sono inseriti e prevederne la demolizione e/o il trasferimento, applicando, in questo caso, le modalità del credito edilizio. Potrà inoltre prevedere l'eventuale inserimento in sostituzione o ex novo di edificazioni, indicando sedime, volumetria, tecniche costruttive ed uso di materiali per ogni edificio.

43.6 Il PAT demanda al PI la redazione di un apposito "prontuario per gli interventi edilizi nel territorio agricolo", sulla base dei seguenti indirizzi:

- a) siano rispettati 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;
- b) siano escluse le tipologie edilizie e le strutture avulse, per riferimenti formali, costruttivi, materici e cromatici, dall'ambiente rurale;
- c) sia previsto, quando possibile, che le nuove edificazioni vadano a localizzarsi in prossimità dei nuclei rurali o degli ambiti di edificazione diffusa, contribuendo al loro riequilibrio e riqualificazione paesaggistica;
- d) sia rispettata la morfologia del piano di campagna esistente evitando le deformazioni contrastanti con i caratteri del territorio;
- e) siano rispettate le visuali di interesse storico e ambientale;
- f) siano previste coperture con tetto a falde congiunte nel colmo e manto realizzato con materiali tradizionali;

- g) siano previste nelle murature perimetrali finiture esterne intonacate e tinteggiate secondo la tradizione cromatica del luogo.
- h) sia previsto che i progetti di intervento debbano comprendere anche la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza.
- I) siano regolamentate le modalità di applicazione e di sviluppo di una agricoltura sostenibile, improntata sull'impiego di tecnologie non inquinanti e finalizzata al risparmio di energia e di risorse non riproducibili che comunque dovranno ricercare il posizionamento più idoneo in modo da non alterare non solo le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi, ma anche la lettura del manufatto architettonico in cui l'elemento tecnologico è posto.
- l) sia previsto, nel caso di nuova progettazione, la realizzazione di un'adeguata documentazione tecnica, grafica e progettuale comprendente:
 - relazione e grafici che attestino i criteri e le tecniche progettuali di inserimento ambientale sotto il profilo topografico, tipologico, formale e volumetrico;
 - relazione che evidenzi la congruità nell'eventuale uso di materiali diversi da quelli tradizionali, che comunque devono avere un elevato standard qualitativo;
 - elaborati grafici tridimensionali e foto realistici che evidenzino l'inserimento ambientale degli interventi.

Nelle more dell'approvazione del PI, adeguato alle direttive del PAT, nelle zone a prevalente destinazione agricola non diversamente tutelate dalle presenti norme, sono ammessi esclusivamente, secondo le definizioni dell'art. 3 del DPR n. 380/2001:

- a) gli interventi previsti dal titolo V della L. R. n. 11/2004, in conformità con i criteri di cui alla D. G. R. V. dell'8 ottobre 2004;
- b) per le costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola sono ammessi interventi con destinazioni d'uso residenziali e turistiche, nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c) e d) del DPR n. 380/2001;
- c) gli interventi per serre mobili volte a forzatura o protezione delle colture agricole e assoggettate a rotazione;
- d) gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a) e b) del DPR n. 380/2001, limitatamente agli elementi di degrado della zona agricola da riqualificare.

Direttive

43.7 Il PAT al fine di acquisire un'analisi dettagliata delle aziende agricole presenti nel territorio demanda al PI tale analisi che dovrà essere attuata, aggiornando il censimento, allegato al previgente PRG, sulla base di un'indagine agronomica puntuale con particolare riferimento all'illustrazione e rappresentazione cartografica delle caratteristiche delle unità produttive, degli investimenti fondiari qualificanti il settore produttivo ed il territorio.

- 43.8 Il PAT demanda al PI l'individuazione degli ambiti in cui non è consentita la nuova edificazione con riferimento alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio;
- 43.9 Il PAT demanda al PI l'individuazione degli ambiti in cui eventualmente localizzare gli interventi edilizi nel caso in cui siano presenti congiuntamente una frammentazione fondiaria e attività colturali di tipo intensivo quali orti, vivai e serre;
- 43.10 Inoltre il PI, nell'obiettivo di preservare e limitare il consumo di suoli ad elevata vocazione agricola o silvo-pastorale espressi dal PAT, individua gli edifici esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo, tramite una schedatura puntuale che potrà o meno coinvolgere tutti i fabbricati esistenti in zona agricola. Per detti edifici possono essere consentite utilizzazioni diverse da quelle agricole, che si identificano con la residenza, le attività turistico-ricettive e tutte le attività volte alla valorizzazione del territorio e del paesaggio, solo se gli immobili interessati:
- a) dispongono delle opere di urbanizzazione adeguate alle nuove utilizzazioni o viene provveduto alla loro realizzazione se mancanti;
 - b) vengono precisate anche le relative aree di pertinenza che non potranno essere computate ai fini dell'edificabilità nella zona agricole in cui ricadono, ancorché facenti parte della stessa proprietà;
 - c) vengono tutelati e valorizzati nelle valenze storiche-architettoniche-testimoniali eventualmente presenti;
 - d) 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.
- 43.11 Inoltre il PI, con apposito prontuario, norma le modalità costruttive per la realizzazione di serre fisse collegate alla produzione e al commercio di piante, ortaggi e di fiori coltivati in maniera intensiva, 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.
- 43.12 Il PI promuove, sulla base dei criteri individuati dal PAT, le seguenti azioni di tutela ambientale, orientate in generale al mantenimento e alla valorizzazione della varietà, ricchezza e riconoscibilità paesaggistico-ambientale e rurale che sono alla base della loro specificità. Le azioni di tutela dovranno mettere a sistema le più significative emergenze ambientali in modo da creare un continuum in grado di permeare l'intero territorio comunale e creare positive esternalità nelle aree a minor valore ambientale. La messa a sistema potrà essere effettuata mediante interventi puntuali in grado di ricucire le smagliature della rete ecologica locale.
- Il PI pertanto individuerà con apposita schedatura:

- a) le attività produttive, non legate all'agricoltura, e localizzate in ambito agricolo, aggiornandone il censimento, sulla base della valutazione della compatibilità ambientale e determinando la possibilità di mantenere, consolidare, ampliare, o trasferire dette attività anche mediante l'applicazione del credito edilizio;
- b) gli alberi, le siepi e gli ambiti di maggior interesse paesaggistico e storico-culturale, ne evidenzierà le caratteristiche estetiche con riferimento al contesto paesaggistico e ne definirà le norme di utilizzazione agricola e forestale;
- c) gli esemplari arborei e le formazioni vegetali di particolare pregio botanico, storico e culturale da tutelare prioritariamente dove l'abbattimento è consentito solo in caso di dimostrate ragioni statiche, fitosanitarie o di pubblica utilità ed è, in ogni caso, condizionato alla messa a dimora di un pari numero di esemplari della stessa specie;
- d) le aree dove localizzare gli interventi che potranno riguardare la ricostituzione di siepi, alberature e macchie boscate, la vivificazione di corsi d'acqua ostruiti o interrati;
- e) i punti più rilevanti di discontinuità esistenti lungo gli assi viari maggiormente interessati dal fenomeno dell'edificazione diffusa dove non sarà consentita l'edificazione.
- f) i corsi d'acqua, con particolare riferimento all'assetto e alla sistemazione delle sponde e degli attraversamenti, mantenendo altresì la funzionalità dei fossi poderali, della rete scolante, rispettando le disposizioni di "Tutela idraulica" delle presenti norme.

43.13 Il PI, sulla base dell'analisi di cui al comma precedente, potrà indirizzare azioni di valorizzazione del territorio agricolo che dovranno favorire la funzione ricreativa, didattica e scientifico-culturale soprattutto delle aree agricole di maggior pregio ambientale, storico e culturale, mediante il miglioramento della permeabilità del territorio agricolo alla fruizione pubblica. Tali azioni, che dovranno mirare alla ricomposizione di un positivo rapporto con gli spazi rurali da parte della popolazione residente, perduto con la riduzione del peso economico delle attività agricole, potranno essere attuate tramite la messa a punto di programmi complessi, o l'applicazione degli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti, per la realizzazione di:

- a) infrastrutture stradali, luoghi di sosta ed impianti tecnologici di interesse pubblico;
- b) 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 tal caso, i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale.
- c) interventi per la riqualificazione ambientale e paesaggistica (parchi agrari, boschi di pianura, eliminazione di elementi detrattori di qualità o fonte di effetti negativi sull'ambiente, fasce tampone e barriere di mitigazione per elementi ad impatto negativo sul contesto ambientale, ecc.), prevedendo, in collaborazione con i proprietari dei terreni agricoli, la razionalizzazione dell'impiego di materiali incidenti nel paesaggio agrario.;

- d) interventi per la fruizione turistico-ricreativa del territorio agricolo,
- e) mantenimento della trama di fondo dell'assetto agrario.

43.14 In zona agricola, al fine di ridurre il rischio di percolazione dell'Azoto, dovrà essere rispettato quanto previsto dal Programma d'Azione per zone vulnerabili ai nitrati, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 1150 del 26 luglio 2011.

44. Ambiti naturali di interesse comunale.

Rif. Tav 4.2 Carta della Trasformabilità

44.1 Trattasi di un ambito sito sulle colline meridionali della Lessinia sovrastante l'aggregato storico di Brognoligo, che il PRG previgente aveva destinato a zona di espansione.

Direttive

44.2 Il PAT individua in questa area una valenza ambientale paesaggistica di primaria importanza e con questa destinazione sancisce la volontà della riqualificazione ambientale e paesaggistica, dell'intera collina così come espresso al punto 44.

Prescrizioni e vincoli

44.3 Il PAT ed il successivo PI hanno come riferimento le prescrizioni ed i vincoli espressi all'articolo 43.

45. Zona agricola di ammortizzazione e transizione. Ambiti di margine di aree consolidate.

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

Rif. Tav. 4.2 Carta delle Trasformabilità

45.1 Trattasi di zone agricole interposte nel perimetro fisico dell'edificazione o al suo margine. Il PAT individua, tali zone, di superficie limitata che, per la loro posizione e/o per la loro natura, costituiscono elementi importanti di tipo percettivo per l'uomo che si muove all'interno di un ambiente urbano consolidato. In particolare queste zone, site all'interno e/o ai margini di aree ad urbanizzazione consolidata, fungono da vere e proprie zone cuscinetto, cioè di ammortizzazione, e di transizione, che svolgono anche una funzione di protezione ecologica, limitando gli effetti dell'antropizzazione con una sorta di effetto filtro.

Direttive

45.2 Il PAT tutela queste aree in quanto assumono importanza rilevante quali aree preferenziali per il riordino percettivo dell'ambiente costruito, in grado di coniugare, non solo visivamente, il trait d'union fra le zone consolidate e le zone agrarie.

Prescrizioni e vincoli

45.3 Le zone agricole di ammortizzazione e transizione, data la doppia valenza di ambiente urbano ed ambiente agrario, necessitano di una specifica regolamentazione che tenga conto di questa doppia valenza.

Pertanto in tali zone sono esclusivamente ammessi interventi edilizi, in funzione dell'attività agricola, con destinazione residenziale ed agricolo-produttiva, purchè non in contrasto con la vicinanza dell'ambiente urbano.

Non sono ammessi, in quanto in contrasto con le esigenze di decoro e di salubrità proprie delle zone consolidate :

- a) la realizzazione e l'ampliamento di serre fisse, di cui al titolo V° della L.R. n. 11/2004, art. 44, comma 6;
- b) la realizzazione e l'ampliamento di strutture agricolo-produttive destinate ad allevamento, di cui al titolo V° della L.R. n. 11/2004, art. 44, comma 8;
- c) la realizzazione e l'ampliamento di allevamenti zootecnico-intensivi, di cui al titolo V° della L.R. n. 11/2004, art. 44, comma 9.

45.4 Il PI attua le direttive previste per queste zone, specificando per ciascuna di esse, tipologie architettoniche, volumetrie, uso di materiali e cromie che dovranno coniugare gli stilemi propri dell'ambiente rurale e dell'ambiente costruito, garantendo il mantenimento delle condizioni di naturalità esistenti o prevedendo adeguate misure di compensazione/mitigazione.

Capo 2 - Sistema insediativo

46. Dimensionamento insediativo e dei servizi.

Rif. Legislativo: Art. 31, L.R. 11/2004.

46.1 Il PAT determina, per ambiti territoriali omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi e i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili.

46.2 Il PAT, 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.

Direttive

46.3 Il PI provvederà alla suddivisione del territorio comunale in zone a tessuto insediativo omogeneo, privilegiando l'analisi dei tessuti urbani in funzione della loro complessità ed articolazione.

46.4 Il PI nel definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione, dovrà altresì individuare le 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.

46.5 Le zone dovranno essere definite in funzione di un'organizzazione urbanistica/edilizia la cui omogeneità sia la risultante di più processi, fra cui la formazione storica e le sue successive fasi di trasformazione, il rapporto tra la tipologia edilizia ed il lotto edificabile, il rapporto sotto l'aspetto formale e dimensionale fra spazi pubblici e privati e, infine, per la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative.

46.6 Il PI, per quanto concerne la classificazione delle zone destinate ad ospitare servizi alla popolazione, adotterà il criterio generale - da coordinare con l'Atto di indirizzo relativo al dimensionamento dei piani e degli standard di aree per servizi di cui all'articolo 46 punto 1, lett. b) della L.R. n. 11/2004 - precisando che queste zone possono essere identificate:

- 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, rivestano comunque uno specifico interesse pubblico per le loro caratteristiche intrinseche (es. parchi, vasca di

laminazione delle acque di esondazione ecc.), anche per effetto di convenzioni con il Comune.

- 46.7 Il PI, ai fini dell'attuazione delle direttive che precedono, oltre al dimensionamento quantitativo, provvederà anche a definire una griglia di valutazione degli standards qualitativi dei servizi, al fine di poter attribuire alle diverse zone a tessuto insediativo omogeneo, un indice di qualità che tenga conto del parametro quantitativo e qualitativo.
- 46.8 Gli standard qualitativi dei servizi e l'indice di qualità dovranno essere determinati in funzione delle reali, concrete e documentate esigenze della collettività, sulla base del grado di soddisfazione dei criteri di accessibilità, fruibilità, adeguatezza tecnologica, semplicità, economicità di gestione ed accessibilità tariffaria.
- 46.9 Il PI deve, in ogni caso, subordinare gli interventi di sviluppo e/o trasformazione nelle singole zone a tessuto insediativo omogeneo, alla realizzazione e/o adeguamento dei servizi agli standard di qualità, anche ai fini dell'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica.

Prescrizioni e vincoli

- 46.10 Fino all'approvazione del PI adeguato alle direttive che precedono, gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, come definiti dall'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, ricadenti all'interno del perimetro dei limiti fisici alla nuova edificazione definiti dal PAT:
- 10.a) sono subordinati all'accertamento dell'esistenza effettiva di tutte le opere di urbanizzazione primaria 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 n. 241/90;
- 10.b) so
no subordinati all'accertamento dell'esistenza effettiva delle opere di urbanizzazione secondaria, nonché delle opere necessarie ai collegamenti ai pubblici servizi ed alla viabilità esistente, strettamente connesse al carico urbanistico indotto 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 n. 241/90.
- 46.11 In assenza dei presupposti di cui al comma precedente, gli interventi sono subordinati all'approvazione di un PUA.

47. Criteri ed indirizzi per la trasformazione urbanistica dell'esistente, condizioni preferenziali di sviluppo insediativo ed infrastrutturale e per l'edilizia ecosostenibile.

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

47.1 Il PAT, detta criteri ed indirizzi per la trasformazione urbanistica dell'esistente, le localizzazioni preferenziali dei fronti di sviluppo insediativo, a prevalenza residenziale e produttiva, ed infrastrutturale e per l'edilizia ecosostenibile.

Direttive

47.2 Il PI privilegia la trasformazione urbanistica ed il recupero degli insediamenti esistenti. La localizzazione dei nuovi insediamenti deve rispondere, nell'ordine, ai seguenti criteri:

- a) aree non interessate da vincoli di tutela, invariante/bassa trasformabilità e/o penalità ai fini edificatori;
- b) aree dotate o facilmente dotabili di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di servizi, secondo gli standards di qualità previsti dal PAT e dal PI;
- c) altre aree all'interno del limite fisico alla nuova edificazione previsto dal PAT.

47.3 Il PI, ferma restando la possibilità di ricorrere a procedura di evidenza pubblica, anche con ricorso all'istituto del credito edilizio e/o alla previsione di indici di edificabilità differenziati, incentiva l'edilizia ecosostenibile:

- a) privilegiando gli insediamenti a basso grado di impatto con i vincoli, le invarianze e le tutele previste dal PAT, e prevedendo, a carico dei soggetti attuatori, l'adozione di idonee misure mitigative e compensative;
- b) favorendo l'inserimento paesaggistico e ambientale degli interventi e delle opere;
- c) prevedendo l'utilizzo di tecnologie di risparmio energetico e di fonti di energia rinnovabile ai sensi della L. n. 10/1991 e successive modifiche ed integrazioni, e della Direttiva europea 2002/91/CE e favorendo l'utilizzo di metodi di progettazione bioenergetica, l'utilizzo di materiali biocompatibili, il recupero delle acque, l'isolamento termico ed acustico degli edifici e la certificazione energetica degli edifici;
- d) privilegiando insediamenti che complessivamente, per le soluzioni tecniche proposte e l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili, presentino un alto grado di sostenibilità in relazione alla tutela dell'ambiente, del suolo, delle risorse idriche, dell'atmosfera; prevedano livelli di carico urbanistico inferiori rispetto a quelli tradizionalmente indotti da insediamenti progettati con criteri ordinari nello stretto rispetto dei parametri minimi di legge, e standard di qualità dei servizi e della vivibilità superiori a quelli minimi previsti dalla legislazione vigente.

47.4 Per il riconoscimento degli incentivi di cui al comma che precede, il PI deve prevedere obiettivi raggiungibili e misurabili, standard oggettivi e predeterminati, controlli efficaci per

la verifica degli impegni assunti dai soggetti attuatori e clausole per inadempimento che annullino i profitti illegittimamente acquisiti, fatte salve le sanzioni di legge.

47.5 Il PI dovrà subordinare la concessione degli incentivi di cui al presente articolo, alla stipula di un accordo procedimentale ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della Legge n. 241/1990 e successive modificazioni, che renda vincolanti contrattualmente gli obiettivi, gli standard di qualità, i controlli e le penali per inadempimento.

Prescrizioni e vincoli

47.6 In attesa dell'approvazione del PI adeguato alle direttive che precedono, i progetti di nuove infrastrutture, dovranno prevedere:

- a) il mantenimento delle alberature esistenti, comprensivo del piano degli interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse;
- b) la messa a dimora di nuovi filari di alberi, utilizzando essenze latifoglie caduche autoctone;
- c) la realizzazione di fasce alberate che dovranno 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;
- d) la realizzazione di aree alberate; nelle quali è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e 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) l'installazione di barriere antirumore artificiali, utilizzando preferibilmente quelle realizzate in legno e integrate da elementi di verde;
- f) la sistemazione delle zone di recupero ambientale, consistenti nelle aree residuali che si formano tra il ciglio stradale e il confine dell'ambito di cui alle presenti zone;
- g) adeguati varchi al fine di renderle permeabili alla viabilità ciclabile e pedonale e non costituire barriere alla mobilità non motorizzata.

47.7 Le indicazioni e le specificazioni di cui al precedente comma dovranno essere sviluppate nei progetti delle infrastrutture stradali in base ad un Progetto di Inserimento Ambientale (PIA), cui viene demandato il compito di specificare in dettaglio le scelte progettuali di mitigazione.

47.8 Le aree di arredo stradale, una volta definite nel PIA, sono da considerarsi parte integrante dell'opera stradale stessa. La sistemazione ambientale di tali aree dovrà avvenire contestualmente alla realizzazione delle opere e dei manufatti infrastrutturali ed essere prevista nel computo dei costi di realizzazione dell'infrastruttura.

48. Norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso e l'incremento del risparmio energetico

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

48.1 Al fine del contenimento dell'inquinamento luminoso e dell'incremento del risparmio energetico sono da osservare le seguenti prescrizioni:

- per l'illuminazione di impianti sportivi e di grandi aree di ogni tipo devono essere impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione di luce verso l'alto e al di fuori dei suddetti impianti.
- Fari, torri faro e riflettori illuminanti parcheggi, piazzali, cantieri, svincoli, complessi industriali, impianti sportivi e aree di ogni tipo devono avere, rispetto al terreno, un'inclinazione tale, in relazione alle caratteristiche dell'impianto, da non inviare oltre 0 cd per 1000 lumen a 90° ed oltre.
- E' fatto divieto di utilizzare, per fini pubblicitari, fasci di luce roteanti o fissi di qualsiasi tipo, anche in maniera provvisoria.
- Per l'illuminazione di edifici e monumenti, gli apparecchi di illuminazione devono essere spenti entro le ore ventiquattro.
- L'illuminazione delle insegne non dotate di illuminazione propria deve essere realizzata dall'alto verso il basso. Per le insegne dotate di illuminazione propria, il flusso totale emesso non deve superare i 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 o, al più tardi, entro l'orario di chiusura dell'esercizio.
- E' vietato installare all'aperto apparecchi illuminanti che disperdono la luce al di fuori degli spazi funzionalmente dedicati e, in particolare, verso la volta celeste.
- Tutti gli impianti di illuminazione pubblica devono utilizzare lampade a ristretto spettro di emissione; allo stato attuale della tecnologia rispettano questi requisiti le lampade al sodio ad alta pressione, da preferire lungo le strade urbane ed extraurbane, nelle zone industriali, nei centri storici e per l'illuminazione dei giardini pubblici e dei passaggi pedonali. Nei luoghi in cui non è essenziale un'accurata percezione dei colori, possono essere utilizzate, in alternativa, lampade al sodio a bassa pressione (ad emissione pressoché monocromatica).
- E' vietata l'installazione all'aperto di apparecchi illuminanti che disperdono la loro luce verso l'alto.

49. Limiti fisici all'espansione e linee preferenziali di sviluppo insediativo.

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

Rif. Tav. 4.2 Carta delle Trasformabilità

49.1 Il PAT individua i limiti fisici alla nuova edificazione, che, in ogni caso, dovrà prevedere un massimo di due piani ed una tipologia massimo quadrifamiliare, con riferimento alla strategia insediativa definita per i singoli sistemi insediativi e per i diversi ambiti funzionali, alle caratteristiche paesaggistico-ambientali ed agronomiche ed agli obiettivi di salvaguardia dell'integrità dei luoghi del territorio comunale. Individua, inoltre, le linee preferenziali di sviluppo insediativo, intese quali direttrici di sviluppo della nuova edificazione.

Direttive

49.2 Il PI all'interno dei limiti fisici all'espansione ed in corrispondenza delle linee preferenziali di sviluppo insediativo individuati dal PAT precisa ed articola gli ambiti nei quali è possibile attuare nuovi interventi, distinguendo quelli riservati all'incremento delle funzioni residenziali e/o produttive e delle attività ad esse connesse, da quelli riservati all'insediamento di attrezzature e servizi a supporto e complemento dei singoli sistemi insediativi e dei diversi ambiti funzionali.

49.3 Il PI, nel rispetto delle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio tutelate dal PAT, può prevedere limitate variazioni dei limiti fisici alla nuova edificazione, conseguenti alla definizione a scala minore delle previsioni urbanistiche, senza modificare il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lett. c) della L.R. 11/2004, e del P.A.T., e sempre che dette modifiche non comportino l'alterazione dell'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità degli interventi evidenziate dalla VAS.

Prescrizioni e vincoli

49.4 All'esterno del limite fisico alla nuova edificazione come definito dal PAT, sono ammesse esclusivamente trasformazioni territoriali nei limiti previsti dal titolo V° della L.R. 11/2004, e dalle presenti norme per le zone agricole.

49.5 Sono ammesse, altresì, le opere pubbliche previste dagli strumenti di pianificazione e/o approvate secondo le procedure di legge in Variante ai predetti strumenti.

49.6 In attesa dell'approvazione del PI, nelle aree ricadenti all'interno del limite fisico alla nuova edificazione e comprese nel Piano Regolatore Generale previgente in zona agricola o prive di destinazione urbanistica per effetto della decadenza di vincoli espropriativi, sono ammessi

esclusivamente interventi edilizi sugli edifici esistenti sino alla lett. d), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001, nonché le opere pubbliche e/o di pubblico interesse, approvate in conformità alla disciplina generale e/o speciale che regola le singole fattispecie.

- 49.7 L'ambito di riconversione per grandi strutture di vendita dovrà essere sottoposto a verifica di assoggettabilità a procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. n. 152/2006.
- 49.8 L'attuazione degli interventi previsti nell'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) n. 1, individuati con la linea preferenziale di sviluppo industriale ad Est del centro abitato di Monteforte d'Alpone, è subordinata alla realizzazione della strada arginale di contenimento del bacino di laminazione, la cui regolamentazione è demandata all'art. 33.
- 49.9 I Piani Urbanistici Attuativo (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 della L. 106/2011, saranno sottoposti a verifica di assoggettabilità, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. n. 152/2006, fatte salve le fattispecie di esclusione di cui alla Deliberazione di Giunta Regionale n. 1646 del 7 agosto 2012.

50. Ambiti di urbanizzazione consolidata. Ambiti di edificazione diffusa.

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

Rif. Tav. 4.2 Carta delle Trasformabilità

- 50.1 Il PAT individua gli ambiti di urbanizzazione consolidata che risultano costituiti dalle parti di territorio caratterizzate dal tessuto urbanistico esistente, nonché da quello previsto in termini di trasformabilità. In tutti questi ambiti stabilisce che le nuove costruzioni dovranno svilupparsi in altezza con un massimo di due piani. Tale norma si riferisce a tutte le edificazioni che dovranno prevedere una tipologia con massimo quattro alloggi.
- 50.2 Il PAT individua altresì gli ambiti di edificazione diffusa che risultano articolati nel territorio comunale, al di fuori di quelli propri dell'urbanizzazione consolidata. Nello specifico prende in considerazione due zone collinari ad ovest del capoluogo sub ato 6a Zonato Sud e sub ato 6b – Monte Riondo, e due ad Est, ovvero subato 8a via Bosco Est e sub ato 8b via Bosco Ovest, caratterizzate da un'edilizia residenziale a bassa densità.

Direttive

- 50.3 Il PI, nell'ambito delle aree di urbanizzazione consolidata, stabilisce le altezze massime delle costruzioni, che in ogni caso non potranno prevedere più di due piani, individua le aree in cui sono sempre possibili interventi diretti di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle presenti norme e le aree di urbanizzazione da consolidare in cui gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti o di

ristrutturazione con modificazione della destinazione d'uso tra diverse categorie urbanistiche, sono subordinati a PUA, a comparto edificatorio o a titolo abilitativo convenzionato, che preveda la realizzazione delle dotazioni territoriali e delle opere di urbanizzazione mancanti o carenti. In particolari ambiti, non ancora edificati e limitrofi ad aree previste come sviluppo residenziale il PI può prevedere un intervento unitario previo accordo con i privati di cui all'art. 36.

- 50.4 Il PI, negli ambiti di edificazione diffusa sopra descritti, metterà a punto una normativa puntuale in grado di mimetizzare e stratificare gli interventi nel contesto di alto valore ambientale. In ogni caso, il PI non potrà stabilire nuove edificazioni, ad eccezione delle due previste dal PAT ai limiti estremi del subAto 6B - Zonato sud.

Prescrizioni e vincoli

- 50.5 Negli ambiti di urbanizzazione consolidata, nonché in quelli dell'edificazione diffusa, qualora gli interventi non siano già subordinati dal P.R.G. vigente a PUA, a Comparto edificatorio o a Titolo abilitativo convenzionato, sono sempre possibili interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti, nel rispetto delle presenti norme.

ADEGUAMENTO ALLA LR 14/2017 E DGR 668/2018

50 bis. Ambiti di urbanizzazione consolidata LR 14/2017

Rif. Legislativo: L.R. n. 14/2017.

Rif. Tav. 5 AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA ai sensi della LR 14/2017

50.1b Il PAT individua nella Tavola 5 gli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata secondo la definizione dell'articolo 2 lett. e) della LR 14/2017.

50.2b Negli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata gli interventi edilizi non consumano suolo.

Direttive

50.3b I PI, hanno il compito, al fine di determinare il valore di "Consumo di suolo" di specificare per le varie zone, anche con indici, l'impermeabilizzazione del suolo.

51. Ambiti per la formazione di servizi ed attrezzature di interesse comune. Parchi, zone di laminazione delle acque di esondazione.

Tavola 4.2 – Carta delle Trasformabilità

- 51.1 Sono zone che per la loro localizzazione e limitata alterazione antropica, o per i valori ambientali o storico testimoniali che le caratterizzano, costituiscono elementi centrali del progetto urbano di tutela e di riequilibrio dell'ecosistema comunale, e costituiscono gli ambiti preferenziali per l'istituzione vasche di laminazione dell'acqua di esondazione con la

possibilità della formazione di parchi urbani vocati alla coltivazione del vigneto a caratterizzare la coltura tipica del luogo.

- 51.2 Esse, nel loro insieme, costituiscono un sistema unitario a rete di tutela e valorizzazione ambientale ed ecologica e contribuiscono al miglioramento della qualità urbana e territoriale. Detti ambiti, di proprietà privata, con la destinazione di vasca di laminazione delle acque di esondazione potranno svolgere ogni attività agricola, con la tassativa esclusione di qualsiasi edificazione.
- 51.3 I progetti di attuazione delle zone di laminazione dovranno prevedere adeguate misure di inserimento paesaggistico e naturalistico, al fine di perseguire il duplice scopo di attenuazione delle criticità idrogeologiche e di dare continuità all'armatura ecologica locale. In ogni caso, la realizzazione di tale parco deriva dagli esiti di cui all'art. 33 delle presenti norme.

52. Ambiti per la formazione di servizi ed attrezzature di interesse comune. Scuola Materna e Nuovo Polo Scolastico.

Tavola 4.2 – Carta delle Trasformabilità

- 52.1 Trattasi di una zona, di proprietà della parrocchia di Monteforte d'Alpone, individuata come possibile collocazione della scuola materna e di una zona, ad est del torrente Alpone, destinata a Polo scolastico da mettere in relazione con le scuole esistenti, con un ponte pedonale, una volta costruita la circonvallazione di competenza dell'Amministrazione Provinciale, che, riducendo il traffico dell'attuale arteria, dovrebbe permettere di meglio relazionare i due nuclei del centro storico del Capoluogo.

Prescrizioni e vincoli

- 52.2 La destinazione d'uso di queste aree è assoggettata esclusivamente alla costruzione di una scuola materna e del polo scolastico, che, in ogni caso, dovrà derivare dagli esiti di cui all'art. 33 delle presenti norme.

53. Interventi di miglioramento, di ampliamento o per la dismissione delle attività produttive in zona impropria.

Rif. Legislativo: Art. 13, comma 1, lett. n), L.R. n. 11/2004.

- 53.1 Il PAT assume quali criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o per la dismissione delle attività produttive in zona impropria, quelli relativi all'incentivazione e alla rilocalizzazione all'interno delle zone produttive.
- Allo scopo il PAT prevede nell'ATO 1 una zona produttiva a destinazione agroindustriale, per favorire l'espansione della Cantina Sociale di Monteforte, anche nell'ottica di una miglior accessibilità viabilistica.

Il PAT determina, a fronte della persistenza di attività produttive in zona impropria nell'ambito dei centri storici, il blocco e la necessità del trasferimento delle medesime.

Direttive

53.2 Il PI assume il compito della schedatura delle attività produttive in zona impropria, e detta norme per gli interventi di trasferimento in zona propria, anche con ricorso all'istituto del credito edilizio.

Prescrizioni e vincoli

53.3 Sino all'approvazione del PI, alle attività produttive in zona impropria si applicano gli istituti della manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati.

54. Criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive, per le Varianti di cui al DPR n. 447/98.

Rif. Legislativo: Art.13, comma 1, lett. n), L.R. n. 11/2004.

54.1 Il PAT assume quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive per le varianti di cui al DPR 447/98, quelli contenuti nella Circolare Regionale n. 16 del 30/7/2001: "Sportello Unico per le attività produttive (artt. 2 e 5 del D.P.R. n. 447/98). Indirizzi in materia urbanistica." BUR n. 74 del 17/08/2001, in quanto applicabili per effetto delle disposizioni introdotte dalla L.R. 11/2004 dettante Norme per il Governo del Territorio e della Direttiva comunitaria 2001/42/CE sulla V. A. S..

54.2 Per le varianti che comportino modificazioni al PAT, si coordinano le procedure previste dagli artt. 2 e 5 del D.P.R. 447/98, con quelle di variazione del PAT mediante procedura concertata, secondo il combinato disposto dell'art. 14, comma 10 ed art. 15 della L.R. 11/2004. Resta in ogni caso l'obbligo di integrare la documentazione progettuale ed il procedimento con gli obblighi conseguenti alla Valutazione Ambientale Strategica della variante proposta e di verifica della sostenibilità ambientale di cui alla Direttiva comunitaria 2001/42/CE e normativa di recepimento.

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

- 54.4 Alla conferenza può intervenire qualunque soggetto, portatore di interessi pubblici o privati, individuali o collettivi, nonché i portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati, cui possa derivare un pregiudizio dalla realizzazione del progetto dell'impianto industriale, previa motivata richiesta scritta da presentare al Prot. comunale entro il termine perentorio di 20 giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso di cui al precedente periodo.
- 54.5 Qualora l'esito della Conferenza di servizi sia favorevole alla variazione del PI, la determinazione costituisce adozione di variante al PI, alla quale si applica la procedura di cui all'art. 20, comma 3, L.R. n. 11/2004.
- 54.6 Sulla variante, tenuto conto delle osservazioni, proposte e opposizioni formulate dagli aventi titolo, si pronuncia definitivamente entro sessanta giorni il Consiglio Comunale.

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

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

Rif. Tav 4.2 Tavola delle Trasformabilità

- 55.1 Il PAT individua nella tavola delle trasformabilità le opportunità localizzative per gli insediamenti di grande strutture di vendita o ad esse assimilabili.
- 55.2 Il PAT demanda al P.I. ogni ulteriore precisazione nel rispetto del quadro giuridico vigente.
- 55.3 Poiché tale area, pur se inserita nelle cosiddette "zone di attenzione", a seguito dell'adozione del Progetto di 2° variante e Aggiornamento delle NTA, approvate dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino, in data 09.11.2012, è priva delle condizioni di dissesto, prevista dalle norme ora in vigore. Pertanto dovrà essere effettuata un'adeguata verifica, al fine della attribuzione della classe di pericolosità.
- 55.4 Inoltre l'area, come rileva anche la Provincia di Verona, è anche interessata dalla salvaguardia prevista dall'art. 38 del PTRC adottato con DGR n. 372 in data 17.02.2009, per la presenza di una stazione SFMR e per la presenza di un casello autostradale, la cui realizzazione è subordinata ad un accordo con la Regione Veneto. Pur tuttavia, per la norma sopra richiamata, vale l'art. 19 della Legge Regionale 29 novembre 2013, n. 32, e pertanto "Dall'entrata in vigore della presente legge e sino all'approvazione del PTRC, adottato dalla Giunta regionale con la presente deliberazione n. 427 del 10 aprile 2013 pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione del Veneto del 3 maggio 2010 n.39 e, comunque, sino alla scadenza delle misure di salvaguardia previste dall'articolo 29 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11, non si applicano le disposizioni dell'articolo 38 delle norme tecniche di cui all'allegato B4 del PTRC medesimo".

Capo 3 - Sistema relazionale

56. Rete ecologica locale. Aree di connessione naturalistica - Buffer zone ed isole ad elevata naturalità

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

Rif. Tav 4.2 Tavola delle Trasformabilità

56.1 Sono aree funzionali e di supporto alle Aree nucleo che si aggiungono in territori di sufficiente estensione e naturalità e svolgono una funzione di protezione ecologica. Le buffer zone si localizzano nei versanti collinari delle aree agricole e sono costituite per lo più dall'alternanza dei vigneti con aree boscate e limitano gli effetti dell'antropizzazione con una sorta di effetto filtro. In tali zone sono possibili interventi di naturalizzazione ed assumono particolare rilievo, quali elementi funzionali alla coerenza della rete ecologica, esistente.

Direttive

56.2 Il PI, sulla base delle previsioni del PAT, provvederà ad identificare e normare, anche con prescrizioni circa la tipologia degli interventi da attuare sia le aree della rete ecologica sia le Invarianti di natura paesaggistica-ambientale.

56.3 Il PI, compatibilmente con quanto previsto dalla L.R. 23 aprile 2004, n. 11 relativamente al territorio agricolo, individua preferibilmente all'interno delle "aree di connessione naturalistica", aree per lo sviluppo di sistemi colturali sostenibili e aree particolarmente vocate a produzioni tipiche o di qualità.

56.4 In sede di PI inoltre si provvederà a:

- tutela del contesto territoriale in cui si inseriscono gli elementi della rete ecologica, e nello specifico il consolidamento, espansione, integrazione e ispessimento della rete stessa;
- promozione della fruizione e godibilità dell'area, mediante predisposizione di una rete di attrezzature e sistemazioni (percorsi di immersione rurale - ciclopedonali, aree di sosta).

Il PI inoltre:

- mantiene e salvaguarda le funzioni agricole presenti e quelle coerenti e/o compatibili con l'agricoltura e con l'ambiente;
- 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 degli ambiti di produzione agricola di pregio, promuovendo l'impiego di colture e tecniche di conduzione che potenziano la biodiversità e crea l'habitat

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

- salvaguarda e favorisce lo sviluppo, densificazione, ricomposizione e ricostituzione in sistemi continui degli elementi naturali che strutturano la rete ecologica (reticolo di corsi d'acqua maggiori e minori e apparati vegetali ad esso connessi, masse arboree, sistemi di siepi rurali, ecc.);
- salvaguarda il territorio prevedendo la collocazione degli interventi edilizi funzionali all'attività agricola in adiacenza a fabbricati esistenti.

Prescrizioni e vincoli

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

57. Rete ecologica locale. Corridoio ecologico principale e secondario

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

Rif.: Tav. 4.2 – Carta della trasformabilità

57.1 I corridoi ecologici, rappresentano gli elementi di collegamento continui e assumono ruolo di connessione in ambiti a prevalente media naturalità. Sono essenzialmente in relazione ai corsi d'acqua e zone umide nel quale favorire oltre all'aumento della naturalità anche il corretto utilizzo delle risorse idriche anche in relazione a possibili episodi di allagamenti.

Direttive

57.2 Il PI, sulla base delle previsioni del PAT, provvederà ad identificare e normare, anche con prescrizioni circa la tipologia degli interventi da attuare sia le aree della rete ecologica sia le Invarianti di natura paesaggistica-ambientale.

57.3 Il PI, compatibilmente con quanto previsto dalla L.R. 23 aprile 2004, n. 11 relativamente al territorio agricolo, individua preferibilmente all'interno delle "aree di connessione naturalistica" aree per lo sviluppo di sistemi colturali sostenibili e aree particolarmente vocate a produzioni tipiche o di qualità.

57.4 In sede di PI inoltre si provvederà a:

- tutela del contesto territoriale in cui si inseriscono gli elementi della rete ecologica, e nello specifico il consolidamento, espansione, integrazione e ispessimento della rete stessa;
- valorizzazione e promozione della fruizione e godibilità del territorio aperto, mediante predisposizione di una rete di attrezzature e sistemazioni (percorsi di immersione rurale - ciclopedonali, aree di sosta).

Prescrizioni e vincoli

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

Nelle more dell'approvazione del P.I., vengono poste le seguenti prescrizioni e vincoli:

- la qualità delle acque deve essere opportunamente tutelata quale elemento fondamentale di funzionalità del corridoio ecologico;
- gli elementi vegetazionali lineari di connessione della rete ecologica, quali filari e siepi ubicati lungo le rive dei corsi d'acqua ed a delimitazione di infrastrutture lineari vanno conservate;
- i nuclei boscati e le siepi vanno conservati, quali elementi importanti per la qualità e la produttività degli agroecosistemi.

58. Infrastrutture della mobilità: rete ecologica minore.

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

Rif. Tav 4.2 Carta delle Trasformabilità

58.1 Trattasi delle aree interessate dalla previsione di piste ciclabili, percorsi pedonali e podistici.

58.2 Il PAT definisce i tracciati di progetto come indicazione territoriale per la pianificazione di livello inferiore.

Direttive

58.3 Il PI detta norme per gli insediamenti in fregio alla rete ecologica minore, ai fini della sicurezza.

Prescrizioni e vincoli

58.4 I tracciati indicati nelle tavole del PAT, impongono un vincolo di salvaguardia dall'edificazione, pur essendo demandata al PI l'indicazione di dettaglio.

59. Strada arginale di contenimento del bacino di laminazione.

Rif. Tav 4.2 Tavola delle Trasformabilità

59.1 Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) determina la costruzione di una strada arginale di contenimento del bacino di laminazione all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) n. 1, a salvaguardia, in particolare, dell'ambito di sviluppo produttivo sito ad Est del centro abitato di Monteforte d'Alpone.

Direttive

59.2 L'intervento è subordinato al conseguimento di quanto previsto dall'art 33 delle presenti norme che, nel particolare di seguito si riportano.

59.3 Al Piano degli Interventi (PI) viene demandato il compito di determinare le modalità della trasformazione all'interno di tali ambiti nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- che venga recepito il parere espresso della Commissione Regionale VAS con prot. n. 269690 del 25 giugno 2013;
- che sia acquisito il parere favorevole dell'Autorità di Bacino del Fiume Adige in ordine alle previsioni del PAI;
- che siano precisati gli interventi di mitigazione del rischio idraulico nelle aree interessate, con particolare riguardo a quella dell'ambito di sviluppo produttivo sito ad Est del centro abitato di Monteforte d'Alpone, dove viene prevista la preventiva realizzazione di una strada arginale di contenimento del contiguo bacino di laminazione.

TITOLO IV: NORME COMUNI, TRANSITORIE E FINALI.

60. Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del PAT, in rapporto alla VAS.

Rif. Legislativo: Direttiva comunitaria 2001/42/CE.

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

Direttive

60.2 L'attuazione delle previsioni del PAT, nonché l'evoluzione delle condizioni di equilibrio che ne assicurano la sostenibilità, è sottoposta a specifico monitoraggio.

60.3 Ogni anno, contestualmente alla pubblicazione della proposta di piano triennale delle opere pubbliche, il Sindaco presenta una relazione sullo stato di attuazione del piano e sugli esiti del monitoraggio, prevedendo le forme opportune di pubblicità e di partecipazione.

60.4 La relazione evidenzia, sulla base dell'aggiornamento dei dati del Quadro conoscitivo ed in rapporto agli indicatori utilizzati per la VAS, anche sulla base dei dati rilevati dal Rapporto annuale sullo stato dell'Ambiente, gli andamenti tendenziali dei parametri di sostenibilità utilizzati per la VAS in relazione allo stato di attuazione delle previsioni del PAT.

60.5 Prima della scadenza del termine di cui all'art. 18, comma 7, della L.R. n. 11/2004, ed in ogni caso prima di avviare il procedimento di revisione del PI, la Giunta Comunale presenta al Consiglio Comunale un rapporto che verifica puntualmente lo stato delle condizioni di sostenibilità individuate dalla VAS, con particolare riferimento:

- i. al grado di attuazione di sistemi di trasporto ed agli effetti di questi sulla mobilità urbana;
- ii. al completamento delle reti di collettamento dei reflui urbani e all'adeguatezza dei sistemi di depurazione cui questi afferiscono;
- iii. alla riduzione delle perdite della rete di approvvigionamento idropotabile in relazione alla possibilità di sostenere maggiori carichi insediativi senza aumentare la pressione sulle risorse;
- iv. all'attuazione di programmi di risparmio energetico, con particolare riferimento al settore dei trasporti urbani e a quello dell'edilizia, che muovano nella direzione di assicurare il contributo del Comune agli impegni internazionali di riduzione delle emissioni climalteranti;
- v. alla realizzazione del sistema di spazi verdi, percorsi pedonali e ciclabili;
- vi. all'equilibrio tra le previsioni, attuate e in attuazione, relative alla riqualificazione di parti della città costruita nonché all'occupazione di nuovi suoli.

60.6 In relazione a tale verifica la Giunta Comunale può proporre l'adozione di eventuali misure cautelative/correttive nell'attuazione del PAT.

60.7 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 Valutazione Ambientale Strategica (VAS), le componenti ambientali indicate (con relativi indicatori) da sottoporre a monitoraggio sono le seguenti:

| MATRICE INDICATORI DA MONITORARE | | | | | |
|---|----------------------|----------------------|--------------------------|----------------------|-------------------------------|
| INDICATORE | DISPONIBILITÀ | STATO ATTUALE | STATO AUSPICABILE | TREND ATTUALE | TEMPISTICA DEL RILIEVO |
| Polveri sottili inalabili PM ₁₀ Numero sforamenti | D | 107 | .. | .. | B |
| Ozono (O ₃) | D | ☺ 74µg/mc | .. | .. | B |
| Popolazione allacciata alla rete idrica | D | 7800 (2006) | « | « | B |
| Qualità acque superficiali (LimEco) | D | 3 e 4 | .. | « | B |
| Aree a rischio PAI | D | ☺ 237 ha. | .. | ? | L |
| Superficie Agricola Utilizzata (SAU) | D | ☺ 1.576 ha | « | .. | B |
| Superficie urbanizzata | D | ☺ 460 ha. | « | .. | B |
| Densità impianti e siti per radiocomunicazioni e telefonia mobile | D | ☺ 0,392/kmq. | « | .. | B |
| Stato di attuazione del piano acustico comunale | D | ☺ Adottato | « | « | L |
| Aree sottoposte a tutela | D | ☺ 78% | « | « | L |
| Grado di compattezza degli habitat | D | 0,055 | .. | « | M |
| Habitat standard | D | ☺ 1.899 mq/ab | .. | « | M |

| | | | | | | |
|--|----------|---------------|---|---|----------|--------|
| Superfici agricole a vigneto | D | ☺ 623 ha. | « | « | M | Comune |
| Estensione dei percorsi storico-naturalistici | D | 5,3 km. | » | « | B | Comune |
| Superficie ambiti sottoposto a vincolo paesaggistico | D | ☺ 75% | « | « | M | Comune |
| Numero di edifici vincolati con grado di protezione | D | ☺ 1237 | « | « | L | Comune |
| Ambiti oggetto di riqualificazione | D | ☺ 0,14 kmq | » | « | B | Comune |
| Ambiti sottoposti a vincolo archeologico | D | ☺ 0,04 kmq | « | « | L | Comune |
| Centro Storico | D | ☺ 0,41 kmq | » | « | M | Comune |
| Andamento popolazione residente | D | ☺ 8.518 | » | » | B | Comune |
| Imprese in agricoltura | D | ☺ 515 | » | » | B | CCIAA |
| Imprese nel settore costruzioni | D | ☺ 172 | » | » | B | CCIAA |
| Imprese nel settore del commercio all'ingrosso ed al dettaglio | D | ☺ 130 | » | » | B | CCIAA |
| Percentuale di raccolta differenziata | D | / 48,2% | » | » | B | VR3 |

Il popolamento degli indicatori di monitoraggio dovrà essere effettuato a cura del Comune, che potrà avvalersi delle risorse informative messe a disposizione dal Sistema Informativo Territoriale della Regione Veneto.

Nella fase di attuazione del Piano di Assetto del Territorio (PAT), tuttavia, si potranno ridefinire il numero e la tipologia degli indicatori ora individuati per il monitoraggio.

L'Amministrazione comunale, d'intesa con la Provincia di Verona, attiva il processo di verifica del monitoraggio delle varie azioni e, in considerazione degli obiettivi di sostenibilità ambientale e socio- economica, provvede a redigere ogni tre anni uno specifico rapporto, al fine di verificare come le azioni operino nei confronti del Piano.

61. Regime giuridico delle opere oggetto di sanatoria edilizia (Condono edilizio).

61.1 Il rilascio della sanatoria edilizia (Condono edilizio) rende legittimo l'edificio che era, strutturalmente e funzionalmente, abusivo, però non conferisce nessun ulteriore beneficio o vantaggio. In particolare, rimangono inalterate le prerogative e le procedure, attuali e potenziali, di natura civilistica.

61.2 Inoltre, con la sanatoria edilizia non è variata la destinazione urbanistica del terreno dove insiste l'edificio condonato e nemmeno può ritenersi mutata la relativa normativa urbanistica.

62. Applicazione del PAT, criteri e limiti entro i quali il PI può modificarlo senza che sia necessario procedere ad una Variante.

62.1 Ai sensi del comma 5, art. 48, L.R. n. 11/2004, a seguito dell'entrata in vigore del PAT, il Piano Regolatore Generale vigente acquista il valore e l'efficacia del PI, per le parti compatibili con il PAT.

62.2 L'attuazione delle previsioni del PAT mediante PI potrà avvenire anche per compendi, nel rispetto dei criteri di omogeneità degli interventi, nonché di coerenza con le linee strategiche degli strumenti urbanistici di livello superiore e del PAT medesimo.

62.3 Ai sensi del comma 11, art. 14 della L.R. n. 11/2004, l'entrata in vigore del PAT comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti, limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che per i piani di iniziativa pubblica e/o convenzionati in cui i lavori siano iniziati e siano rispettati i termini previsti per la loro ultimazione.

62.4 L'entrata in vigore del PAT comporta la decadenza dei titoli abilitativi e delle Denunce di Inizio Attività con esso incompatibili, salvo che, a quella data, i lavori non siano già iniziati e, successivamente, siano conclusi nei termini di validità del provvedimento abilitativo.

62.5 L'adozione e l'entrata in vigore del PAT comportano l'obbligo di rinnovo dell'accertamento di conformità delle opere e dei lavori pubblici:

- a) per i/le quali non sia stato approvato, a quella data e nei modi di legge, il progetto definitivo;
- b) per i/le quali non sia stato confermato l'inserimento nel Programma triennale delle opere pubbliche.

62.6 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, comma 3 della L.R. n. 11/2004, il PI o il provvedimento di localizzazione di un'opera pubblica in variante al PI, possono modificare il PAT senza che sia necessario procedere ad una Variante dello stesso, secondo i seguenti criteri e limiti:

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

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

In caso di abrogazione senza sostituzione con altra norma o atto di pianificazione, o nel caso la modifica comporti una variazione non automatica delle previsioni del piano, continuano ad applicarsi al PAT i soli contenuti funzionali alla sua attuazione, sino alla adozione della Variante di adeguamento.