



Comune di  
**ARCOLE**

Provincia di  
Verona

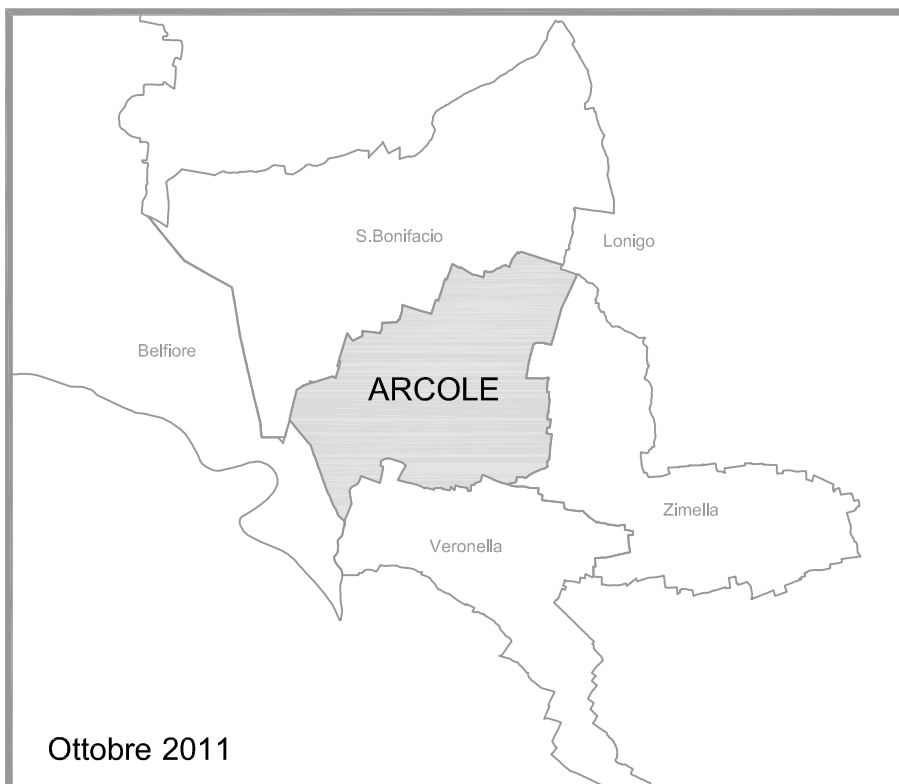
**P.A.T.**

Elaborato

**5**

## Norme Tecniche

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



### GRUPPO DI LAVORO

#### **Responsabile UTC**

Dott. Alberto Bignone  
Arch. Daniela Bravi  
Consulente UTC Arch. Fiorella Federici

#### **Progettista Incaricato P.A.T.**

Arch. Roberto Sbrogiò

#### **Quadro Conoscitivo**

MapDesk

#### **Valutazione Ambientale Strategica**

Studio Benincà

#### **Analisi Agronomiche**

Studio Benincà

#### **Valutazione VINCA**

Studio Benincà

#### **Analisi Geologiche**

Dott. Geol. Romano Rizzotto

#### **Valutazione Compatibilità Idraulica**

Ing. Sara Pozzerle

### **GRUPPO DI PROGETTAZIONE**

COMUNE DI ARCOLE  
Sindaco On. Giovanna Negro

REGIONE VENETO  
Direzione Urbanistica

PROGETTISTA P.A.T.  
Arch. Roberto Sbrogiò

**Elaborato aggiornato alle prescrizioni della VTR in data 29.07.2011 e alle decisioni assunte dalla Conferenza di Servizi del 10.08.2011**

Studio Architetto Roberto Sbrogiò via G. Della Casa, n 9 - 37122 Verona  
tel. 045-8014083 / fax 045-8035147 - sbrogio00@sbrogioroberto.191.it



Testo originale e modificato

le modifiche sono riportate con caratteri rossi  
mentre le parti stralciate sono evidenziate con barratura

<b>TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>5</b>
<b>Art. 1 – Contenuti del PAT</b>	<b>5</b>
<b>Art. 2 – Elaborati del PAT</b>	<b>10</b>
<b>Art. 3 – Disposizioni transitorie</b>	<b>12</b>
<b>TITOLO II - ASSETTO DEL TERRITORIO</b>	<b>13</b>
<b>Art. 4 – Assetto del territorio e definizione degli obiettivi generali</b>	<b>13</b>
4.1 Vincoli, elementi della pianificazione territoriale superiore e fasce di rispetto	13
4.2 Invarianti	14
4.3 Fragilità	15
4.4 Azioni strategiche	15
4.5 Azioni di tutela	16
<b>Art. 5 – Assetto del territorio e definizione degli obiettivi locali</b>	<b>17</b>
<b>TITOLO III - DISPOSIZIONI GENERALI PER L'ASSETTO DEL TERRITORIO</b>	<b>19</b>
<b>CAPO I – VINCOLI, ELEMENTI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SUPERIORE E FASCE DI RISPETTO</b>	<b>19</b>
<b>Art. 6 Vincoli, elementi della pianificazione territoriale superiore, fasce di rispetto</b>	<b>19</b>
6.1 Vincolo paesaggistico – D. Lgs. 42/2004	19
6.2 Vincolo paesaggistico: Corsi d'acqua – D. Lgs. n. 42/2004	19
6.3 Vincolo monumentale – D. Lgs. n. 42/2004	20
6.4 Vincolo a Destinazione Forestale – L. R. n. 52/78	21
6.5 Vincolo Sismico – O.P.C.M. 3274/2003 e DGR 67CR/2003	22
6.6 Pianificazione di livello superiore	22
6.6.1 Centri Storici	22
6.7 Centri abitati	23
6.8 Idrografia / Fasce di rispetto idraulico	23
6.9 Viabilità comunale / Fasce di rispetto	24
6.10 Elettrodotti – D.M. 29.05.2008	24
6.11 Stazione Elettrica	25
6.12 Cimiteri / Fasce di rispetto da PRG Vigente – T.U. leggi sanitarie – R. D. 1265/1934	25
6.13 Allevamenti zootecnici intensivi – D.G.R.V. 3178/2004 e D.G.R.V. 329/2010	25
6.14 Depuratori / Fasce di rispetto	29
6.15 Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico	29
6.16 Disposizioni per i Piani degli Interventi	31

<b>CAPO II - DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE ALLE INVARIANTI</b>	<b>31</b>
<b>Art. 7 Invarianti</b>	<b>31</b>
7.1 Corsi d'acqua	32
7.2 Ambito di pregio paesaggistico	32
7.3 Alberi significativi (cedro centenario; siepi e filari alberati)	34
7.4 Aree boscate	35
7.5 Ambiti territoriali di natura agricolo-produttiva	35
7.6 Ambiti dei centri storici	38
7.7 Sistema dell'edilizia con valore storico/ambientale esterna al centro storico (da schede PRG - corti rurali ex. Art. 10 L.R. 24/85)	39
7.8 Ville Venete interne/esterne al centro storico - (Villa Malaspina, Villa Poggi Ottolini, Ca' Salveghe)	40
7.9 Edifici ed elementi puntuali di valore architettonico-culturale - (residenze, capitelli, campanili, chiese, oratori, fienili, ...)	40
<b>CAPO III - AMBITI DELLA FRAGILITA'</b>	<b>41</b>
<b>Art. 8 Fragilità</b>	<b>41</b>
8.1 Equilibrio geologico, idrogeologico e idraulico	41
8.2 Idoneità edificatoria dei terreni	41
8.2.1 Aree idonee	42
8.2.2 Aree idonee a condizione	42
8.2.3 Aree non idonee	43
8.3 Area esondabile o a periodico ristagno idrico	44
8.4 Idrografia/Fasce di rispetto - Zona di tutela art. 41 L.R. 11/2004	45
8.5 Aree caratterizzate da particolare vulnerabilità degli acquiferi	46
8.6 Aree a rischio archeologico	47
8.7 Compatibilità idraulica	48
<b>CAPO IV - AMBITI DELLA TRASFORMABILITA'</b>	<b>52</b>
<b>Art. 9 Azioni strategiche e di Tutela</b>	<b>52</b>
9.1 Aree di urbanizzazione consolidata	52
9.2 Ambiti dell'edificazione diffusa	54
9.3 Aree e interventi di riqualificazione e riconversione	57
9.4 Elementi di degrado	58
9.5 Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale	59
9.6 Specifiche destinazioni d'uso	61
9.7 Limiti fisici alla nuova edificazione	62
9.8 Servizi di interesse comunale di maggior rilevanza e <b>polo tecnologico</b> di servizi di interesse sovracomunale	62
9.9 Interventi di riordino del territorio agricolo: mitigazione dell'impatto ambientale delle strutture	63
9.10 Interventi di riordino del territorio agricolo: mitigazione dell'impatto ambientale delle infrastrutture viarie	64



9.11	Diretrici preferenziali per l'organizzazione degli spazi a verde, della rete dei servizi, delle reti di connessione ciclo-pedonali per l'ospitalità e visitazione del territorio aperto	65
9.12	Piste/percorsi ciclabili	66
9.13	Viabilità di connessione extraurbana	66
9.14	Interventi di riqualificazione viaria a scala urbana	67
9.15	Connessioni viabilistiche da riorganizzare	67
9.16	Coni visuali	68
9.17	Corridoi ecologici secondari	68
9.18	Aree boscate di compensazione (Isole ad elevata naturalità)	70
9.19	Aree di connessione naturalistica (Buffer zone)	71
9.20	Barriere infrastrutturali	74
9.21	Ambito territorio aperto e ambito fluviale dell'Alpone per iniziative di valorizzazione delle risorse paesistiche, ambientali e culturali	74
9.22	Centri storici.	75
9.23	Contesti figurativi dei complessi monumentali	77

**TITOLO IV – PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI E PER LA QUALITA' EDILIZIA E URBANISTICO/AMBIENTALE DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI APERTI – NORME GENERALI E TRANSITORIE** **79**

**Art. 10 Individuazione e classificazione degli edifici con valore storico-ambientale e relative pertinenze scoperte** **79**

10.1	Direttive per la disciplina delle Unità Edilizie	79
10.2	Unità Edilizie di valore culturale	81
10.3	Definizione delle categorie di valore	84
10.4	Disciplina degli interventi	85
10.5	Destinazioni d'uso	85
10.6	Analisi filologica preliminare agli interventi	86
10.7	Unità edilizie prive di immobili di valore storico-ambientale	86
10.8	Indirizzi di progettazione urbanistica per il PI	87
10.9	Criteri e indirizzi per una progettazione edilizia sostenibile	90
10.10	Requisiti per il benessere abitativo e il risparmio energetico	91
10.11	<b>Norme in materia di inquinamento acustico</b>	<b>91</b>
10.12	Compatibilità ambientale degli interventi	92
10.13	Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica	92
10.14	Indirizzi e criteri per l'applicazione del credito urbanistico	94
10.15	Indirizzi e criteri per l'applicazione della compensazione urbanistica	96
10.16	Punti di riferimento urbano	97
10.17	Criteri per l'individuazione di ambiti preferenziali di localizzazione delle medie/grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate	98
10.18	Attività produttive/commerciali in zona impropria	99
10.19	Sportello Unico per le attività produttive (D.P.R. 447/1998 e s.m.i.)	100
10.20	Azioni di mitigazione del sistema insediativo, ambientale e paesaggistico	101

10.21	Vegetazione in ambito urbano e nel territorio aperto	105
10.22	Direttive per il Piano degli interventi	107
10.23	Norme transitorie e di salvaguardia	108

**TITOLO V – TERRITORIO AGRICOLO** **109**

**Art. 11 Il territorio agricolo** **109**

11.1	Disposizioni per gli edifici e i manufatti esistenti	109
11.2	Edificabilità	110
11.3	Allevamenti	116
11.4	Utilizzo della zona agricola	117

**TITOLO VI – CRITERI DI VERIFICA E MODALITA' DI MONITORAGGIO DELLE PREVISIONI  
DI SOSTENIBILITA' DEL PAT, IN RAPPORTO ALLA VAS** **1199**

12.1	Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del piano in rapporto alla VAS	120
12.2	Valutazione di Incidenza Ambientale	122

**TITOLO VII - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI (ATO)** **122**

**Art. 13 Generalità** **123**

13.1	Dimensionamento	124
13.2	Dimensionamento insediativo e dei servizi	126
13.3	Direttive generali sugli ATO	128
13.4	Insieme di ATO con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico	129
13.5	Insieme di ATO con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo: residenziale e produttivo	131
13.6	Schede normative degli ATO	133

## **Titolo I – DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1 – Contenuti del PAT**

Il Piano di Assetto del Territorio comunale di Arcole è redatto con i contenuti di cui agli artt. 13, 14 e 15 della L.R. 11/2004.

La disciplina del PAT:

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

**obiettivi generali:** finalità generali che il Comune di Arcole intende raggiungere attraverso il PAT nel rispetto dei principi di sostenibilità ambientale;

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

Rispetto a tali obiettivi il PAT opera scelte progettuali:

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

La disciplina del PAT si articola in:

a) **disposizioni generali**, riferite agli elementi che compongono il territorio, e articolate rispetto ai tre sistemi che lo strutturano e lo rappresentano in tutti i suoi aspetti:

- sistema ambientale e paesaggistico;
- sistema insediativo;
- sistema relazionale.

b) **disposizioni locali**, riferite ai contesti territoriali, omogenei per le specifiche caratteristiche ambientali, insediative e funzionali (ATO).

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

La disciplina del Piano di assetto del territorio (PAT) può essere modificata con le procedure di cui all'art. 14 della L.R. 11/2004.

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

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

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

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

**Invarianti di natura paesaggistico-ambientale**

Corsi d'acqua principali (torrente Alpone) (7.1)

Corsi d'acqua secondari (7.1)

Ambito di pregio paesaggistico (7.2)

Residui dell'organizzazione mezzadrile e della bonifica integrale (7.2)

Alberi significativi (cedro centenario; siepi e filari alberati) (7.3)

Aree boscate (7.4)

**Invarianti di natura agricolo-produttiva**

Ambiti territoriali per la produzione dell'Arcole DOC (7.5)

Ambiti territoriali per la produzione dell'asparago e del radicchio (7.5)

**Invarianti di natura storico-monumentale-architettonica**

Ambiti dei centri storici (7.6)

Sistema dell'edilizia con valore storico/ambientale esterna al centro storico (da schede PRG – Corti rurali – ex art. 10 L.R. 24/85 ) (7.7)

Ville Venete interne/esterne al centro storico (Villa Malspina, Villa Ottolini, Cà Salveghe) (7.8)

Edifici ed elementi puntuali di valore architettonico-culturale (residenze, capitelli, campanili, chiese, oratori, fienili,...) (7.9)

## **b) Fragilità (art. 8)**

### **Idoneità edificatoria dei terreni**

Area idonea (8.2.1)

Area idonea a condizione (per ridotta soggiacenza della falda freatica) (8.2.2)

Area idonea a condizione (per ridotta soggiacenza della falda freatica e terreni con caratteristiche geotecniche da mediocri a scadenti) (8.2.2)

Area non idonea (8.2.3)

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

Area esondabile o a periodico ristagno idrico (8.3)

### **Fasce di rispetto e zone di tutela**

Idrografia/fasce di rispetto – Zone di tutela art. 41 L.R. 11/2004 (8.4)

### **Aree caratterizzate da particolare vulnerabilità degli acquiferi**

Vulnerabilità elevata (8.5)

Vulnerabilità alta (8.5)

Vulnerabilità media (8.5)

### **Altre componenti**

Aree a rischio archeologico (8.6)

## **c) Azioni strategiche**

Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale (9.1)

Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione produttiva e commerciale (9.1)

Ambiti dell'edificazione diffusa (9.2)

Aree di riqualificazione e riconversione (9.3)

Elementi di degrado (9.4)

Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale (9.5)

Specifiche destinazioni d'uso: produttiva, direzionali, commerciali, altre (9.6)

Limiti fisici alla nuova edificazione (9.7)

Servizi di interesse comunale di maggior rilevanza (9.8)

Servizi di interesse sovracomunale (9.8)

Interventi di riordino del territorio agricolo: mitigazione dell'impatto ambientale delle strutture (9.9)

Interventi di riordino del territorio agricolo: mitigazione dell'impatto ambientale delle infrastrutture viarie (9.10)

### **Azioni strategiche per la godibilità e fruibilità del territorio aperto**

Diretrici preferenziali per l'organizzazione degli spazi a verde, della rete dei servizi e delle reti di connessione ciclo-pedonali per l'ospitalità e visitazione del territorio aperto (9.11)

Piste/percorsi ciclabili (9.12)

### **Sistema relazionale**

Viabilità di connessione extraurbana (9.13)

Interventi di riqualificazione viaria a scala urbana (9.14)

Connessioni viabilistiche da riorganizzare (9.15)

### **Valori e tutele**

Coni visuali (9.16)

Corridoi ecologici secondari (9.17)

Aree boscate di compensazione (Isole ad elevata naturalità) (9.18)

Aree di connessione naturalistica (Buffer zone) (9.19)

Barriere infrastrutturali (9.20)

Ambito territorio aperto e ambito fluviale dell'Alpone per iniziative di valorizzazione delle risorse paesistiche, ambientali e culturali (9.21)

Ambiti dei centri storici (9.22)

Sistema dell'edilizia con valore storico-ambientale esterna al centro storico: corti rurali e manufatti significativi (9.22)

Contesti figurativi dei complessi monumentali (9.23)

Ville Venete (9.24)

Edifici e complessi di valore monumentale-testimoniale (9.25)

#### **d) Prescrizioni e direttive, norme generali e transitorie**

Individuazione e classificazione degli edifici con valore storico-ambientale e relative pertinenze scoperte (art. 10)

Indirizzi di progettazione urbanistica per il PI (10.8)

Criteri e indirizzi per una progettazione edilizia sostenibile (10.9)

Requisiti per il benessere abitativo e il risparmio energetico (10.10)

Compatibilità ambientale degli interventi (10.11)

Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica (10.12)

Indirizzi e criteri per l'applicazione del credito urbanistico (10.13)

Indirizzi e criteri per l'applicazione della compensazione urbanistica (10.14)

Punti di riferimento urbano (10.15)

Attività produttive/commerciali in zona impropria (10.16)

Sportello unico per le attività produttive (D.P.R. n. 447/1998 e s.m.i.) (10.17)

Azioni di mitigazione del sistema insediativo, ambientale e paesaggistico (10.18)

Vegetazione in ambito urbano e nel territorio aperto (10.19)

Direttive per il piano degli interventi (10.20)

Norme transitorie e di salvaguardia (10.21)

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

Insieme di ATO con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico e Insieme di ATO con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo a prevalente destinazione residenziale o produttiva.

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

- la modifica delle indicazioni riportate nelle tavole grafiche del PAT;
- l'integrazione, precisazione e ulteriore dettaglio della disciplina, comunque nel rispetto delle norme generali del PAT, per tematismi e specificità che riguardano il territorio comunale.

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

### **Disposizioni per il Piano degli Interventi (PI)**

In sede di formazione del primo PI, ai sensi dell'art. 18 del L.R. n. 11/2004, l'Amministrazione Comunale, rapportandosi con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali, ed in coerenza e in attuazione del PAT sulla base del quadro conoscitivo aggiornato, provvede quanto meno ad estendere la trattazione disciplinare a tutto il territorio comunale al fine di delineare un quadro di coerenza per l'applicazione dei nuovi istituti giuridici e dei progetti di riqualificazione, anche in rapporto alle principali finalità della legge. L'operazione di sviluppo del PAT potrà in seguito avvenire per fasi successive, attraverso varianti al PI che predispongano l'attuazione dello scenario di sviluppo per parti limitate di territorio e/o per temi. In ogni caso ogni variante al PI è tenuta ad operare nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal PAT e non può compromettere le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PAT stesso.

### **Art. 2 – Elaborati del PAT**

Il PAT è formato dai seguenti elaborati:

- a) RELAZIONE TECNICA** contenente gli esiti delle analisi e della concertazione, le verifiche territoriali necessarie per la valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale
- b) RELAZIONE DI PROGETTO** con i principali contenuti progettuali ed il dimensionamento
- c) RELAZIONE SINTETICA** per l'immediata lettura delle scelte e degli obiettivi del PAT
- d) NORME TECNICHE**
- e) Elaborati grafici progettuali:**
  - **tav. 1 CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**, in scala 1:10.000



- **tav. 2 CARTA DELLE INVARIANTI**, in scala 1:10.000
- **tav. 3 CARTA DELLE FRAGILITA'**, in scala 1:10.000
- **tav. 4 CARTA DELLA TRASFORMABILITA'**, in scala 1:10.000  
contenente le Azioni strategiche, Valori e Tutele e il Sistema Relazionale.

**f) VAS – RAPPORTO AMBIENTE**

**g) VAS – Valutazione di Incidenza Ambientale (Fase di Screening)**

**h) VAS – SINTESI NON TECNICA**

**i) VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA**

**j)** banca dati alfanumerica e vettoriale contenente il quadro conoscitivo di cui all'art. 10 della L.R. 11/2004 e le informazioni contenute negli elaborati di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g), h) e i)

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

Qualora vi sia contrasto tra gli elaborati di cui alle lettere d) ed e), e quelli di cui alle lettere f), g), h) e i), prevalgono quelli di cui alle lettere d) ed e).

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

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

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

Le indicazioni grafiche contenute nella citata tav. 4 non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, la definizione delle quali è demandata al PI, e non possono pertanto rappresentare o comportare in alcun modo acquisizione di diritti edificatori, né essere considerate ai fini della

determinazione del valore della aree nei casi di espropriazione per pubblica utilità.

### **Art. 3 – Disposizioni transitorie**

Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, in assenza del "Piano degli Interventi", devono rispettare le previsioni del PRG vigente nel Comune per le parti compatibili con il PAT che, a seguito dell'approvazione, "acquista il valore e l'efficacia di PI".

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

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

In assenza del Piano degli Interventi approvato vige, per quanto attiene le zone agricole, il regime transitorio normato dall'art. 48 comma 7 ter. della LR n. 11/2004.

Le previsioni del PTRC adottato dalla Regione Veneto con DGR n. 372 del 17/02/2009, comportano l'applicazione del regime di salvaguardia.

Il PI dovrà inoltre garantire il rispetto degli obiettivi di qualità ambientale e delle misure necessarie alla tutela qualitativa e quantitativa del sistema idrico contenuti nel Piano di Tutela delle Acque (PTA) approvato con DCR n. 107 del 5.11.2009.

## **Titolo II - ASSETTO DEL TERRITORIO**

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

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

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

per ciascun sistema il PAT individua i principali elementi costitutivi, e ne specifica ed articola le scelte progettuali definendo:

- 4.1 Vincoli, elementi della pianificazione territoriale superiore e fasce di rispetto
- 4.2 Invarianti
- 4.3 Fragilità
- 4.4 Azioni strategiche
- 4.5 Azioni di tutela

Le disposizioni di cui al punto 4.1 Vincoli, elementi della pianificazione territoriale superiore e fasce di rispetto, hanno valenza di vincolo mentre le disposizioni di cui ai punti 4.2, 4.3, 4.4, 4.5 hanno valenza di prescrizione, per le sole parti espressamente definite come tali nella rispettiva disciplina.

Rispetto alle disposizioni sopra elencate, si precisa inoltre che:

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

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

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

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

## **4.2 Invarianti**

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

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

Alcuni elementi tra le invarianti possono costituire anche delle fragilità.

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

Le invarianti, indicate in particolare nella tav. 2, vengono così specificate:

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

- corsi d'acqua principali
- corsi d'acqua secondari
- ambito di pregio paesaggistico
- residui dell'organizzazione mezzadrie e della bonifica integrale
- alberi significativi
- aree boscate

### **4.2.2 Invarianti di natura agricolo-produttiva**

- ambiti territoriali per la produzione dell'Arcole DOC
- ambiti territoriali per la produzione dell'asparago e del radicchio

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

- ambiti dei centri storici
- sistema dell'edilizia con valore storico/ambientale esterna al centro storico
- ville venete interne/esterne al centro storico
- edifici ed elementi puntuali di valore architettonico/culturale

### 4.3 Fragilità

Le fragilità sono elementi o parti di territorio caratterizzati da una certa soglia di rischio, rispetto agli insediamenti e all'ambiente. Sono trasformabili nei limiti stabiliti dal PAT e dal PI.

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

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

- **Aree con differente grado di idoneità edificatoria:** area idonea, area idonea a condizione, area non idonea
- **Aree soggette a dissesto idrogeologico:** area esondabile o a periodico ristagno idrico
- **Fasce di rispetto e zone di tutela:** idrografia/fascia di rispetto
- **Aree caratterizzate da particolare vulnerabilità degli acquiferi:** vulnerabilità elevata, vulnerabilità alta, vulnerabilità media
- **Altre componenti:** aree a rischio archeologico

### 4.4 Azioni strategiche

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

Le azioni strategiche, indicate nella tav. 4, vengono così specificate:

#### **Insediative**

- Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale
- Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione produttiva e commerciale
- Ambiti dell'edificazione diffusa
- Aree di riqualificazione e riconversione
- Elementi di degrado
- Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale
- Specifiche destinazioni d'uso: produttiva, direzionali, commerciali, altre...
- Limiti fisici alla nuova edificazione
- Servizi di interesse comunale di maggior rilevanza
- Servizi di interesse sovracomunali

#### **Ambientali e paesaggistiche**

- Interventi di riordino del territorio agricolo: mitigazione dell'impatto ambientale delle strutture
- Interventi di riordino del territorio agricolo: mitigazione dell'impatto ambientale delle infrastrutture viarie

### **Godibilità e fruibilità del territorio aperto**

- Diretrici preferenziali per l'organizzazione degli spazi a verde, della rete dei servizi e delle reti di connessione ciclo-pedonali per l'ospitalità e visitazione del territorio aperto
- Piste/percorsi ciclabili

### **Stradali**

- Viabilità di connessione extraurbana
- Interventi di riqualificazione viaria a scala urbana
- Connessioni viabilistiche da riorganizzare

## **4.5 Azioni di tutela**

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

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

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

- Coni visuali
- Corridoi ecologici secondari
- Aree boscate di compensazione
- Aree di connessione naturalistica
- Barriere infrastrutturali
- Ambito territorio aperto e ambito fluviale dell'Alpone per iniziative di valorizzazione delle risorse paesistiche, ambientali e culturali
- Ambiti dei centri storici
- Sistema dell'edilizia con valore storico-ambientale esterna al centro storico
- Contesti figurativi dei complessi monumentali
- Ville Venete
- Edifici e complessi di valore monumentale-testimoniale

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

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

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

Gli ATO sono raggruppati in insiemi di ATO, omogenei rispetto all'assetto fisico, insediativo e funzionale prevalente:

- l'insieme di ATO con prevalenza dei caratteri del Sistema ambientale e paesaggistico, è caratterizzato dalla presenza dominante delle risorse agricole-produttive, naturali e paesaggistiche;
- l'insieme di ATO con prevalenza dei caratteri del Sistema insediativo, è caratterizzato dalla presenza dominante della struttura insediativa storica e di recente formazione.

La suddivisione, indicata nella seguente Tabella, è rappresentata nella tav. 4 – "Carta delle Trasformabilità".

<b><i>Insiemi</i></b>	<b><i>A. T. O.</i></b>
<b>ATO con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico</b>	ATO 1 – PIANA DELLA ZERPA ATO 2 – PIANURA CENTRALE ATO 3 – PIANURA NORD
<b>ATO con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo: residenziale e produttivo</b>	<b>SOTTOINSIEME:</b> <u>MISTO A DOMINANTE RESIDENZIALE</u> ATO 4 – ARCOLE ATO 5 – GAZZOLO-VOLPINO  <b>SOTTOINSIEME:</b> <u>MISTO A DOMINANTE PRODUTTIVO</u> ATO 6 – PRODUTTIVO ARCOLE



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

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

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

Il venir meno degli elementi generatori di vincolo e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazioni degli stessi, fa venir meno la cogenza delle relative norme di tutela e fa automaticamente decadere le distanze delle fasce di rispetto indicate graficamente; tale venir meno degli elementi generatori di vincolo va recepito nel PI.

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

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

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

##### **6.1 Vincolo paesaggistico – D. Lgs. 42/2004**

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

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

##### **6.2 Vincolo paesaggistico: Corsi d'acqua – D. Lgs. n. 42/2004**

Il PAT recepisce i corsi d'acqua sottoposti a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. n. 42/2004, primo comma, lettera c), e il corrispondente

elenco degli idronomi suddivisi per comune in base alle disposizioni della DCR n° 23 del 27/06/01 e ricadente all'interno del territorio comunale.

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

Nelle fasce di rispetto a vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua qualsiasi attività di trasformazione urbanistica al di fuori delle aree già edificate è soggetta al rispetto delle norme specifiche di cui al D. Lgs. 42/04.

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

Fatte salve le disposizioni per i corsi d'acqua pubblici di cui al D. Lgs. 42/04, il PAT dispone che i corsi d'acqua di pregio ambientale, indicati nelle tavole di progetto con relative zone di tutela, vengano salvaguardati sulla base delle seguenti disposizioni:

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

Il PI integra e aggiorna l'individuazione dei corsi d'acqua sottoposti a vincolo paesaggistico, verificando la sussistenza di tale vincolo in caso di attivazione da parte del Comune di eventuali procedure di svincolo ai sensi del PCR 5 dicembre 1985, n. 51 e s.m.i., senza che questo comporti varianti al PAT.

### **6.3 Vincolo monumentale – D. Lgs. n. 42/2004**

Manufatti, ambiti, immobili, elementi puntuali di interesse storico e monumentale vincolati ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 in quanto testimonianze storico-culturali da salvaguardare e valorizzare.

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

Il PI contiene l'aggiornamento del censimento degli edifici sottoposti a vincolo monumentale, e individua cartograficamente i manufatti eventualmente non inseriti con l'approvazione del PAT.

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

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

Il PI 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 comporti l'alterazione della prospettiva e la limitazione del pubblico godimento del quadro storico-ambientale e del contesto figurativo.

#### **6.4 Vincolo a Destinazione Forestale – L. R. n. 52/78**

Le rive del torrente Alpone sono tutelate e sottoposte a vincolo con destinazione forestale con Legge Regionale n. 52/78 per la valorizzazione e conservazione del patrimonio silvo-forestale.

Ai sensi dell'art. 142, lettera g), del D. Lgs. 42/2004, i territori coperti da foreste e da boschi (come definiti dall'art. 14 della Legge Regionale 13.09.78 n. 52

“Legge Forestale Regionale”, dalla L.R. n. 05/05 e s.m.i.), ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, sono soggetti a vincolo paesaggistico e su di essi è consentito solo il taglio colturale, la forestazione e altre opere conservative, semprechè autorizzate preventivamente secondo i disposti della sopracitata Legge Regionale 13.09.78 n. 52 e s.m.i.

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

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

## **6.5 Vincolo Sismico – O.P.C.M. 3274/2003 e DGR 67CR/2003**

L'intero territorio comunale è classificato come zona 3 ai sensi dell'O.P.C.M. 3519/2006 **3274/2003**.

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 (D.M. 14/01/2008, O.P.C.M. 3274/2003, D.C.R. 67/2003 O.P.C.M. 3519/2006 E DGR 71/2008). La stima della pericolosità sismica, intesa come accelerazione massima orizzontale su suolo rigido ( $V_{s30} > 800$  m/s) deve essere definita mediante un approccio "sito dipendente", con riferimento alle informazioni disponibili nel reticolo di riferimento, riportato nella tabella 1 dell'allegato B del D.M. 14 gennaio 2008.

**Va inoltre rispettata la DGRV n. 3308 del 04.11.2008 "Applicazione delle nuove norme tecniche sulle costruzioni in zona sismica. Indicazioni per la redazione e verifica della pianificazione urbanistica".**

## **6.6 Pianificazione di livello superiore**

### **6.6.1 Centri Storici**

Il PAT individua in cartografia i centri storici come già codificati ~~all'interno del Piano Regolatore vigente~~ sulla base degli atlanti provinciali pubblicati a cura della Regione Veneto, analizzati ai sensi dell'art. 3 della L.R. 80/1980 e soggetti alle disposizioni di cui alle norme del P.T.R.C.

Fino all'approvazione del PI adeguato alle direttive del PAT sono ammessi esclusivamente:

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

### **6.7 Centri abitati**

Le delimitazioni dei centri abitati viene istituita e modificata con apposita Delibera di Giunta Comunale in riferimento al D. Lgs. n. 285/1992 "Nuovo Codice della Strada" e s.m.i.; il loro aggiornamento non comporta variante al PAT e viene automaticamente recepito nel PI.

All'interno del loro perimetro le fasce di rispetto stradali non vengono riportate e la distanza minima a protezione del nastro stradale sarà quella imposta dalla normativa della zona di appartenenza e come da disposizioni del PI.

### **6.8 Idrografia / Fasce di rispetto idraulico**

Trattasi delle zone di tutela riguardanti i fiumi e canali individuate anche a fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico stabilite dal Regio Decreto n. 368/1904 per i canali irrigui o di bonifica titolo 6° artt. dal 132 al 140, e quelle del R.D. n. 523/1904 per corsi d'acqua pubblici artt. dal 93 al 99.

Non sono consentite nuove edificazioni.

All'interno delle fasce di rispetto si applicano i limiti all'attività edilizia previsti dalle normative vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico.

Gli interventi dovranno essere specificamente autorizzati a titolo precario, fermo restando l'obbligo di tenere completamente sgombera da impedimenti una fascia di almeno 4,00 mt.

## **6.9 Viabilità comunale / Fasce di rispetto**

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

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

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

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

Le rappresentazioni grafiche sulla tav. 1 del PAT risentono della presenza dei limiti dei centri abitati, all'interno dei quali le fasce stesse non sono riportate e dove la distanza minima a protezione del nastro stradale sarà quella imposta dalla normativa della zona di appartenenza e come da disposizioni del PI.

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

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

## **6.10 Elettrodotti – D.M. 29.05.2008**

Il P.I individua le fasce di rispetto degli elettrodotti ai sensi della normativa vigente.

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

Le fasce di rispetto degli elettrodotti devono essere calcolate, ai sensi della normativa vigente, in riferimento all'obiettivo di qualità per la protezione della popolazione dall'esposizione campi elettrici e magnetici in applicazione delle disposizioni specifiche di cui al D.M. 29.05.2008.

### **6.11 Stazione Elettrica**

Trattasi di una stazione elettrica della Rete Elettrica di Trasmissione Nazionale di smistamento e trasformazione energia con livelli di tensione 132 kV, 220 kV e 380 kV; in essa convogliano diversi elettrodotti.

L'area di proprietà Terna segue i disposti della specifica tecnica "Requisiti e caratteristiche di riferimento delle stazioni elettriche RTN" del 30.10.2006, per quanto applicabile ad un impianto preesistente.

### **6.12 Cimiteri / Fasce di rispetto da PRG Vigente – T.U. leggi sanitarie – R. D. 1265/1934**

Disposizioni specifiche di cui al T.U. leggi sanitarie – R.D. 1265/1934.

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

Fatte salve le disposizioni per gli edifici con natura storico-monumentale-architettonica di cui all'art. 7, sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e cambio di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 338 del T.U. leggi sanitarie – R.D. 1265/1934.

### **6.13 Allevamenti zootecnici intensivi – D.G.R.V. 3178/2004 e D.G.R.V. 329/2010**

Il PAT individua gli "allevamenti zootecnici intensivi" esistenti. Si richiama quanto previsto dalla DGRV n. 3178/2004 (Atti di Indirizzo ai sensi della L.R.V. 11/04, punto 5, lett. d, comma 1, art. 50 – Edificabilità zone agricole), come modificata dalla DGRV 3650/2008 e dalla DGRV 329/2010.

La fascia di rispetto degli allevamenti è considerata come vincolo dinamico non cogente ma ricognitivo, la cui ampiezza può variare fino ad un massimo di 700 mt., calcolata sulla base dei parametri di legge sussistenti al momento di richiesta dell'intervento.

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

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

Tali distanze vanno rispettate anche nella realizzazione di nuovi insediamenti.

L'individuazione degli edifici riportata nel quadro conoscitivo e negli elaborati grafici del PAT, può essere modificata/aggiornata secondo le condizioni rilevabili al momento e certificabili con parere dell'ASL competente, senza che ciò costituisca variante al PAT.

Il PAT individua gli "allevamenti zootecnici intensivi" rispetto ai quali si applicano le specifiche disposizioni di cui alla LR 11/2004 e s.m.i., ed in attesa dell'approvazione del PI adeguato alle direttive del PAT, agli allevamenti intensivi si applicano le norme del PRG vigente, ove non in contrasto con le disposizioni della L.R.V. 11/04 e le norme igienico sanitarie vigenti.

Per quanto attiene agli allevamenti zootecnici intensivi e la gestione dei relativi reflui, valgono le disposizioni attuative relative alla Direttiva 91/676/CEE e D.M. 7 aprile 2006 e s.m.i.

~~Il PI precisa l'estensione delle fasce di rispetto come determinate ai sensi delle disposizioni vigenti in materia e può individuare un ulteriore fascia di rispetto, a perimetro delle aree insediative entro le quali precludere l'attivazione di nuovi allevamenti al fine di garantire un elevato livello di salubrità.~~

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



Qualora siano intervenute variazioni significative rispetto alla situazione illustrata dal PAT, il PI può individuare nuove situazioni di incompatibilità tra allevamenti e insediamenti residenziali esistenti, laddove non sussistono le distanze minime reciproche, fissate dalla legge, dai limiti delle zone agricole, dai confini di proprietà, dalle abitazioni non aziendali. Il PI individua, inoltre, accordi e convenzioni con i proprietari degli allevamenti esistenti per la realizzazione di interventi di riqualificazione impiantistica, attuati con l'adozione delle "migliori tecniche disponibili", al fine di migliorare l'inserimento nel territorio degli allevamenti zootecnici e ridurre l'impatto ambientale, con riferimento anche agli abbattitori di odori, in base a quanto previsto dalla citata DGR n. 3178/2004, lettera d), punto 5., par. 7 bis).

Per tali allevamenti il PI:

- disciplina, **previo accordo con i titolari**, i criteri e le modalità del trasferimento o blocco, indica gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti;
- limita gli interventi possibili, sino al trasferimento/blocco, alla sola manutenzione ordinaria e/o straordinaria e a quelli che comportano una riduzione della classe e del punteggio dell'allevamento.

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

Il PI individua:

- a) ~~gli ambiti degli allevamenti zootecnici intensivi esistenti, aggiornando, qualora ritenuto opportuno, il censimento sulla base di un'indagine e schedatura puntuale con distinzione delle tipologie di allevamento, secondo quanto dettato dalla normativa vigente e nel rispetto dei criteri informativi del PAT;~~
- b) gli ambiti in cui è consentito il permanere degli allevamenti a fronte di opere di mitigazione ambientale e/o di interventi relativi alla tutela igienico-sanitaria;

- ~~c) gli edifici soggetti a eventuale demolizione in seguito alla dismissione di allevamenti zootecnici intensivi, per il raggiungimento degli obiettivi di tutela igienico sanitaria, valorizzazione ambientale e paesaggistica, disciplinando il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, qualora ricorrano le condizioni di legge, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali di cui alle presenti norme;~~
- d) le opere di mitigazione ambientale e/o di interventi relativi alla tutela igienico-sanitaria da prescriversi obbligatoriamente nel caso di interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'art. 3 del D. Lgs. n. 380/2001.
- e) i criteri per l'assegnazione - anche differenziata - dei crediti edilizi agli edifici oggetto di demolizione in seguito alla dismissione degli allevamenti zootecnici intensivi, disciplinando il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito stesso.

Il credito edilizio potrà essere utilizzato nell'area di dismissione o in altra zona, posta anche in ATO diversi.

A corredo dei progetti edilizi riguardanti gli allevamenti zootecnici intensivi e non, deve essere allegato, oltre a quanto richiesto dalla L.R. 11/2004 e relativi atti di indirizzo:

- un elaborato agronomico-urbanistico che definisca le motivazioni della localizzazione prescelta per le strutture, in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche delle aree di pertinenza dell'intervento, le caratteristiche dei corpi idrici presenti in un raggio di 400 mt. e la direzione dei venti dominanti;
- una completa documentazione fotografica del sito.

~~In caso di nuova edificazione o ampliamenti di allevamenti che prevedano nuovi capi allevati, deve essere redatta la valutazione di compatibilità ambientale.~~

I progetti edilizi dovranno prevedere:

- forme architettoniche semplici che si inseriscano compatibilmente con il contesto territoriale circostante, ~~altezza limitata ad un piano o due piani fuori terra,~~ utilizzo di coperture tradizionali preferibilmente con tetti a falde in coppi di laterizio a canale o equivalenti o per comprovate, motivate e particolari esigenze, anche coperture in lamiera ondulata colorata;

- percorsi carrabili e/o pedonali realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc. ;
- adeguato progetto del verde che evidenzi chiaramente la consistenza e l'ubicazione della siepe arborea prevista a mascheramento dell'allevamento e le eventuali altre misure da adottarsi per il contenimento dell'impatto ambientale e paesaggistico.

Il PI potrà definire ulteriori precisazioni circa la documentazione da allegare ai progetti.

#### **6.14 Depuratori / Fasce di rispetto**

Per tali impianti valgono le disposizioni specifiche di cui alla Delibera del Comitato dei Ministri per l'inquinamento del 04.02.1977.

In ogni caso l'ampiezza della fascia di rispetto non può essere inferiore ai 100 mt. dal perimetro dell'area di pertinenza dell'impianto.

Non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative agli impianti di depurazione e ai parcheggi.

Per gli edifici esistenti all'interno della fascia sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro come definiti all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. se consentiti dalle relative norme di zona compresi eventuali ampliamenti se non finalizzati alla realizzazione di nuove unità residenziali o produttive.

Il PI aggiorna il censimento degli impianti di depurazione autorizzati che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo, ne recepisce il perimetro e prevede i limiti all'edificazione previsti dall'art. 62 del D. Lgs. 152/99 e dalla punto 1.2 della Delibera del Comitato dei Ministri per l'inquinamento del 04.02.1977, senza che ciò costituisca variante al PAT.

#### **6.15 Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico**

Il PAT individua gli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico presenti all'interno del Comune e stabilisce i criteri di localizzazione di reti e nuovi impianti.

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

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

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

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

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

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 D. Lgs. n. 259/2003 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e s.m.i.

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 annuale o pluriennale di localizzazione, redatto in conformità con le direttive che precedono.

### **6.16 Disposizioni per i Piani degli Interventi**

Il PI recepisce e aggiorna, qualora necessario, il quadro dei vincoli, delle direttive di pianificazione territoriale sovraordinata, e delle fasce di rispetto di cui al presente articolo, **inoltre approfondisce la rilevanza delle opere e attività del Consorzio di Bonifica sul territorio comunale.**

## **CAPO II - DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE ALLE INVARIANTI**

### **Art. 7 Invarianti**

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

Sono inoltre elementi di invarianza, e pertanto da tutelare e conservare, gli elementi della morfologia del suolo che maggiormente caratterizzano il paesaggio e che rivestono particolare rilevanza dal punto di vista percettivo.

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

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

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

Il PAT individua gli ambiti territoriali e tutela i seguenti elementi che compongono il quadro delle invarianti di natura paesaggistico-ambientale e agricolo-

ambientale:

- Corsi d'acqua principali (torrente Alpone)
- Corsi d'acqua secondari
- Ambito di pregio paesaggistico
- Residui dell'organizzazione mezzadrile e della bonifica integrale
- Alberi significativi
- Aree boscate

### **7.1 Corsi d'acqua**

Il PAT individua i corsi d'acqua principali (torrente Alpone) e secondari. La presenza di tali corsi d'acqua viene costituisce invariante nella sua continuità, con i caratteri che ne garantiscono la funzionalità dal punto di vista idraulico e ambientale.

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

Sono sempre consentite le opere necessarie per il soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili e quelle per la difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua, quali difese delle sponda, briglie, traverse, ecc.

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

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

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

### **7.2 Ambito di pregio paesaggistico**

Il PAT individua un ambito di pregio paesaggistico, nell'area della Zerpa, caratterizzato da residui dell'organizzazione mezzadrile e della bonifica integrale.

In tale contesto costituiscono invariante da tutelare e valorizzare l'insieme degli elementi significativi che ne compongono e connotano il pregio paesaggistico, agricolo e ambientale dell'area.

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 in adiacenza a fabbricati esistenti nel rispetto di tipologie, caratteri e uso di materiali;
- b) le attività agricole e quelle connesse con particolare riferimento allo sviluppo di attività compatibili legate al turismo rurale;
- c) gli interventi di sistemazione agraria che non stravolgono l'attuale assetto idraulico e paesaggistico;
- d) negli edifici esistenti connessi e non con l'agricoltura, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione e ampliamento, se altrimenti consentite dalle presenti norme **e ai sensi del titolo V della L.R. n. 11/2004.**

Eventuali interventi edificatori, miglioramenti fondiari, interventi di ampliamento della viabilità esistente e di nuova previsione, 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.

È 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.

Il PI promuoverà:

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 e le "Attrezzature per il turismo natura" impostate e condotte secondo modalità rispettose dell'ambiente: luoghi per l'ospitalità, strutture per il ristoro degli utenti, attrezzature accessorie per il

posteggio, lo scambio con gli altri mezzi di trasporto, la riparazione, il noleggio di biciclette;

4. l'individuazione, 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.

### **7.3 Alberi significativi (cedro centenario; siepi e filari alberati)**

Il PAT individua i principali elementi vegetazionali che caratterizzano il paesaggio rurale, costituiti da un albero monumentale nel centro urbano di Arcole, da siepi e filari alberati.

E' vietato abbattere, danneggiare o comunque modificare la struttura degli alberi individuati, se non con le procedure autorizzate dalla autorità competente.

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

Non è consentita quindi l'eliminazione di filari, di siepi o di singole piante locali e/o naturalizzate, salvo il caso di inderogabili esigenze attinenti le opere di pubblica utilità o di esigenze fitosanitarie.

In sede di PI tali elementi puntuali e lineari, ubicati soprattutto lungo le rive dei corsi d'acqua, lungo le capezzagne o a divisione di maglie poderali, dovranno essere salvaguardati, quali componenti primari per la qualità ambientale e la tutela degli agro-ecosistemi.

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.

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



Il PI prevede l'eventuale completamento o integrazione dell'individuazione dei monumenti botanici presenti sul territorio.

#### **7.4 Aree boscate**

Il PAT individua, sulle sponde a ridosso del torrente Alpone, delle aree boscate, tutelando il contesto territoriale in cui sono presenti, anche per il potenziamento della rete ecologica e, nello specifico il consolidamento degli ambiti di interesse naturalistico.

Tutte queste superfici sono considerate bosco e come tali soggiacciono alla normativa in vigore (Legge forestale 52/78 e s.m.i., Prescrizioni di Massima e Polizia Forestale, Regio Decreto 3267/1926) ed alla presente normativa comunale per quanto attiene la loro gestione ed utilizzazione.

Il PAT prevede la tutela delle aree boschive in quanto aree di interesse naturalistico, ma non solo. I boschi infatti svolgono la fondamentale funzione di regimare le acque e stabilizzare i pendii (funzione idrogeologica, quindi protettiva) a cui si aggiungono le funzioni turistico ricreativa, di assorbimento dell'anidride carbonica, paesaggistica e altre.

La Regione del Veneto aggiornerà periodicamente la Carta Forestale anche sulla base di segnalazioni da parte dei Comuni, includendo anche le aree ad evoluzione naturale classificabili come boschi: nel caso, il PI provvederà a recepire e aggiornare le aree boschive di cui al presente articolo, senza che ciò costituisca variante al PAT.

#### **Invarianti di natura agricolo-produttiva**

Il PAT individua gli ambiti territoriali e tutela i seguenti elementi che compongono il quadro delle invarianti di natura agricolo-produttiva:

- ambiti territoriali per la produzione dell'Arcole DOC;
- ambiti territoriali per la produzione dell'asparago e del radicchio.

#### **7.5 Ambiti territoriali di natura agricolo-produttiva**

Si considerano invarianti di natura agricolo-produttiva gli ambiti territoriali caratterizzati da specifici aspetti vocazionali e strutturali che li distinguono, la cui tutela e salvaguardia risultano fondamentali al mantenimento dei valori essenziali degli stessi. In tali territori non vanno previsti interventi di trasformazione se non per la loro conservazione, valorizzazione e tutela. In tali ambiti sono comunque

consentiti gli interventi finalizzati allo sviluppo delle aziende agricole esistenti, da determinarsi con specifica normativa comunale.

Il PAT individua gli ambiti a coltura specializzata di pregio per la produzione dell'Arcole DOC, dell'asparago e del radicchio.

Tali contesti costituiscono invarianti da tutelare e valorizzare per quegli elementi di caratterizzazione significativa che compongono e connotano l'insieme del loro pregio agricolo produttivo.

In tali aree è fatto divieto di installare impianti fotovoltaici a terra fatta eccezione per impianti subordinati a stipula di accordi pubblico/privato, art. 6 L.R. 11/2004, con compensazioni atte a ristorare il territorio.

In sede di PI l'Amministrazione comunale è tenuta a procedere ad opportune verifiche in merito alla possibilità di individuare i siti inidonei all'installazione di specifiche tipologie di impianti.

In tali ambiti sono favorite ed incentivate:

- le attività agricole e quelle connesse con particolare riferimento allo sviluppo di attività compatibili legate alle colture di pregio;
- gli interventi di nuova edificazione solo se connessi all'attività agricola o agrituristica, da collocarsi preferibilmente in adiacenza a fabbricati esistenti nel rispetto di tipologie, caratteri ed uso di materiali;
- negli edifici esistenti, connessi e non con l'agricoltura, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di ristrutturazione e ampliamento, nel rispetto delle altre norme del PAT e ai sensi del titolo V della L.R. n. 11/2004.

Eventuali interventi edificatori, miglioramenti fondiari, interventi di miglioramento della viabilità esistente e di nuova previsione o in generale interventi di trasformazione del territorio, devono essere localizzati, dimensionati e progettati in modo da non penalizzare la vocazione agricolo-produttivo dell'area e 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.

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

Eventuale modifica al tipo di coltura in atto non comporta variante al PAT.

#### DIRETTIVE:

##### Il PI:

- a) favorisce la fruizione turistica del territorio aperto, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclo-pedonali-equestri connessi con gli insediamenti e, dove possibile, l'individuazione e idonea attrezzatura di punti panoramici o rilevanti per la percezione del paesaggio;
- b) promuove le attività agrituristiche e di servizio, impostate e condotte secondo modalità rispettose dell'ambiente;
- c) individua, tutela, recupera e valorizza gli elementi che rivestono particolare valenza dal punto di 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...);
- d) promuove la riqualificazione di eventuali parti incoerenti, con rimozione degli elementi di degrado ambientale;
- e) promuove la rimozione e/o mitigazione degli impatti visivi, acustici, olfattivi, legati a manufatti/fabbricati/attività non coerenti presenti nel territorio;
- f) favorisce la riqualificazione di aree con sistemazioni incoerenti e dei fabbricati fatiscenti o detrattori di qualità;
- g) nell'obiettivo di preservare e limitare il consumo di suoli ad elevata vocazione agricola o silvo-pastorale, individua gli ambiti delle aziende agricole esistenti, aggiornando il censimento sulla base di un'indagine e schedatura puntuale con particolare riferimento alla illustrazione e rappresentazione cartografica delle caratteristiche delle unità produttive, del loro ordinamento colturale (mercantile, zootecnico da carne, zootecnico da latte, vitivinicolo, orto-florovivaistico, attività di trasformazione, attività di vendita diretta al pubblico, ecc...) ed eventuali investimenti fondiari qualificanti il settore produttivo ed il territorio;
- h) incentiva le attività economiche che si svolgano in modo compatibile e coerente con l'ambiente e la conservazione della natura (agricoltura biologica, agriturismo, attività connesse con la fruizione turistico-ricreativa del territorio aperto, ecc...) nel rispetto del progetto del PAT.

In sede di PI il perimetro delle aree di natura agricolo-produttiva potrà subire modifiche sulla base dell'individuazione puntuale degli ambiti delle aziende agricole esistenti e delle previsioni del PAT.

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

Nella tav. 2 del PAT sono individuati gli ambiti e gli elementi puntuali di natura storico-monumentale-architettonico che testimoniano la cultura e le tradizioni del territorio.

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

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

### **7.6 Ambiti dei centri storici**

Il PAT individua quali ambiti di natura storico-monumentale-architettonica i beni culturali caratterizzati dalla presenza di particolari pertinenze scoperte (contesti figurativi di cui all'art. 9.23 delle presenti norme) da tutelarsi, quali gli ambiti dei Centri Storici, e ne prevede la salvaguardia, il recupero e la valorizzazione.

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

Il PI rileva e analizza gli elementi storico-monumentali-architettonici e paesaggistici da salvaguardare e valorizzare presenti in tali ambiti, recependo o meno quanto già schedato in merito al patrimonio storico da parte del PRG vigente o procedendo a nuove schedature, ed assegnando per ciascuno degli edifici le categorie di valore e le corrispondenti discipline di intervento fra quelle indicate all'art. 10 delle presenti norme.

In fase di prima applicazione del PAT, sino all'approvazione del primo PI, negli Ambiti dei centri storici, sono ammessi esclusivamente:

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

### **7.7 Sistema dell'edilizia con valore storico/ambientale esterna al centro storico (da schede PRG - corti rurali ex. Art. 10 L.R. 24/85)**

Il PAT prevede la salvaguardia il recupero e la valorizzazione delle corti rurali e dei relativi spazi scoperti di pertinenza.

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

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

In fase di prima applicazione del PAT, sino all'approvazione del primo PI sono ammessi esclusivamente:

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

Il PI provvede a recepire e aggiornare il censimento dell'edilizia con valore storico/ambientale, individua puntualmente, rileva e analizza tali complessi da salvaguardare e valorizzare, sulla base di quanto eventualmente già schedato in merito al patrimonio storico da parte del PRG vigente o procedendo a nuove schedature.

### **7.8 Ville Venete interne/esterne al centro storico – (Villa Malaspina, Villa Poggi Ottolini, Ca' Salveghe)**

Il PAT individua i complessi riportati nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete "Ville Venete - Catalogo e Atlante del Veneto": Villa Malaspina, Villa Poggi-Ottolini e Ca' Salveghe.

Per i complessi di Villa Malaspina e Villa Poggi-Ottolini il PAT individua anche i relativi contesti figurativi (di cui all'art. 9.23 delle presenti norme).

### **7.9 Edifici ed elementi puntuali di valore architettonico-culturale – (residenze, capitelli, campanili, chiese, oratori, fienili, ...)**

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, singoli fabbricati di pregio, piccoli manufatti storico-testimoniali, già evidenziati nelle schede del PRG vigente.

Il PI provvede a recepire e aggiornare il censimento di tali elementi puntuali storico-monumentali e paesaggistici da salvaguardare e valorizzare, sulla base di quanto eventualmente già schedato nei PRG vigenti o procedendo a nuove schedature, assegnando inoltre per ciascuno degli elementi puntuali le categorie di valore e le corrispondenti discipline di intervento.

## **CAPO III – AMBITI DELLA FRAGILITA'**

### **Art. 8 Fragilità**

Ai sensi della L.R. 11/04, il PAT individua le condizioni che determinano fragilità ambientali, con particolare riferimento alla salvaguardia delle risorse del territorio, ed individua gli ambiti del territorio comunale caratterizzato da tali situazioni.

#### **8.1 Equilibrio geologico, idrogeologico e idraulico**

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

La progettazione degli interventi edificatori e di sistemazione dei terreni deve sempre attenersi alle norme tecniche emanate con D.M. 11.03.1988 riguardante le "Indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione", nonché al D.M. 14 gennaio 2008 "Nuove Norme Tecniche per le costruzioni".

#### **8.2 Idoneità edificatoria dei terreni**

Il PAT 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 (tav. 3):

- area idonea;
- area idonea a condizione;
- area non idonea.

#### **Edificabilità**

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

In tutti i tipi di terreno sono consentiti, oltre agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, gli interventi volti alla riparazione e al consolidamento dell'esistente o alla stabilizzazione del dissesto, e/o comunque in grado di migliorare le attuali condizioni geologico-idrauliche e di mitigare il rischio, quali: regimazione idraulica, bonifica e consolidamento del sedime di

fondazione, convogliamento di scarichi reflui abitativi ed agro-industriali con relativo recapito in adeguati dispositivi di depurazione a manutenzione permanente.

Per gli interventi di mitigazione del rischio, il PI valuta anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

### **8.2.1 Aree idonee**

Nelle aree idonee ai fini edificatori non sussistono condizioni di penalizzazione tali da precludere l'edificabilità. Sono state comprese in questa classe le porzioni del territorio caratterizzate da terreni di natura alluvionale a tessitura prevalentemente sabbiosa e con profondità della falda freatica compresa tra 5-10 mt. dal p.c. e con vulnerabilità intrinseca degli acquiferi alta.

Nelle aree idonee gli interventi sono soggetti alle norme generali di tutela dal rischio geologico – idraulico, previa presentazione, in sede di istanza di approvazione di PUA, permessi di costruire e DIA, va prodotta 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 alle caratteristiche dell'opera in progetto.

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

Il PI, sulla base di eventuali analisi geologico/idrauliche puntuali, può precisare ed eventualmente ridefinire i limiti di zona, rappresentati nella tav. 3, giustificando le diversità mediante adeguata documentazione geologico/tecnica allegata al PI stesso.

### **8.2.2 Aree idonee a condizione**

Nelle aree idonee a condizione sono state suddivise in:

- Aree idonee a condizione per ridotta soggiacenza della falda freatica;



- Aree idonee a condizione per ridotta soggiacenza della falda freatica e terreni con caratteristiche geotecniche da mediocri a scadenti;

In sede di istanza di approvazione di PUA, permessi di costruire e DIA, va prodotta 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 alle caratteristiche dell'opera in progetto e al rischio evidenziato.

Nelle aree idonee sotto condizione il PI dovrà prevedere 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:

- per le aree idonee a condizione per ridotta soggiacenza della falda, si devono verificare eventuali interazioni con corpi idrici sotterranei, prevedendo nel caso adeguate impermeabilizzazioni dei piani interrati;
- per le aree idonee a condizione per ridotta soggiacenza della falda e terreni con caratteristiche geotecniche da mediocri a scadenti, si devono evitare interventi che prevedano la realizzazione di piani interrati. Studi puntuali potranno dimostrare l'effettiva idoneità alla realizzazione degli stessi attraverso l'adozione di sistemi di impermeabilizzazione e la realizzazione di fondazioni speciali tipo pali, considerate le scadenti caratteristiche dei terreni.

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

Il PI, sulla base di eventuali analisi geologico – idrauliche puntuali, può precisare ed eventualmente ridefinire i limiti di zona, rappresentati nella tav. 3, giustificando le diversità mediante adeguata documentazione geologico – tecnica allegata al PI stesso.

### **8.2.3 Aree non idonee**

Nelle aree non idonee sussistono reali condizioni di forte penalizzazione; sono state comprese in questa classe, gli alvei di corsi d'acqua consortili e le relative

fasce di rispetto di 10 mt. e le aree a deflusso difficoltoso e potenzialmente allagabili.

Nelle aree non idonee non sono consentiti interventi di nuova costruzione, ricostruzione ed ampliamento. Sono comunque consentite le infrastrutture stradali e impianti tecnologici di interesse pubblico, non altrimenti ubicabili, previo puntuali elaborazioni geologico-tecniche, finalizzate a definire le modalità di realizzazione delle opere per garantire le condizioni di sicurezza delle opere stesse, nonché dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti. Sono ammissibili le opere e gli interventi volti alla riparazione e al consolidamento dell'esistente o alla stabilizzazione del dissesto nonché le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua, quali le difese delle sponde, briglie, traverse, ecc. E' inoltre consentita la piantumazione di specie adatte al consolidamento delle sponde. Eventuali ponti devono garantire una luce di passaggio mai inferiore a quella maggiore fra la sezione immediatamente a monte o quella immediatamente a valle della parte di fossato a pelo libero.

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

I PI, sulla base di eventuali analisi geologico/idrauliche puntuali, possono precisare ed eventualmente ridefinire i limiti di zona, rappresentati nella tav. 3, 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.

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

Trattasi di aree esondabili e/o a periodico ristagno idrico segnalate dal Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta.

### **8.3 Area esondabile o a periodico ristagno idrico**

In queste aree non sono consentiti interventi di nuova costruzione, ricostruzione ed ampliamento. Sono comunque consentite le infrastrutture stradali e impianti tecnologici di

interesse pubblico, non altrimenti ubicabili, previo puntuali elaborazioni geologico-tecniche, finalizzate a definire le modalità di realizzazione delle opere per garantire le condizioni di sicurezza delle opere stesse, nonché dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti.

Il PI, in armonia con il piano per la tutela dal rischio idrogeologico e le indicazioni del Consorzio di Bonifica competente, provvederà a porre norme di tutela e valorizzazione delle aree soggette a dissesto idrogeologico.

Il PI, sulla base di eventuali analisi geologico/idrauliche puntuali, può precisare ed eventualmente ridefinire i limiti di zona, rappresentati nella tav. 3, giustificando le diversità mediante adeguata documentazione geologico/tecnica allegata al P.I. stesso, anche in seguito alla realizzazione di interventi conservativi o di ripristino, tali da migliorare le condizioni di rischio.

#### **8.4 Idrografia/Fasce di rispetto – Zona di tutela art. 41 L.R. 11/2004**

Il PAT nella tav. 3 – Carta delle fragilità, individua la rete idrografica su cui promuovere azioni di tutela e valorizzazione.

Fatte salve le disposizioni per i corsi d'acqua pubblici di cui al D. Lgs. 42/2004, il PAT dispone che i corsi d'acqua di pregio ambientale con relative zone di tutela, vengano salvaguardati sulla base delle seguenti disposizioni:

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

La valorizzazione viene promossa dal Comune mediante progetti, anche intercomunali, a vocazione naturalistica (creazione di fasce tampone, siepi, ecc.) e per il tempo libero (percorsi, studio, ecc.). I progetti di valorizzazione vengono precisamente individuati, programmati e regolamentati in sede di PI.

Le derivazioni di acque superficiali devono essere regolate in modo da garantire il deflusso minimo vitale necessario alla vita negli alvei sottesi e da non danneggiare gli equilibri negli ecosistemi interessati (L. 36/95).

La tutela viene attuata assicurando il monitoraggio e richiedendo pareri agli Enti competenti (Consorzio di Bonifica, ATO, Autorità di Bacino del Fiume Adige, Regione, Provincia, A.R.P.A.V., U.L.S.S.) secondo i casi e le modalità previste dalla normativa vigente:

- nel caso di nuovi interventi (impatto delle infrastrutture, attraversamenti, ponti, ecc. degli insediamenti civili e produttivi, delle attività agricole);
- nel controllo dei punti di possibile contaminazione lungo l'intero percorso dei corsi d'acqua che richiedono un monitoraggio costante, contro il rischio idraulico, di siccità e di inquinamento.

Nelle zone di tutela, all'esterno delle aree di urbanizzazione consolidata e degli ambiti di edificazione diffusa, non sono consentite nuove edificazioni:

- nell'insieme di ATO a dominanza dei caratteri del Sistema ambientale e paesaggistico, per una profondità di m. 100 dall'unghia esterna dell'argine principale;
- nell'insieme di ATO a dominanza dei caratteri del Sistema insediativo, per una profondità di m. 20 dall'unghia esterna dell'argine principale.

All'interno delle aree di urbanizzazione consolidata e degli ambiti di edificazione diffusa, l'edificabilità è preclusa solo nella parte soggetta a servitù idraulica (R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904) di cui al paragrafo precedente.

Non sono ammesse, per una profondità di almeno m. 20 dall'unghia esterna dell'argine principale, o, in assenza di arginature, dal limite dell'area demaniale, attività che comportano, o possano comportare, il versamento o la dispersione anche occasionale sul suolo di effluenti o liquami.

### **8.5 Aree caratterizzate da particolare vulnerabilità degli acquiferi**

Fatte salve le vigenti normative nazionali, regionali e provinciali, ai fini della tutela delle acque sotterranee il PAT individua le parti del territorio comunale caratterizzate da diverso grado di vulnerabilità degli acquiferi sotterranei e valuta le proprie scelte di pianificazione anche in relazione a tale aspetto tenendo conto,

per le aree da sottoporre a tutela e per tutte le trasformazioni, dei diversi gradi di vulnerabilità degli acquiferi.

Il PAT individua, in relazione al grado di vulnerabilità ed in funzione degli aspetti normativi, per le aree di vulnerabilità degli acquiferi sotterranei le seguenti classi: **elevata** (E), **alta** (A) e **media** (M).

Nelle aree caratterizzate da elevato (E) grado di vulnerabilità degli acquiferi sotterranei, non sono consentite:

- ogni forma di escavazione, perforazione, installazione di impianti, manufatti e attrezzature per l'esercizio di qualsiasi attività che possa recare pregiudizio alle risorse acquifere;
- lo smaltimento di rifiuti solidi e liquidi, la dispersione di liquami zootecnici e l'uso di nutrienti e pesticidi;
- gli scarichi in acque superficiali e deve essere garantito che, in tutte le condizioni di portata dei corsi d'acqua, siano rispettate le condizioni di qualità indicate dalla normativa vigente di settore, qualora tali condizioni non vengano rispettate si dovranno adottare interventi di depurazione ed attenuazione degli scarichi.

Nelle aree caratterizzate da alto (A) e medio (M) grado di vulnerabilità degli acquiferi sotterranei, devono essere revisionate le normali pratiche agronomiche al fine di prevenire la dispersione di fitofarmaci e nutrienti nell'acquifero sottostante applicando il "codice di buona pratica agricola", inoltre deve essere limitato lo smaltimento dei liquami zootecnici e non devono effettuarsi scarichi di sostanze inquinanti in acque superficiali o deve essere comunque garantito che nelle zone in cui il corso d'acqua interagisce con le falde idriche vengano rispettate le condizioni di qualità.

### **8.6 Aree a rischio archeologico**

Il PAT individua puntualmente nella tavola delle fragilità le aree di interesse archeologico connesse alla localizzazione e al ritrovamento di reperti di epoca preistorica, come notificati dalla Soprintendenza ai beni archeologici.

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

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

Nelle aree individuate nella cartografia di piano, considerata la continua scoperta di reperti archeologici, ogni operazione di scavo oltre la soglia di 50 cm di profondità, deve essere preventivamente comunicata alla Soprintendenza ai beni archeologici almeno 20 giorni prima dell'inizio dei lavori.

Nelle aree di potenziale ritrovamento di materiali archeologici valgono le disposizioni della relativa vigente normativa, e le misure di salvaguardia concordate con la competente Soprintendenza archeologica.

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

### **8.7 Compatibilità idraulica**

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

Il PI disciplina gli interventi di trasformazione del territorio in coerenza con quanto previsto dalla D.G.R.V. n. 2948/2009 e con le disposizioni del presente articolo, che provvedono a recepire ed eventualmente integrare e dettagliare. Esso è inoltre tenuto a rispettare le disposizioni date per i singoli ATO e insiemi di ATO e le indicazioni e prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica.

In riferimento al parere sulla Valutazione di Compatibilità Idraulica del PAT espresso dall'Ufficio Regionale competente **Genio Civile di Verona**, prot. n. **607057** del **19.11.2010**:

- sono da evitare volumi di invaso depressi rispetto al punto di scarico.a

Inoltre:

- dovrà essere previsto l'obbligo della realizzazione delle misure compensative rispettando quanto previsto nello studio di compatibilità idraulica e prescritto nel presente parere;
  - dovrà essere previsto che tutte le superfici scoperte, quali parcheggi, percorsi pedonali e piazzali, siano pavimentati utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno, (elementi grigliati, etc.);
- gli studi e l'indicazione progettuale preliminare delle misure compensative relative al PI saranno esaminati dall'Ufficio del Genio Civile di Verona mentre il progetto definitivo da svilupparsi in fase attuativa delle previsioni di piano dovrà essere valutato dal Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta.

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

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

### **Opere di mitigazione idraulica**

Gli interventi di trasformazione dell'uso del suolo sono subordinati alla realizzazione di opere di mitigazione idraulica, che vanno definite per ciascun progetto con la procedura di calcolo e le modalità operative descritte nella Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al PAT. In ogni caso la tipologia specifica, caratteristiche, dimensioni e localizzazione di tali opere vanno

selezionate e misurate in maniera adeguata rispetto alla tipologia ed entità dell'intervento, all'obiettivo di una reale efficacia e al contesto ambientale e geologico-idraulico.

Indicativamente, le opere di mitigazione idraulica possono consistere in:

- aree verdi/agricole temporaneamente sommergibili e/o affossature, dotate di arginature atte a delimitare l'area oggetto di sommersione e dotate di manufatto di scarico (verso il recettore finale) avente dispositivo regolatore di portata;
- bacini di laminazione depressi dotati di sistemi di fitodepurazione (ad esempio stagni e aree vegetate, in cui le acque sono canalizzate attraverso condotti o per gravità, che provvedono al trattamento dei deflussi meteorici raccogliendo temporaneamente le acque prima che esse si infiltrino nel terreno);
- realizzazione di volumi aggiuntivi nella rete di smaltimento acque meteoriche (sia in rete che e/o puntuali), sia sovradimensionando le sezioni utili, che operando sulla livelletta delle opere;
- sistemi di infiltrazione facilitata (bacini di infiltrazione, canali filtranti, pozzi asciutti, pavimentazioni filtranti), in caso di terreni ad elevata capacità di accettazione delle piogge (coefficiente di filtrazione maggiore di  $10^{-4}$  m/s e frazione limosa inferiore al 5%) e in presenza di falda freatica sufficientemente profonda.

In ogni caso, qualsiasi sia la tipologia di opera di mitigazione scelta, il sistema adottato dovrà:

- avere i requisiti per essere tenuto in manutenzione nel tempo;
- prevedere la possibilità che i solidi sedimentabili siano separati in modo da ridurre intasamenti nella fase di smaltimento o nella fase di dispersione;
- permettere la parzializzazione della portata, il libero transito del flusso eccedente e poter fronteggiare eventuali rigurgiti da valle;
- risultare compatibile, nelle modalità e criteri di smaltimento delle acque, con le esigenze di salvaguardia dell'ambiente e del sottosuolo, soprattutto in relazione alla qualità delle acque stesse; qualora necessario dovranno essere adottati adeguati sistemi di depurazione o pretrattamento per le acque di prima pioggia.



Per l'attuazione delle opere di mitigazione il PI valuta la possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

### **Superfici impermeabili**

Per le aree impermeabili si dovrà prediligere sempre, basse o trascurabili pendenze di drenaggio superficiale, organizzando una rete densa di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio).

Si dovranno salvaguardare le vie di deflusso dell'acqua per garantire lo scolo ed eliminare possibilità di ristagno.

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

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

Il PI recepisce, integra e dettaglia le direttive di cui sopra inerenti la Compatibilità idraulica; è inoltre tenuto a rispettare le indicazioni e prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica.

**Il PI inoltre approfondisce la rilevanza degli ambiti agricoli soggetti ad allagamenti oltre che degli ambiti interessati dalla presenza di zone vulnerabili all'inquinamento da nitrati di origine agricola (di cui alla deliberazione del Consiglio regionale n. 62 del 17 maggio 2006).**

## **CAPO IV – AMBITI DELLA TRASFORMABILITA'**

### **Art. 9 Azioni strategiche e di Tutela**

#### **9.1 Aree di urbanizzazione consolidata**

Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono i centri storici, l'insieme delle aree urbane contermini a destinazione prevalentemente residenziale e quelle produttive, esistenti o in fase di realizzazione e le aree a servizi pubblici.

La tav. 4 "Carta delle Trasformabilità" individua gli "Ambiti di urbanizzazione a prevalente destinazione residenziale" e gli "Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione produttiva e commerciale".

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

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

Il PI:

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

Le definizioni di cui ai precedenti punti dovranno avvenire nel rispetto degli obiettivi generali di limitazione del consumo di suolo e di contenimento della dispersione insediativa, impedendo e/o controllando la costruzione a nastro lungo le strade di interconnessione tra aggregati insediativi, la "fusione" tra gli stessi, e avendo soprattutto cura di verifica che non siano alterati l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate nella VAS.

Il PI, inoltre, disciplina gli interventi volti a:

1. migliorare la qualità della struttura insediativa mediante:

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

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

- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento degli edifici esistenti ed eliminazione degli elementi di degrado ambientale, per migliorare la qualità abitativa e/o funzionale degli immobili, favorendo il riordino morfologico dell'edificato e delle aree scoperte. Per gli edifici con

valore storico-ambientale valgono le disposizioni di cui agli art. 7.6, 7.7, 7.8 e 7.9;

- interventi di nuova costruzione per il completamento del tessuto insediativo esistente;
- riqualificazione urbanistica delle aree produttive esistenti, valutando la possibilità di una definizione progettuale dei vuoti residui tra gli insediamenti esistenti o a ridosso degli stessi, al fine di una riorganizzazione e riordino complessivo, in particolare sotto il profilo dell'accessibilità e della dotazione di servizi, con possibilità di individuazione di ambiti di sviluppo a funzione produttiva per ampliamenti di strutture esistenti;
- recupero e riqualificazione urbanistico - ambientale delle aree con attività dismesse applicando criteri di equità tra le proprietà interessate, così da stimolare la trasformazione urbanistica a vantaggio della collettività e agevolando l'iniziativa degli operatori.

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

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

## **9.2 Ambiti dell'edificazione diffusa**

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

Il PAT prevede il contenimento dell'edificazione presente in tali ambiti oltre alla riqualificazione degli stessi.

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

La rappresentazione cartografica quindi non può costituire o comportare in alcun modo conseguimento di diritti edificatori.

Il PI:

- 1) precisa i perimetri degli ambiti di edificazione diffusa indicati dal PAT e definisce specifiche zone di intervento;
- 2) disciplina gli interventi ammissibili fermo restando che:
  - all'interno degli ambiti di edificazione diffusa non sono consentite destinazioni d'uso incompatibili con il carattere residenziale degli stessi;
  - al fine di tutelare il territorio agricolo, tali ambiti si configurano comunque come aggregato rurale ove localizzare preferibilmente l'intervento edilizio residenziale ~~connesso all'attività agricola~~;
  - in tali ambiti non sono ammessi gli interventi per la realizzazione di strutture/annessi agricoli consentite invece nella zona agricola;
  - in tali ambiti sono ammesse nuove edificazioni residenziali o l'ampliamento di quelle esistenti, legate o meno all'attività agricola e comunque rispondenti a esigenze abitative;
- 3) indica, in presenza di attività dismesse o non compatibili con il contesto, le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di applicazione degli strumenti del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti;
- 4) individua gli ambiti delle aziende agricole esistenti, aggiornando il censimento sulla base di un'indagine e schedatura puntuale con particolare riferimento:
  - alla illustrazione e rappresentazione cartografica delle caratteristiche delle unità produttive, il loro ordinamento colturale (zootecnico da carne, zootecnico da latte, vitivinicolo, orto-floro-vivaistico, attività di trasformazione, attività di vendita diretta al pubblico, ecc.),
  - eventuali investimenti fondiari qualificanti il settore produttivo e il territorio;
  - alle vocazioni colturali, legate o meno a caratteristiche locali, alle peculiarità forestali;
  - la consistenza dei settori: zootecnico, orto-floro-vivaistico;
- 5) il PI, nell'obiettivo di limitare il consumo di suoli ad elevata vocazione agricola o silvopastorale – laddove emergano nelle aree di edificazione diffusa

individuare dal PAT ambiti delle aziende agricole esistenti nonché aree di intervento e di investimenti fondiari qualificanti il settore produttivo agricolo - procede alla ripermimetrazione degli ambiti di edificazione diffusa escludendo da tali ambiti quelli interessati dai centri aziendali e dall'attività agricola.

Il PI inoltre, disciplina gli interventi al fine di:

- a) migliorare la qualità dell'aggregato insediativo mediante:
  - integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
  - eventuale integrazione con aree per servizi pubblici e di uso pubblico;
  - individuazione, ove possibile, di soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità, in relazione al tema degli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, soprattutto per quanto concerne attività produttive/commerciali;
  - integrazione, miglioramento e messa in sicurezza dei percorsi ciclo-pedonali, anche mettendo l'ambito a sistema con la rete delle attrezzature e sistemazioni per la godibilità e fruibilità del territorio aperto;
  - prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura;
- b) trasferire, o escludere il nuovo insediamento, di allevamenti e in generale di attività e funzioni incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale della zona, nonché di quelle che possono comportare notevole affluenza di pubblico, aumento del traffico pesante o comunque richiedere tipologie edilizie non coerenti con i caratteri dell'ambiente;
- c) disciplinare le attività produttive/commerciali in zona impropria, secondo le modalità di cui all'art. 10.16;
- d) rispondere alle esigenze di miglioramento del patrimonio edilizio esistente, soprattutto abitativo: favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, con attenzione alle aree con attività dismesse mediante:
  - interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento degli edifici esistenti ed eliminazione degli elementi di degrado ambientale, per migliorare la qualità residenziale e/o funzionale degli immobili, favorendo il riordino morfologico dell'edificato e delle aree scoperte. Per gli edifici con valore storico-ambientale valgono le disposizioni di cui agli art. 7.6, 7.7, 7.8 e 7.9;

- e) rispondere alle esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo con la previsione di interventi puntuali di nuova edificazione ad uso residenziale, nel rispetto del dimensionamento dei singoli ATO e dei criteri precisati nell'ultimo comma del presente articolo;
- f) integrare e riorganizzare gli ambiti di "edificazione diffusa" anche nel quadro delle azioni strategiche per l'ospitalità e visitazione del territorio aperto.

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

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

### **9.3 Aree e interventi di riqualificazione e riconversione**

Il PAT individua le principali aree di riqualificazione e riconversione per la rigenerazione di parti dell'insediamento o ambiti di territorio aperto che necessitano o sono di fatto interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale.

Il PI sulla base di successivi approfondimenti nell'analisi e conoscenza del territorio, può individuare ulteriori aree/interventi di riqualificazione e riconversione, oltre a quelli segnalati dal PAT.

In particolare gli interventi di riconversione degli impianti produttivi, dovranno prevedere idonea caratterizzazione delle aree ai sensi del D. Lgs. n. 152/2006 e bonifica dei luoghi, qualora si riscontri la presenza di siti potenzialmente inquinati.

Il PI:

- precisa, coerentemente con le indicazioni del PAT, l'ambito degli interventi di riqualificazione e riconversione e definisce specifiche zone di intervento;
- indica gli strumenti urbanistici attuativi, le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, gli indici stereometrici e in generale i parametri insediativi, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando le possibilità di operare con programmi complessi o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti;
- disciplina gli interventi comunque ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo.

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

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

#### **9.4 Elementi di degrado**

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

Il PAT individua i principali elementi di degrado presenti sul territorio comunale.

Devono comunque essere rispettate le disposizioni date per gli ATO e sistemi di ATO.

A norma dell'art. 36 della L.R.V. 11/04, la demolizione degli elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità urbana ricadenti nell'area e finalizzati a conseguire gli obiettivi di cui al presente articolo, determina il riconoscimento di un credito edilizio.



Sui fabbricati e le attività individuati come elementi di degrado sono ammessi esclusivamente interventi nei limiti di cui alla lett. a), comma 1, art. 3, del D.P.R. 380/2001, e le opere di adeguamento alle norme di sicurezza, antinfortunistica, sicurezza, igiene del lavoro e prevenzione incendi.

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

Il PI, conseguentemente ad integrazioni di quanto già previsto dal PAT, può stabilire gli ambiti e le modalità in cui è consentito l'utilizzo del credito edilizio.

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

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

### **9.5 Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale**

Il PAT individua, rispetto alle aree di urbanizzazione consolidata, le linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale, ossia le direttrici di crescita degli insediamenti più opportune, e quindi da preferire rispetto altre direzioni, comunque consentite anche se non puntualmente individuate.

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

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

Il PI:

- definisce, in coerenza con gli indirizzi e i limiti quantitativi fissati nella disciplina degli ATO, gli ambiti di sviluppo insediativo individuando le specifiche zone d'intervento;
- indica gli strumenti urbanistici attuativi, le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, gli indici stereometrici e in generale i parametri insediativi, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti;
- disciplina gli interventi comunque ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo, sulle parti di territorio edificate, incluse negli ambiti di trasformazione urbanistica.

Il PI inoltre, in particolare, disciplina gli interventi volti a:

- a) garantire il corretto inserimento dei nuovi insediamenti nel territorio mediante:
  - predisposizione di condizioni di accessibilità (rispetto agli insediamenti contigui e/o alla viabilità) adeguate al carattere e all'entità delle funzioni introdotte;
  - definizione delle modalità di trasferimento/eliminazione o mitigazione dell'impatto di eventuali attività presenti non compatibili con il carattere dei nuovi insediamenti;
- b) integrare e riorganizzare l'edificazione esistente eventualmente presente all'interno degli ambiti di sviluppo insediativo (edifici o piccoli insediamenti esistenti, in particolare "Ambiti di edificazione diffusa", di cui all'art. 9.2);
- c) ridurre al minimo gli impatti ambientali legati al consumo di territorio aperto mediante:
  - applicazione delle prescrizioni per la mitigazione idraulica contenute nella Valutazione di Compatibilità Idraulica, oltre alle disposizioni di cui all'art. 8 delle presenti norme;
  - promozione di iniziative pilota per la realizzazione di singoli edifici, piani attuativi o altri interventi informati ai principi della sostenibilità, nei quali sperimentare tecniche di mitigazione idraulica, tecniche costruttive ecocompatibili, modalità di raccolta dei rifiuti differenziata, tecniche di

risparmio energetico, sistemi di approvvigionamento di acqua ed energia alternativi ai tradizionali e con minore potere inquinante, organizzati per il contenimento dei consumi e delle emissioni inquinanti;

- promozione di interventi sperimentali pilota sul tema della permeabilità e degli equilibri idraulici del suolo;
- organizzazione di adeguati dispositivi (ad esempio fasce-tampone boscate) per schermare e mitigare gli impatti visivi, acustici e da polveri degli insediamenti nel caso di sviluppo insediativo a carattere produttivo.

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

## **9.6 Specifiche destinazioni d'uso**

Il PAT individua ambiti strategici per il riassetto e riqualificazione del territorio comunale prevedendo specifiche destinazioni di tipo produttivo, direzionale, commerciale e altre.

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

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

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

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

## **9.7 Limiti fisici alla nuova edificazione**

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

Il PI all'interno dei limiti individuati dal PAT, precisa ed articola gli ambiti nei quali è possibile attuare nuovi interventi, distinguendo quelli riservati all'incremento degli insediamenti residenziali e delle attività connesse, da quelli riservati all'insediamento di attrezzature e servizi a supporto e complemento dei singoli sistemi insediativi e dei diversi ambiti funzionali.

## **9.8 Servizi di interesse comunale di maggior rilevanza e polo tecnologico di servizi di interesse sovracomunale**

I servizi di interesse comunale di maggior rilevanza sono attrezzature destinate a funzioni diverse (civili, sanitarie, dell'istruzione, culturali, religiose, sportive, di carattere generale ecc.) a servizio del territorio comunale, la cui influenza può estendersi anche oltre i confini comunali.

Il PAT individua il sistema di servizi principali della programmazione vigente e prevede il suo potenziamento/riorganizzazione generale.

L'attuazione delle previsioni del PAT potrà avvenire anche per stralci funzionali, mediante l'apposizione di vincoli urbanistici preordinati all'esproprio o mediante eventuale ricorso agli istituti della perequazione urbanistica e del credito edilizio.

Il PI:

- definisce la riorganizzazione del sistema dei servizi, anche per singoli ATO, precisando la localizzazione e l'ambito di pertinenza di tali funzioni;
- disciplina gli interventi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo;
- indica, per la realizzazione di nuove strutture o la ristrutturazione/ampliamento di quelle esistenti e in generale per gli interventi di trasformazione del territorio, gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica, garantendo il coordinamento degli interventi,

disciplinando le destinazioni d'uso e valutando la possibilità di operare con gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica definendone gli ambiti e i contenuti;

- prevede, per le attrezzature esistenti e/o in programma, interventi di miglioramento qualitativo delle strutture e l'adeguata organizzazione delle condizioni di fruizione, in coerenza con le esigenze della specifica funzione mediante:
  - adeguata accessibilità dalla rete viaria di distribuzione extraurbana e dalla rete dei percorsi ciclopedonali;
  - adeguata dotazione di opere di urbanizzazione primaria;
  - prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura;
  - eliminazione delle barriere architettoniche.

Per quanto riguarda il **polo tecnologico di** servizi di interesse sovracomunale il PAT individua l'area di pertinenza della stazione elettrica della Rete Elettrica di Trasmissione Nazionale – Terna s.p.a. – per smistamento e trasformazione energia con livelli di tensione 132 kV, 220 kV e 380 kV.

In tale area ogni intervento di potenziamento della stazione elettrica è subordinato ad accordo di programma in riferimento all'art. 7 della L.R. 11/2004 per misure compensative a ristorazione del territorio.

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

### **9.9 Interventi di riordino del territorio agricolo: mitigazione dell'impatto ambientale delle strutture**

Il PAT individua le principali strutture/attrezzature che necessitano dell'adozione di opportune azioni di mitigazione, finalizzate a ridurre gli effetti di disturbo (in termini acustici, visivi, olfattivi o di altra natura) da esse prodotte rispetto ad insediamenti contigui o in generale rispetto al contesto ambientale e paesaggistico.

Il PI, con il permanere dell'origine degli effetti di disturbo, valuta e precisa, in base alle specifiche situazioni, le azioni di mitigazione da apportare (ad esempio

l'inserimento di fasce tampone, schermi vegetali, ecc.), limitando gli interventi alla sola manutenzione ordinaria e/o straordinaria, sino all'attuazione delle stesse.

Nel caso in cui la mitigazione dell'impatto ambientale ricade su strutture di allevamenti zootecnici, devono essere comunque consentiti gli interventi che si rendano necessari per l'adeguamento ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie riguardanti la tutela dell'ambiente, il rispetto dei requisiti igienico-sanitari e l'assicurazione del benessere animale, ai sensi della lett. 2bis, del comma 2, dell'art. 44 della LR 11/2004.

Il PI, rispetto al raggiungimento degli obiettivi descritti, valuta la possibilità di operare con gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

Il PI in riferimento ad analisi più approfondite per un ulteriore riordino del territorio agricolo può individuare ulteriori elementi che necessitano di opportune azioni di mitigazione.

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

#### **9.10 Interventi di riordino del territorio agricolo: mitigazione dell'impatto ambientale delle infrastrutture viarie**

Il PAT individua la principale infrastruttura viaria che necessita di opportune azioni di mitigazione, finalizzate ad una separazione fra il territorio aperto e la struttura urbana del capoluogo.

Il PI promuove e incentiva l'organizzazione e la sistemazione delle parti di territorio aperto interessato dalla presenza dell'infrastruttura viaria ai fini di:

- ridisegnare il paesaggio rispetto all'elemento infrastrutturale inserito, riducendone gli impatti anche attraverso interventi di rimboschimento dei fondi;
- mitigare l'impatto visivo, acustico e da polveri legato alle infrastrutture, in particolare rispetto agli insediamenti esistenti, attraverso la predisposizione di dispositivi di filtro efficaci ed adeguati alla specifica situazione territoriale e alle relative esigenze (fasce tampone boscate di adeguata profondità e correttamente strutturate, barriere vegetali, ecc).

Il PI in riferimento ad analisi più approfondite per un ulteriore riordino del territorio agricolo può individuare ulteriori tratti viari da sistemare con opportune azioni di mitigazione.

Il PI, rispetto al raggiungimento degli obiettivi descritti, valuta la possibilità di operare con gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

### **9.11 Diretrici preferenziali per l'organizzazione degli spazi a verde, della rete dei servizi, delle reti di connessione ciclo-pedonali per l'ospitalità e visitazione del territorio aperto**

Ai fini della fruizione turistica del territorio e della riqualificazione e potenziamento della rete ecologica, il PAT prevede, lungo direttrici strategiche preferenziali estese al territorio aperto e agli insediamenti, la messa a sistema di una rete per servizi, attrezzature e sistemazioni per l'ospitalità e visitazione del territorio (percorsi di immersione rurale – ciclopedonali – equestri, aree di sosta attrezzata, strutture di promozione e vendita dei prodotti agricoli tipici locali), per la sua godibilità e fruibilità, a raccordo e potenziamento con le aree a verde e servizi della pianificazione vigente, nell'ottica di un rafforzamento della qualità urbana degli insediamenti e di una valorizzazione complessiva del quadro territoriale.

Il PI, nel promuovere la riqualificazione e valorizzazione dei caratteri naturalistico-ambientali del territorio porrà particolare attenzione:

- all'organizzazione territoriale delle funzioni e in particolare degli spazi e attrezzature didattiche, per lo sport e il tempo libero;
- alla localizzazione dei percorsi di immersione rurale – ciclopedonali e aree di sosta;
- alla disciplina del territorio agricolo;
- alla disciplina degli spazi aperti pubblici/privati interni ed esterni agli insediamenti.

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

### **9.12 Piste/percorsi ciclabili**

Al fine del completamento e potenziamento dei collegamenti che interessano il territorio, il PAT individua i principali percorsi ciclabili esistenti e in previsione:

- A) pista intercomunale dei tre castelli "Montagnana-Soave-Cittadella" lungo il corso dell'Alpone;
- B) pista intercomunale Arcole-Zimella.

La rete ciclopedonale in previsione dovrà integrare i percorsi ciclabili già esistenti oltre che la rete autoveicolare offrendo condizioni ottimali di mobilità alle persone (sicurezza, autonomia, qualità del vivere e dell'abitare, eliminazione delle barriere architettoniche) anche al fine di orientare la domanda di mobilità verso comportamenti sostenibili e corretti dal punto di vista ambientale.

I percorsi ciclabili e pedonali per la mobilità alternativa saranno definiti dal PI facendo in modo che i tracciati, ove necessario, corrano in sede protetta e seguano, ove possibile, percorsi già esistenti. Il PI favorirà le operazioni di costruzione e manutenzione prescrivendo le modalità di realizzazione degli interventi.

### **9.13 Viabilità di connessione extraurbana**

Il PAT individua e classifica le componenti principali del sistema relazionale del Comune costituito da:

- viabilità di connessione extraurbana: Strade Provinciali n. 7 e n. 39.

Per tali tracciati in linea generale il PAT prevede la riorganizzazione/riqualificazione complessiva. Gli obiettivi principali sono:

- separazione e distribuzione dei flussi di traffico rispetto alla funzione e caratteri dei luoghi attraversati;
- miglioramento dell'accessibilità ai centri urbani e in particolare ai principali generatori di traffico.

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



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

Fatte salve le norme di tutela degli strumenti urbanistici sovraordinati, sono vietati gli interventi che possono interferire con la viabilità di progetto, se non preventivamente concordati con gli enti preposti.

Per tali tratti viari il PI promuove la predisposizione di interventi per la moderazione del traffico, mitigazione dell'impatto visivo, acustico e della diffusione delle polveri inquinanti, nel rispetto degli insediamenti esistenti (schermature arboree), elementi di arredo, marciapiedi, ecc.

Il Comune, in coordinamento con gli Enti preposti, favorisce l'integrazione tra trasporti privati e trasporti pubblici, attraverso interventi volti a rendere l'uso del trasporto pubblico integrato e/o alternativo al trasporto privato.

#### **9.14 Interventi di riqualificazione viaria a scala urbana**

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

Per tali tratti viari, il PI dovrà contenere previsioni di interventi per la moderazione del traffico, mitigazione dell'impatto visivo, acustico e della diffusione delle polveri inquinanti, nel rispetto degli insediamenti esistenti (schermature arboree), elementi di arredo, marciapiedi, ecc.

#### **9.15 Connessioni viabilistiche da riorganizzare**

Il PAT individua lungo la S.P. n. 7 le connessioni viabilistiche da riorganizzare per il superamento delle condizioni di pericolosità/inadeguatezza/carenza, attraverso interventi, da definire puntualmente in sede di PI in base alle specifiche condizioni locali, di revisione del sistema della circolazione, adeguamento delle sezioni, rettifica del tracciato, individuazione di percorsi di bypass dei tratti critici non modificabili, individuazione di nuove connessioni viabilistiche, inserimento di sistemi di rotatoria, ecc.

Per eliminare/ridurre le situazioni di criticità individuate, vanno valutate le possibilità di:

- revisione del sistema di circolazione afferente ai punti di conflitto;

- adeguata localizzazione, organizzazione, e attrezzatura del sistema degli accessi, per i generatori di traffico;
- riqualificazione/riprogettazione delle parti di viabilità interessate delle connessioni tra la viabilità territoriale e comunale/urbana (svincoli), con particolare attenzione alla sistemazione della carreggiata e delle aree limitrofe, ai materiali impiegati, alla segnaletica, all'illuminazione, al fine di migliorare le condizioni di sicurezza delle diverse categorie di mezzi in transito.

### **9.16 Coni visuali**

Il PAT individua i principali coni visuali per la percezione del paesaggio e degli elementi rilevanti che lo caratterizzano e prevede la valorizzazione delle relazioni visive biunivoche tra le parti di paesaggio opposte messe in relazione dal simbolo indicato nelle tavole grafiche come "cono visuale".

In sede di PI dovranno essere promosse azioni per la preservazione e valorizzazione della percezione visiva di elementi singolari, paesaggi e ambienti costruiti (con particolare riguardo all'area della Zerpa), articolando opportunamente i volumi, limitando le altezze delle recinzioni e sistemando i terreni.

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

Nelle more di applicazione da parte del PI di dette direttive sono in generale inedificabili gli ambiti individuati per una profondità minima di 100 mt.

### **9.17 Corridoi ecologici secondari**

Il PAT individua la principale componente strutturante la rete ecologica territoriale: i corridoi ecologici secondari, ossia le strutture lineari e continue, preposte alla conservazione delle specie e degli habitat, che favoriscono la dispersione e lo svolgersi delle relazioni dinamiche tramite connessioni tra ecosistemi e biotopi.

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

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

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

### Prescrizioni

- negli edifici esistenti, connessi e non con l'agricoltura, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e ampliamento, nel rispetto delle altre norme del PAT;
- nei Corridoi ecologici secondari è preclusa la nuova edificazione;
- gli interventi di ampliamento della viabilità esistente e di nuova previsione, e in generale gli interventi di trasformazione del territorio che possono comportare l'introduzione di nuove barriere, naturali o artificiali, in grado di interrompere la continuità della rete complessiva, devono essere accompagnati da interventi di mitigazione/compensazione e operazioni che garantiscano efficacemente le possibilità di superamento dell'effetto-barriera previsto e quindi la persistenza delle connessioni ecologiche.

### Il PI:

- mantiene e salvaguarda le funzioni agricole presenti e quelle coerenti e/o compatibili con l'agricoltura e con l'ambiente;
- sviluppa le valenze ecologiche del territorio aperto, promuovendo l'impiego di colture e tecniche di conduzione che potenziano la biodiversità e crea l'habitat ideale per il passaggio della fauna. In particolare possono essere individuati interventi di rimboschimento e di riqualificazione ambientale dei fondi, con riferimento alle tipologie di intervento individuate dai regolamenti CEE 2080/92 e 2078/92 e secondo quanto previsto dal Piano di Sviluppo Rurale;
- salvaguarda e favorisce lo sviluppo, densificazione, ricomposizione e ricostituzione in sistemi continui degli elementi naturali che strutturano la rete

ecologica (reticolo di corsi d'acqua maggiori e minori e apparati vegetali ad esso connessi, masse arboree, sistemi di siepi rurali, ecc.);

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

La simbologia adottata per i Corridoi ecologici secondari indica azioni riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base geografica informatizzata.

### **9.18 Aree boscate di compensazione (Isole ad elevata naturalità)**

Il PAT individua ambiti preferenziali per aree boscate di compensazione e mitigazione delle azioni di piano. Tali aree hanno la finalità di ridisegnare il paesaggio riducendo gli impatti visivo/acustico e da polveri.

In riferimento ai criteri di sostenibilità individuati nel Rapporto Ambientale, in sede di PI la realizzazione di tali aree boscate di compensazione, costituite da aree pianeggianti, avrà validità temporale di 10 anni. Sarà compito del PI individuare in tali ambiti una o più aree da destinare a rimboschimento la cui dimensione dovrà essere corrispondente al consumo di nuovo suolo per sviluppo insediativo residenziale.

In sostanza ogni nuova area di sviluppo residenziale deve essere compensata per pari superficie con un'area boscata di compensazione andando così ad aumentare le masse boscate nel territorio anche in funzione della rete ecologica.

A tal fine, in sede di redazione del PI, in tali aree boscate di compensazione dovranno essere reperiti parte della quota standard di pertinenza dei nuovi insediamenti.

Il PI stabilirà modalità e tecniche per la realizzazione di tali ambiti, in particolare dovrà essere posta attenzione:

- al mantenimento delle alberature d'alto fusto eventualmente esistenti, da integrare con nuovi raggruppamenti arborei, composti da specie tradizionali e disposti in rapporto agli insediamenti, alla tessitura dei fondi ed alle visuali;

- alla quantificazione di dotazioni minime di alberature quale forma di compensazione; dovrà essere rispettata una metodologia che garantisca il principio della sostenibilità e della inalteranza della CO<sub>2</sub> dispersa nell'aria; tale metodologia dovrà prevedere la compensazione di parte della CO<sub>2</sub> emessa nella fase di gestione dell'insediamento con un'adeguata quantificazione di aree alberate (boschi, filari, ecc.); considerando che, **secondo il metodo ARPA, ogni ettaro di bosco produce 4 mc. di ossigeno al giorno nelle stagioni vegetative;**
- alla modalità di attuazione degli interventi di mitigazione a mezzo di barriere vegetali e/o miste artificiali dovrà essere predisposta in seguito alla valutazione puntuale dei parametri di inquinamento nella localizzazione dei nuovi insediamenti, mirando l'intervento alla compensazione/mitigazione.

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

Il PI dovrà provvedere inoltre all'organizzazione di eventuali spazi privi di alberature, valutando la possibilità di un ampliamento delle "alberature e siepi" esistenti, mediante piantumazione di siepi, boschetti ecc. con le seguenti caratteristiche:

- fasce vegetative, siepi fitte e boschetti, nelle zone di maggiore fragilità ambientale, in vicinanza di parchi, aree protette, ecc.
- fasce vegetative, siepi fitte di connessione ecologica, nelle zone dove emergono i valori di dispositivi di filtro efficaci ed adeguati alla specifica situazione territoriale ed alle relative esigenze (fasce tampone boscate di adeguata profondità e correttamente strutturate, barriere vegetali, ecc.). Per la scelta delle specie vegetali promuove l'impiego di quelle autoctone, scelte tra quelle le cui caratteristiche meglio rispondono alla specifica situazione, che potranno essere precisate in sede di PI.

### **9.19 Aree di connessione naturalistica (Buffer zone)**

Il PAT promuove azioni di conservazione e potenziamento delle aree naturalistiche e delle aree di raccordo ambientale, attraverso interventi di potenziamento della biodiversità e di tutela della risorsa idrica superficiale e sotterranea.

Tali aree assumono importanza rilevante quali "aree preferenziali" per la localizzazione di azioni di mitigazione e compensazione ambientale. Infatti, in fase di progettazione delle infrastrutture, reti e impianti tecnologici, devono essere previste misure di compensazione e di riequilibrio ecologico degli impatti da localizzarsi in queste specifiche aree.

Per le aree suddette vanno previste specifiche misure di tutela. In particolare, anche sulla base di idonee misure gestionali, dovranno essere evitate le trasformazioni in grado di arrecare perturbazioni agli habitat e/o alle specie caratterizzanti tali ambiti.

All'interno di tali aree, qualora si ravvisasse la comprovata necessità di realizzare strutture di piccole dimensioni, queste dovranno essere localizzate nelle aree marginali della rete, previa accurata analisi di compatibilità ambientale che evidenzii impatti diretti e indiretti, anche dilazionati negli anni, e individui idonei interventi di mitigazione e compensazione, da realizzarsi contestualmente all'opera.

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

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

#### Prescrizioni

- sono consentiti, negli edifici esistenti connessi e non con l'agricoltura, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione e ampliamento, nel rispetto delle altre norme del PAT e ai sensi del titolo V della L.R. n. 11/2004;
- sono consentiti gli interventi di ampliamento della viabilità esistente e di nuova previsione, e in generale gli interventi di trasformazione del territorio che possono comportare l'introduzione di nuove barriere, naturali o artificiali, in grado di interrompere la continuità della rete complessiva, devono essere accompagnati da interventi di mitigazione/compensazione e operazioni che

garantiscono efficacemente le possibilità di superamento dell'effetto-barriera previsto e quindi la persistenza delle connessioni ecologiche;

~~— gli interventi di trasformazione del territorio non previsti dal presente piano e non riconducibili a funzioni residenziali e/o agricole devono essere sempre soggetti a valutazione preliminare di screening ai sensi della DGRV 3173/2006.~~

Il PI:

- mantiene e salvaguarda le funzioni agricole presenti e quelle coerenti e/o compatibili con l'agricoltura e con l'ambiente;
- promuove il riordino senza nuovi interventi edificatori, degli aggregati edilizi esistenti negli Ambiti di Edificazione diffusa di cui all'art. 9.2;
- promuove il trasferimento delle attività incompatibili con l'ambiente (attività produttive/commerciali in zona impropria, allevamenti intensivi o comunque fonte di potenziale inquinamento, ecc.);
- sviluppa le valenze ecologiche del territorio aperto, promuovendo l'impiego di colture e tecniche di conduzione che potenziano la biodiversità e crea l'habitat ideale per il passaggio della fauna. "In particolare possono essere individuati interventi di rimboschimento, di riqualificazione ambientale ed incentivazione delle attività turistiche, con riferimento alle tipologie di intervento individuate dai regolamenti secondo quanto previsto dal Piano di Sviluppo Rurale 2007-2013, in particolare l'Asse 2: Miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale e Asse 3: Qualità della vita nelle zone rurali e diversificazione dell'economia";
- salvaguarda e favorisce lo sviluppo, densificazione, ricomposizione e ricostituzione in sistemi continui degli elementi naturali che strutturano la rete ecologica (reticolo di corsi d'acqua maggiori e minori e apparati vegetali ad esso connessi, masse arboree, sistemi di siepi rurali, specchi d'acqua, ecc.);
- favorisce la fruizione turistica del territorio aperto, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopedonali connessi con gli insediamenti, e la promozione di attività agrituristiche e di servizio, impostate e condotte secondo modalità rispettose dell'ambiente;
- prevede la collocazione preferenziale degli interventi edilizi funzionali all'attività agricola in adiacenza a fabbricati esistenti.

## **9.20 Barriere infrastrutturali**

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

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

Al fine di mitigare il conflitto tra tali elementi ed il territorio naturale, il PI:

- aggiorna ed integra l'individuazione delle barriere infrastrutturali effettuata dal PAT;
- riduce e ricostruisce le relazioni interrotte dall'interposizione delle infrastrutture, anche attraverso l'inserimento, tra le parti di territorio separate, di vie di passaggio e connessione adeguate, per tipologia, caratteristiche e dimensioni, alle esigenze specifiche dei contesti attraversati (viarie, ciclabili, pedonali, destinate ai mezzi agricoli);
- promuove ed incentiva l'organizzazione e la sistemazione delle parti di territorio aperto;
- promuove la riqualificazione delle aree adiacenti alle barriere all'interno degli insediamenti, affinché non assumano i connotati di "retro urbano";
- salvaguarda il carattere di continuità del contesto naturale/paesaggistico;
- prevede, dove necessario, adeguate opere di mitigazione degli impatti visivi/acustici;
- individua la corretta localizzazione di by-pass faunistici e stabilisce le priorità di intervento in considerazione della presenza di elementi di pregio naturalistico.

## **9.21 Ambito territorio aperto e ambito fluviale dell'Alpone per iniziative di valorizzazione delle risorse paesistiche, ambientali e culturali**

All'interno della piana della Zerpa il PAT individua un ambito per iniziative di valorizzazione delle risorse paesistiche, ambientali e culturali caratterizzato dalla presenza diffusa di elementi, siti e aree di particolare pregio e rilevante caratterizzazione dal punto di vista naturalistico-ambientale, agricolo, storico e paesaggistico.

Il PI promuove:

- la tutela di tale ambito e delle risorse storico-ambientali in esso contenute;
- l'eliminazione/mitigazione degli eventuali elementi di degrado e



riqualificazione di parti incoerenti;

- la realizzazione di progetti mirati alla predisposizione di una rete di attrezzature e sistemazioni (percorsi ciclopedonali e di immersione rurale, luoghi per attività a scopo ricreativo/didattico e scientifico/culturale), per la valorizzazione del territorio.

Per raggiungere tali obiettivi, il PI può ulteriormente approfondire e precisare la disciplina del PAT valutando la possibilità di operare anche mediante gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

Il PI, con l'approfondimento della conoscenza del territorio e del relativo carattere naturalistico ambientale, può individuare ulteriori ambiti per iniziative di promozione e valorizzazione delle risorse paesistiche/ambientali e culturali rispetto a quelli individuati dal PAT.

## **9.22 Centri storici.**

**Sistema dell'edilizia con valore storico-ambientale esterna al centro storico: corti rurali e manufatti significativi.**

**Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete**

**Edifici e complessi di valore monumentale/testimoniale**

Il PAT, con particolare riferimento alla tav. 4 – Carta della Trasformabilità individua come "Centri storici", "Corti rurali e manufatti significativi", "Ville Venete" e "Edifici e complessi di valore monumentale/testimoniale", gli ambiti ed elementi di valore storico-culturale e relativi contesti figurativi da tutelare.

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

→ **Centri Storici**

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

→ **Corti Rurali e manufatti significativi**

Si tratta delle Corti rurali, di antica origine o assimilabili, e dei manufatti significativi a integrazione dell'individuazione e codifica originaria effettuata dagli strumenti urbanistici vigenti ai sensi dell'art. 10, L.R.V. 24/85 e art. 28, L.R.V. 61/85.

→ **Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete**

Trattasi delle ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete: Villa Ottolini, Cà Salveghe, Villa Malaspina (per i complessi di Villa Poggi-Ottolini e Villa Malaspina il PAT individua i relativi contesti figurativi).

→ **Edifici e complessi di valore monumentale/testimoniale**

Si tratta di singoli edifici e complessi di valore monumentale/testimoniale (edifici con vincolo ex 1089 ed edifici con più di 50 anni, interni al centro storico, a corti rurali ex art. 10 L.R. 24/85 e sparsi nel territorio).

Per le succitate categorie di ambiti ed elementi il PAT prevede la salvaguardia, il recupero e la valorizzazione.

Costituisce invariante all'interno o meno degli Ambiti dei centri storici tutto l'organismo urbano – storico complessivo, costituito da edifici, manufatti, aree scoperte pubbliche e private, ville venete, edifici e complessi, cortili e spazi aperti, aree verdi e strade.

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

Il PI, promuove azioni di tutela, riqualificazione e valorizzazione mediante una puntualizzazione degli ambiti ed elementi medesimi e una rilettura della trattazione normativa della pianificazione vigente individuando gli edifici e gli spazi scoperti con valore storico-ambientale, secondo quanto previsto al successivo art. 10.

Il PI provvederà ad approfondire l'individuazione delle pertinenze scoperte da tutelare e il contesto figurativo, che andrà identificato quale Zona di tutela ai sensi dell'art. 41 della L.R. 11/04 dove, in particolare, non sarà consentito collocare cartelli pubblicitari o altri mezzi di pubblicità.

In particolare, in sede di PI, la disciplina inerente gli Ambiti dei centri storici, delle corti rurali, dei manufatti significativi e degli edifici e spazi scoperti con valore storico-ambientale va approfondita e sviluppata secondo le seguenti alternative:

- in coerenza con le disposizioni di cui al successivo art. 10.1 - Direttive per la disciplina delle Unità Edilizie;
- in coerenza con le disposizioni del PRG vigente, in quanto compatibili con gli obiettivi del PAT.

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

### **9.23 Contesti figurativi dei complessi monumentali**

Il PAT individua i principali "Contesti figurativi dei complessi monumentali" di Villa Poggi-Ottolini e Villa Malaspina, rappresentati dai parchi, giardini e in generale spazi scoperti circostanti i complessi di interesse storico-monumentale. Tali spazi scoperti, oltre a possedere in sé e per sé valore storico-ambientale, concorrono a comporre l'immagine storica dei fabbricati/manufatti storici.

Il PI precisa l'individuazione dei contesti figurativi e pertinenze dei principali complessi storico-monumentali, e disciplina tali immobili, in coerenza con le seguenti disposizioni:

- tutela della giacitura, estensione e conformazione degli spazi scoperti, per le parti di interesse storico: sono vietati gli smembramenti e comunque gli elementi di separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possono compromettere l'integrità dei beni indicati e le relazioni tra i suddetti beni ed il loro intorno;
- ammissibilità dell'uso agricolo e per attività ricreative all'aperto purché non vengano compromessi i caratteri storici e ambientali dell'impianto;
- tutela e conservazione degli elementi di valore storico-architettonico, dei beni e risorse presenti;
- conservazione delle alberature ed elementi vegetazionali di pregio naturalistico o di valore storico-ambientale, che non possono essere abbattuti salvo che per ragioni fito-sanitarie o di sicurezza; in tale caso gli esemplari abbattuti devono essere sostituiti con alberature ed elementi vegetazionali della stessa specie;
- riqualificazione delle parti in situazione di degrado ed eliminazione degli elementi incoerenti;
- divieto di vietato collocare cartelli o altri mezzi di pubblicità, salvo quelli per la segnalazione dei beni culturali presenti.

## **Titolo IV – PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI E PER LA QUALITA' EDILIZIA E URBANISTICO/AMBIENTALE DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI APERTI – NORME GENERALI E TRANSITORIE**

### **Art. 10 Individuazione e classificazione degli edifici con valore storico-ambientale e relative pertinenze scoperte**

Il PAT classifica come invariante all'interno degli ambiti dei centri storici, gli edifici con valore storico-ambientale e le relative pertinenze scoperte, per le rispettive parti, elementi, caratteri distributivi e compositivi che rivestono valore storico-ambientale.

Il PI, all'interno degli ambiti dei centri storici, individua gli edifici e gli spazi scoperti con valore storico-ambientale.

Nel successivo punto 10.1 - "Direttive per la disciplina delle Unità Edilizie" (comprensivo dei relativi sottoparagrafi 10.2 - Unità Edilizie di valore culturale, 10.3 - Definizione delle categorie di valore, 10.4 - Disciplina degli interventi, 10.5 - Destinazione d'uso, 10.6 Analisi filologica preliminare agli interventi 10.7 - Unità Edilizie prive di immobili di valore storico-ambientale), trovano definizione le direttive per la disciplina degli immobili (edifici e spazi scoperti di pertinenza degli edifici e non) con valore storico-ambientale.

In particolare, in sede di PI, la disciplina inerente gli edifici e spazi scoperti con valore storico-ambientale può essere approfondita e sviluppata secondo le seguenti alternative:

- in coerenza con le disposizioni di cui al successivo punto 10.1;
- in coerenza con le disposizioni della pianificazione vigente, in quanto compatibile con gli obiettivi del PAT

#### **10.1 Direttive per la disciplina delle Unità Edilizie**

Il PI, ai fini della disciplina degli interventi edilizi:

- a) per gli Ambiti dei centri storici di cui al punto 10.2, identifica le **Unità Edilizie (U.E.) di valore culturale**, formate dagli edifici o altri immobili con valore storico-ambientale e dalle aree scoperte di pertinenza, e le classifica nelle

categorie di valore definite e normate al punto 10.3, sulla base delle caratteristiche tipologiche e dei valori culturali;

- b) per gli Ambiti dei centri storici di cui al punto 10.2, identifica le **Unità Edilizie (U.E.) prive di immobili di valore storico-ambientale** formate dagli edifici o altri immobili privi di valore storico-ambientale e dalle aree scoperte di pertinenza, e/o da aree inedificate, e le disciplina in coerenza con le disposizioni di cui al punto 10.7.

Per ogni Unità Edilizia il PI potrà prescrivere la redazione di un progetto di massima degli interventi edilizi, della sistemazione degli spazi scoperti, nonché delle eventuali opere di urbanizzazione, mancanti, comprese nell'Unità Edilizia.

Il Progetto di massima costituisce il documento preliminare alla presentazione dei progetti edilizi per l'esecuzione degli interventi. L'attuazione di detto progetto di massima può avvenire anche per stralci funzionali, mediante più permessi di costruire.

Nel caso che il progetto di intervento riguardi l'intera Unità Edilizia, tale progetto sostituisce a tutti gli effetti il Progetto di massima di cui al presente articolo, purchè integrato dai relativi contenuti. In ogni caso, il Progetto di massima può essere ulteriormente precisato in sede di permesso di costruire.

Il Progetto di massima degli interventi dovrà contenere :

- la configurazione planimetrica, in scala 1:200, delle aree e degli edifici, nonché degli spazi pubblici contigui, con l'indicazione sia delle quote orizzontali e verticali, riferite a capisaldi stabiliti dal Comune, atte a individuare l'andamento planimetrico e altimetrico dello stato attuale e del progetto, sia delle quote di riferimento per la misurazione delle altezze e il calcolo dei volumi;
- gli accessi pedonali e carrabili e l'organizzazione delle autorimesse;
- lo schema di massima dei prospetti e delle sezioni in scala 1:200, con la configurazione dei tetti e, eventualmente, la disposizione dei portici, l'indicazione dei materiali da usare nelle finiture, dei colori, ecc.;
- le destinazioni d'uso e gli utilizzi specifici degli edifici e delle aree scoperte con le relative sistemazioni di massima;
- il progetto degli spazi scoperti pubblici e privati, comprensivo delle attrezzature e degli eventuali manufatti e fabbricati accessori di servizio consentiti e delle eventuali recinzioni; le recinzioni devono essere studiate in

coerenza con il contesto del centro storico ed evitando di interrompere il rapporto tra i fronti con funzioni di interesse pubblico e gli spazi pubblici e di uso pubblico;

- la tabella dei dati planimetrici e volumetrici dell'intervento.

## **10.2 Unità Edilizie di valore culturale**

L'insieme degli edifici e degli spazi scoperti presenti nelle Unità Edilizie di valore culturale deve essere tutelato e valorizzato in quanto patrimonio storico e culturale del Comune.

Il perimetro delle Unità Edilizie potrà essere modificato, rispetto a quello definito dal PI, sulla base dell'analisi filologica preliminare alla progettazione, di cui al punto 10.6 e potrà essere precisato in sede di rilascio del titolo abilitativo all'intervento.

Le Unità Edilizie di valore culturale, oltre agli edifici di valore culturale, possono comprendere anche altri edifici o manufatti privi di valore o in contrasto col centro storico.

Le Unità Edilizie di valore culturale sono classificate nelle classi A1, A2, A3, di cui al successivo punto 10.3.

Il PI potrà assegnare ad ogni singola U.E. la classe specifica in base al valore culturale dominante rilevato all'interno della stessa, ovvero, qualora la specifica situazione e le esigenze di tutela dei beni esistenti lo richiedano, può dettagliare la disciplina all'interno delle U.E., definendo puntualmente, per le singole parti della stessa, le corrispondenti categorie di valore e conseguentemente gli interventi consentiti.

In ogni caso, l'analisi filologica preliminare alla progettazione, di cui al punto 10.6, può accertare, per gli immobili o parti di immobili classificati dal PI, un valore diverso rispetto a quello determinato. Per questi immobili o parti di immobili saranno consentiti tipi e modalità di intervento corrispondenti alle categorie di valore accertato dall'analisi filologica stessa.

Nelle Unità Edilizie di valore culturale interne al centro storico il PI indicherà i principali edifici da demolire e/o da modificare in quanto contrastanti con i caratteri del Centro Storico e gli eventuali ambiti per la nuova edificazione

finalizzata alla riqualificazione architettonica e ambientale.

Nelle Unità Edilizie di valore culturale interne al centro storico in cui non risultano individuati dal PI edifici da demolire e/o da modificare, l'analisi filologica (punto 10.6) può rilevare l'esistenza di fabbricati o parte di fabbricati privi di valore o in contrasto col Centro Storico. Di tali fabbricati il PI può prevedere la demolizione e/o la ricomposizione mediante interventi di demolizione e nuova costruzione di pari volume all'interno dell'Unità Edilizia, anche utilizzando parti di spazi scoperti privati, nel rispetto dei limiti di distanza e in generale della disciplina fissata dal PI stesso. La ricomposizione può essere consentita compatibilmente con i valori culturali da tutelare e a condizione che l'intervento sia finalizzato alla riqualificazione architettonica e ambientale e non alteri i fronti principali del corpo edilizio di valore.

Rispetto alle operazioni di demolizione e/o ricomposizione, il PI valuta la possibilità di applicare lo strumento del credito edilizio.

Per gli spazi scoperti, interni alle Unità Edilizie e per gli spazi comuni a più Unità Edilizie, identificati dal PI, dovrà essere garantita la salvaguardia e il recupero degli elementi di valore culturale, artistico, naturalistico o di particolare interesse per le tecniche costruttive usate.

Per gli edifici o parti di edificio prive di valore storico-ambientale individuate dal PI, ovvero, dall'analisi filologica (punto 10.6), all'interno delle Unità Edilizie, sono consentiti anche gli interventi di ristrutturazione edilizia, purché finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale degli immobili e/o dell'ambiente urbano circostante.

Per le superfetazioni di epoca recente che contrastano con i valori da tutelare va migliorato il rapporto di coerenza con i caratteri degli edifici con valore storico-ambientale.

Il PI potrà consentire all'interno delle U.E. anche interventi di restauro e risanamento conservativo di locali con altezze utili, superfici minime, rapporti di illuminazione e altezze del pavimento del piano terra dal piano di campagna, inferiori a quelli stabiliti dal Regolamento Edilizio.



Nelle U.E. di valore culturale è comunque sempre consentito:

- il consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e le quote delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto, mantenendo le aperture esistenti verso l'esterno;
- l'inserimento di impianti tecnologici e igienico - sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio.

Per gli interventi nelle U.E. è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

Nelle Unità Edilizie di valore culturale, oltre alle disposizioni generali di cui ai precedenti commi, si applicano le disposizioni specifiche della classe di appartenenza di seguito riportate.

**10.3 Definizione delle categorie di valore**

<b>CATEGORIA</b>	<b>CLASSE DI VALORE</b> e disciplina dei gradi di intervento edilizio del PI
<b>A1</b>	<p><b>Emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili</b></p> <p>Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, da eseguire secondo specifici criteri e modalità definite dal PI</p>
<b>A2</b>	<p><b>Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico e ambientale intatti o parzialmente modificati, e assimilabili; emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico con modificazioni pesanti, e assimilabili</b></p> <p>Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (senza demolizione e ricostruzione), da eseguire secondo specifici criteri e modalità definite PI</p>
<b>A3</b>	<p><b>Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico ed ambientale con modificazioni pesanti, o sostanzialmente modificati con poche tracce dell'impianto originario, e assimilabili</b></p> <p>Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ricostruzione e ampliamento con limitate modifiche alla sagoma planimetrica o al profilo altimetrico, da eseguire secondo specifici criteri e modalità definite dal PI</p>

Il PI, approfondendo le analisi dei manufatti e degli spazi aperti di pertinenza, potrà specificare ed articolare le categorie qui definite ed è comunque tenuto a dettagliarne la disciplina, in coerenza con quanto di seguito fissato.

## 10.4 Disciplina degli interventi

---

### **CATEGORIA A1 - Emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili.**

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, da eseguire secondo gli specifici criteri e modalità definite dal PI

---

### **CATEGORIA A2 – Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico e ambientale intatti o parzialmente modificati e assimilabili; emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico con modificazioni pesanti, e assimilabili.**

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, da eseguire secondo gli specifici criteri e modalità definite dal PI

---

### **CATEGORIA A3 - Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico ed ambientale con modificazioni pesanti, o sostanzialmente modificati con poche tracce dell'impianto originario, e assimilabili.**

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ricostruzione e ampliamento, da eseguire secondo gli specifici criteri e modalità definite dal PI

---

## 10.5 Destinazioni d'uso

Fatte salve le utilizzazioni specifiche che verranno indicate dal PI, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso, purché compatibili con i caratteri dell'ambiente e con il valore culturale degli immobili:

- a. nei centri storici sono consentite le destinazioni d'uso residenziali, che possono essere integrate da altre destinazioni compatibili con la residenza, come specificato negli ATO;
- b. negli edifici con valore storico-ambientale, sono consentite le destinazioni residenziali e le attività agricole e agro – turistiche, ricettive, culturali, sociali, assistenziali, ricreative, pubblici esercizi, artigianato di servizio ed artistico, mostre, e simili destinazioni, purché compatibili con i caratteri dell'ambiente, degli insediamenti circostanti, e con il valore culturale degli immobili.

## **10.6 Analisi filologica preliminare agli interventi**

Fatti salvi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i progetti di intervento nelle unità edilizie di valore culturale, devono basarsi sull'analisi filologica degli immobili esistenti.

Nel caso di progetti riguardanti parte degli immobili compresi nelle Unità Edilizie, l'analisi filologica deve comprendere l'intera Unità Edilizia.

L'analisi può dimostrare valori culturali diversi da quelli risultanti nel PI; in tal caso sono consentiti tipi di intervento corrispondenti alle classi di valore risultanti dall'analisi, aumentando o diminuendo il valore assegnato dal PI di una classe al massimo, escludendo le classi A1 e A2.

L'analisi filologica contiene:

- l'analisi storica degli immobili, con particolare riferimento alle trasformazioni subite dagli edifici e dagli spazi scoperti di pertinenza;
- lo stato di fatto degli edifici, ottenuto dal rilievo quotato, con la descrizione delle destinazioni d'uso, delle condizioni statiche ed igieniche, dei materiali e delle tecniche usate nella costruzione;
- lo stato di fatto degli spazi scoperti, mediante il rilievo quotato del suolo, delle alberature (con specificazione delle specie), delle pavimentazioni esterne, delle recinzioni e di ogni altro elemento fisso che concorre a caratterizzare l'ambiente;
- Ogni altro documento ritenuto utile per l'identificazione dei caratteri storici ed architettonici degli immobili interessati

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

## **10.7 Unità edilizie prive di immobili di valore storico-ambientale**

Il PI, nelle Unità Edilizie prive di immobili di valore storico-ambientale, individuate all'interno degli Ambiti dei centri storici, potrà prevedere, oltre agli interventi sull'edilizia esistente, nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti, in modalità coerenti con i caratteri dei centri storici stessi.

Il PI può individuare demolizioni e/o modifiche da apportare a edifici o parti di edificio contrastanti con il centro storico, consentendo, fino all'attuazione delle previsioni del PI stesso, solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza modifica delle utilizzazioni in atto, anche valutando la possibilità di applicare lo strumento del credito edilizio.

### **10.8 Indirizzi di progettazione urbanistica per il PI**

#### **- Edifici**

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

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

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

- a) valorizzare gli spazi pedonali con lo scopo di caratterizzare l'insediamento storico, nel quale ogni elemento edificato ed ogni spazio aperto, assume una propria individualità in rapporto alla funzione ed ai caratteri dell'ambiente, edificato o naturale, circostante;
- b) disporre le panche e i sedili in posizioni significative rispetto ai percorsi, organizzando gruppi di elementi architettonici e vegetali per favorire gli incontri e la conversazione;
- c) usare pavimentazioni:
  - coerenti con l'esistente;
  - adatti al calpestio, non sdruciolevoli, di facile manutenzione e sostituzione;
  - in grado di favorire i percorsi pedonali, la sosta, gli incontri e gli scambi tra le persone, e tali da distinguere ed evidenziare le diverse funzioni delle aree riservate alla circolazione, alla sosta dei veicoli ed ai pedoni;

- con soluzioni prive di barriere architettoniche.

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

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

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

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

- **Illuminazione artificiale**

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

La progettazione della luce può basarsi sui seguenti criteri:

- a) illuminare l'ambiente in modo adeguato alle funzioni e all'uso degli spazi nelle ore di luce artificiale, considerando l'impianto distributivo e i diversi componenti dell'ambiente urbano, i rapporti tra la luce, le forme architettoniche e naturali, i materiali, i colori, ecc.;
- b) distinguere con linguaggio chiaro e decifrabile la gerarchia dei percorsi, differenziare le sedi veicolari da quelle pedonali e ciclabili, identificare le diramazioni, gli attraversamenti, i luoghi particolari, ecc.;
- c) considerare gli effetti comunicativi, anche psicologici, della percezione

visiva (orientamento, sicurezza, benessere, continuità, ecc.) dovuti a:

- illuminazione omogenea o per contrasti tra soggetti illuminati e sfondi;
- illuminazione diretta o riflessa;
- diversità di colore della luce nelle diverse tonalità.

#### - **Colori e materiali**

I materiali e i colori da impiegare dovranno relazionarsi alle tradizioni del costruire locale, possibilmente utilizzando, come campionario di riferimento, i materiali e colori impiegati negli edifici, manufatti e spazi scoperti esistenti, significativi e caratterizzanti dal punto di vista architettonico e culturale, situati all'interno dei Centri Storici e nell'ambito territoriale del PAT

Ulteriori approfondimenti potranno essere effettuati con apposito Piano del Colore.

#### - **Corsi d'acqua**

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

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

### **Prescrizioni per il contenimento luminoso e l'incremento del risparmio energetico**

- Per l'illuminazione di impianti sportivi e grandi aree di ogni tipo devono essere impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione di luce verso l'alto e al di fuori dei suddetti impianti;
- Fari, torri faro e riflettori illuminanti parcheggi, piazzali, cantieri, svincoli, complessi industriali, impianti sportivi e aree di ogni tipo devono avere, rispetto al terreno, un'inclinazione tale, in relazione alle caratteristiche dell'impianto, da non inviare oltre 0 cd per 1000 lumen a 90° ed oltre;
- È fatto divieto di utilizzare per fini pubblicitari fasci di luce roteanti o fissi di qualsiasi tipo, anche in maniera provvisoria;

- Per l'illuminazione di edifici e monumenti, gli apparecchi di illuminazione devono essere spenti entro le ore ventiquattro;
- L'illuminazione delle insegne non dotate di illuminazione propria deve essere realizzata dall'alto verso il basso. Per le insegne dotate di illuminazione propria, il flusso totale emesso non deve superare i 4500 lumen. In ogni caso, per tutte le insegne non preposte alla sicurezza, a servizi di pubblica utilità ed all'individuazione di impianti di distribuzione self service è prescritto lo spegnimento entro le ore 24 o, al più tardi, entro l'orario di chiusura dell'esercizio;
- È vietato installare all'aperto apparecchi illuminanti che disperdono la luce al di fuori degli spazi funzionalmente dedicati e in particolare, verso la volta celeste;
- 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);
- È vietata l'installazione all'aperto di apparecchi illuminanti che disperdono la loro luce verso l'alto.

### **10.9 Criteri e indirizzi per una progettazione edilizia sostenibile**

Il PAT promuove lo sviluppo nel territorio comunale della progettazione edilizia sostenibile con uso di tecniche costruttive riferite alla bioarchitettura, al contenimento del consumo energetico e all'utilizzo di fonti di energia rinnovabile, che dovranno essere favorite anche in rapporto agli oneri di urbanizzazione e di costruzione.

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



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

### **10.10 Requisiti per il benessere abitativo e il risparmio energetico**

Fatte salve le norme di legge vigenti in materia, i requisiti obbligatori, ritenuti essenziali per il raggiungimento del benessere abitativo sono:

- a) salubrità degli ambienti ottenuta attraverso l'applicazione delle leggi vigenti riguardanti l'umidità, la temperatura interna, l'illuminazione naturale, la ventilazione, la permeabilità delle pareti, l'eliminazione dei ponti termici, gli isolamenti acustici e termici;
- b) presenza di impianti che, nel rispetto della normativa vigente, garantisca l'approvvigionamento e l'uso di acqua potabile, di corrente elettrica e di gas all'interno dei singoli alloggi, per il funzionamento degli impianti igienico e idro-sanitario, di riscaldamento e/o di raffrescamento (Leggi 10/91, L. 46/90, L. 447/95, DPR. 380/2001 e s.m.i.);
- c) impianti integrativi all'impiantistica tradizionale in grado di concorrere al risparmio energetico quali: pannelli solari per la produzione dell'acqua calda, pannelli con celle fotovoltaiche per la produzione di energia elettrica, ecc.

### **10.11 Norme in materia di inquinamento acustico**

Deve essere rispettata la legge 26 ottobre 1995 n. 447 "Legge quadro sull'inquinamento acustico".

Va inoltre rispettata la legislazione regionale costituita dalla "Deliberazione della Giunta regionale 21 settembre 1993 n. 4313, Criteri orientativi per le amministrazioni del Veneto nella suddivisione dei rispettivi territori secondo le classi previste nella tabella I allegata al Dpcm 1 marzo 1991. Limiti massimi di esposizioni al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno" e dalla Legge Regionale 10 maggio 1999 n. 21 "Norme in materia di inquinamento acustico".

### **10.12 Compatibilità ambientale degli interventi**

Il PI, nell'assegnazione degli indici di zona, può riservare parte del volume previsto nelle singole zone come incentivo, sotto forma di incremento dell'indice stesso e fino ad un massimo del 30% e nel rispetto del dimensionamento complessivo del PAT, per gli interventi edilizi ad elevata sostenibilità ambientale e/o volti ad elevare la qualità dell'abitare mediante iniziative di innovazione tecnologica promosse e coordinate dalla pubblica amministrazione.

Il PI determina gli indicatori per la valutazione dell'indice di compatibilità ambientale degli interventi ed i criteri per l'assegnazione delle quote volumetriche aggiuntive.

### **10.13 Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica**

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

Il 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.

## **DISPOSIZIONI GENERALI**

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

dotazione di servizi a scala territoriale. Tali aree devono comunque concorrere alla organizzazione di parti di territorio secondo un progetto coordinato.

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

## **MODALITA' DI ATTUAZIONE**

1. Il PI individua gli ambiti di perequazione urbanistica precisando la tipologia di perequazione:
  - Ambiti di Perequazione Urbanistica
  - Ambiti di Perequazione Urbanistica Integrata
  - Ambiti di Perequazione Ambientale, o altre forma di perequazione.
2. Il PI definirà le regole della perequazione urbanistica e in particolare i criteri attraverso i quali assicurare un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari degli edifici e delle aree interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.
3. Negli **Ambiti di Perequazione Urbanistica** il Comune utilizza le aree cedute

per realizzare servizi pubblici, servizi di uso pubblico, attrezzature di interesse generale. L'uso specifico delle singole aree viene definito dal PI.

4. Negli **Ambiti di Perequazione Urbanistica Integrata** il Comune si riserva di utilizzare le aree cedute per:
  - a) attuare i servizi pubblici, di uso pubblico e/o di interesse generale;
  - b) attuare l'edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata;
  - c) assegnarle, per la realizzazione di edilizia residenziale, ai soggetti interessati da provvedimenti di esproprio o di compensazione urbanistica per la realizzazione di opere infrastrutturali o comunque di interesse pubblico all'interno del territorio comunale, a titolo di risarcimento e nelle modalità definite dal PI;
  - d) riservarle alla rilocalizzazione di attività produttive in zona impropria da trasferire.
5. Negli **Ambiti di Perequazione Ambientale** il Comune promuove la formazione di sistemi ecologici ambientali mediante la sistemazione orientata delle aree private e l'utilizzazione delle aree cedute.
6. Qualora aree diverse da quelle di urbanizzazione primaria, ma strategiche per la sostenibilità dell'intervento e necessarie per le dotazioni territoriali, non siano reperibili all'interno del perimetro degli interventi, o lo siano solo parzialmente, il PI può prevedere la loro monetizzazione, ovvero la compensazione con aree destinate a servizi anche esterne all'ATO di riferimento.
7. Qualora il PI accerti che alcuni interventi di trasformazione non necessitino, o necessitino solo parzialmente, delle opere di urbanizzazione e dotazioni territoriali secondo gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale, può prevedere la compensazione per la mancata o parziale realizzazione delle opere di urbanizzazione e dotazioni territoriali sino alla concorrenza dello standard predeterminato, con la realizzazione, per un valore equivalente, di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture pubbliche.

#### **10.14 Indirizzi e criteri per l'applicazione del credito urbanistico**

Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica riconosciuta all'avente titolo su un immobile a seguito della realizzazione degli interventi di demolizione degli elementi di degrado ambientale o la realizzazione degli interventi di

miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'articolo precedente.

## **DISPOSIZIONI GENERALI**

1. Ai fini di cui all'art. 36 della L.R.V. 11/04, il PAT individua i principali elementi di degrado per l'applicazione dell'istituto del credito edilizio.
2. Il PI, recepite le segnalazioni del PAT, può individuare ulteriori immobili sui quali rendere applicabile il credito edilizio, nell'ambito delle seguenti categorie:
  - a) elementi di degrado e opere incongrue, costituite da superfetazioni e pertinenze degli immobili che producono alterazioni negative all'architettura dell'edificio principale ed al contesto;
  - b) interventi di miglioramento della qualità urbana, come ad esempio per l'attuazione di interventi di arredo urbano, creazione di parchi, piste ciclabili, attuazione della rete ecologica e simili;
  - c) elementi di riordino della zona agricola, costituiti dagli immobili destinati all'allevamento zootecnico intensivo, in particolare se limitrofi a centri abitati e anche se dismessi, dagli annessi rustici dismessi, dagli insediamenti produttivi fuori zona non dichiarati compatibili dal PAT o dal PI, i cambi di destinazione del suolo per finalità esulanti dall'attività agricola, l'aggregazione in nuclei abitati urbanizzati delle case sparse non più funzionali alla coltivazione dei fondi con particolare riferimento alle situazioni di frammentazione fondiaria, anche connesse ad attività colturali di tipo intensivo quali orti, vivai e serre con consistenti componenti commerciali;
  - d) interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio, costituiti da tutti quegli interventi che, nell'ambito delle specifiche disposizioni afferenti ai vincoli, valori e tutele, fragilità, invarianti e basse trasformabilità, ne risultano in contrasto. Rientrano in tali fattispecie anche gli immobili realizzati in zona agricola che per la loro conformazione architettonica ed ambientale non rispettino le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni e le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti, come previsto nel prontuario allegato alle presenti norme, redatto ai sensi art. 43, comma 1, lett. b), della L.R.V. 11/04.

## **MODALITA' DI ATTUAZIONE**

1. Il PI, per conseguire gli obiettivi di cui ai commi precedenti, disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare individuando gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi o prevedendo a tal fine la commerciabilità degli stessi.
2. Il PI prevede adeguata riserva di volume per il raggiungimento degli obiettivi di cui alle direttive che precedono, sulla base delle previsioni di effettiva trasformabilità.
3. Il PI determina, nei singoli ATO, la quota di diritti edificatori da accantonarsi per finalità di credito edilizio.
4. Il PI determina l'entità del credito edilizio da attribuire agli immobili da demolire, secondo criteri omogenei comuni.
5. Qualora sia necessario determinare il valore dei diritti edificatori, si applicano le previsioni della compensazione urbanistica.

### **10.15 Indirizzi e criteri per l'applicazione della compensazione urbanistica**

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

## **DISPOSIZIONI GENERALI**

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

negli ambiti preferenziali di sviluppo insediativo individuati dal PAT.

### **MODALITA' DI ATTUAZIONE**

1. La compensazione urbanistica si attua mediante:
  - Il Piano degli Interventi (PI);
  - I Piani Urbanistici Attuativi (PUA);
  - Gli atti di programmazione negoziata.
2. Il PI disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare, individuando gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi per l'applicazione della compensazione urbanistica.
3. Il PI può individuare, nelle zone interne agli ATO non interessate dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo, una capacità edificatoria aggiuntiva sottoforma di incremento di indice volumetrico (o di copertura di suolo) destinata esclusivamente a finalità compensative.
4. Il PI determina le modalità di connessione tra diritti compensativi ed edificatori.
5. La quota di diritti edificatori da riservarsi per finalità compensative è determinata, per quantità e destinazioni d'uso, sulla base del principio dell'equivalenza del valore tra gli immobili soggetti a compensazione ed i diritti edificatori compensativi concessi.

#### **10.16 Punti di riferimento urbano**

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

Essi di norma corrispondono:

- alle piazze tradizionali, definite sotto il profilo spaziale dall'involucro edilizio e caratterizzate dalle funzioni degli edifici che vi si affacciano (municipio, chiesa, ecc.);
- agli spazi urbani di risulta, privi di contesto edilizio, ma nobilitati e ordinati da opere di arredo;
- agli spazi aperti in contesto urbano qualificati da elementi di naturalità (parchi);
- ai siti di importanza toponomastica.

Il PI può individuare, disciplinare e precisare la loro localizzazione mediante:

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

#### **10.17 Criteri per l'individuazione di ambiti preferenziali di localizzazione delle medie/grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate**

Il PAT ai sensi dell'art. 13, L.R.V. 11/04, lett. j), L.R.V. 15/04 e s.m.i., individua i criteri di sostenibilità per la localizzazione di medie/grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate.

#### **COMPITI DEL PI**

1. I PI possono individuare nuove medie/grandi strutture di vendita secondo i seguenti criteri:
  - rispetto del dimensionamento del PAT;
  - compatibilità rispetto al contesto ambientale e agli insediamenti circostanti;
  - posizione strategica rispetto alle infrastrutture e alle condizioni di accessibilità e viabilità.
2. I PI individuano l'ambito delle medie/grandi strutture di vendita definendo specifiche zone. Gli interventi sono in ogni caso subordinati al rispetto delle prescrizioni inerenti la tutela idraulica delle presenti norme.
3. Inoltre dovranno essere osservate le seguenti direttive:
  - a) il sistema di accesso dalla viabilità deve essere idoneamente attrezzato e impostato, rispetto alla dislocazione, al dimensionamento e disegno delle



carreggiate, alla sistemazione della sede stradale e aree limitrofe, alla segnaletica e illuminazione, al fine di ridurre l'intralcio ai flussi di traffico e di garantire le condizioni di sicurezza nel transito dei mezzi. Deve essere inoltre posta attenzione alle modalità di accesso ciclopedonale alle strutture, in ordine ai temi della sicurezza, gradevolezza e semplicità di orientamento;

- b) fabbricati e spazi scoperti dovranno essere disegnati e organizzati in modo tale da limitare al massimo gli impatti visivi rispetto all'intorno territoriale legati alla dimensione e ai caratteri delle strutture, e all'inquinamento atmosferico-acustico, legato all'affluenza dell'utenza.

### **10.18 Attività produttive/commerciali in zona impropria**

Il PAT demanda al PI la definizione delle seguenti disposizioni, inerenti le attività produttive/commerciali in zona impropria:

- a) il PI individua, tanto all'interno quanto all'esterno delle aree di urbanizzazione consolidata, le attività produttive/commerciali esistenti in zona impropria e ne valuta la compatibilità rispetto:
1. alla tipologia specifica di attività, allo stato degli impianti e agli eventuali effetti di disturbo provocati sugli insediamenti presenti;
  2. agli eventuali impatti esercitati sul contesto naturalistico-ambientale;
  3. alle condizioni di accessibilità e agli effetti sul traffico;
  4. alla dotazione di opere di urbanizzazione;
- b) rispetto a tale valutazione il PI stabilisce le attività da eliminare/trasferire in quanto incompatibili con il contesto;
- c) per le attività da eliminare/trasferire il PI disciplina i criteri e le modalità dell'eliminazione/trasferimento, anche utilizzando gli strumenti di cui all'art. 17, lettera "i" della L.R. 11/2004.

L'eventuale modifica delle utilizzazioni in atto dovrà risultare compatibile con le funzioni indicate dal PAT, eliminando o riducendo gli impatti sull'ambiente circostante, e in particolare sugli insediamenti residenziali;

- d) per le attività esistenti da confermare, il PI ne definisce la disciplina, secondo i criteri contenuti nelle Circolari Regionali n. 16 del 30/7/2001. Il PI inoltre stabilisce le possibilità di adeguamenti tecnologici o di ampliamento, subordinate, dove necessario, alla sistemazione e messa in sicurezza degli accessi, all'integrazione delle opere di urbanizzazione e ai servizi interni

previsti per legge, se carenti, alla riqualificazione dell'ambito di pertinenza, alle opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante.

### **10.19 Sportello Unico per le attività produttive (D.P.R. 447/1998 e s.m.i.)**

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 e quelli contenuti nell'art. 48, comma 7bis2 della L.R. 11/2004, nell'art. 7, comma 5 e 6 della L.R. 4/2008, nonché della DGR n. 832 del 15.03.2010.

Per le varianti che comportino modificazioni al PAT, si coordinano le procedure previste dagli artt. 2 e 5 del D.P.R. 447/98 e dall'art. 48, comma 7bis2 della L.R. 11/2004, dall'art. 7, commi 5 e 6 della L.R. 4/2008, con quelle di variazione del PAT mediante procedura concertata, secondo il combinato disposto dell'art. 14, comma 10 ed art. 15 della L. 11/2004. Resta in ogni caso l'obbligo di integrare la documentazione progettuale ed procedimento con gli obblighi conseguenti alla Valutazione Ambientale Strategica della variante proposta e di verifica della sostenibilità ambientale di cui alla Direttiva comunitaria 2001/42/CE e normativa di recepimento.

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

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

Qualora l'esito della conferenza di servizi sia favorevole alla variazione del PI, la determinazione costituisce adozione di variante al PI, alla quale si applica la procedura cui all'art. 20, comma 3, L.R. 11/2004.

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

### **10.20 Azioni di mitigazione del sistema insediativo, ambientale e paesaggistico**

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

#### **Mitigazione idraulica**

In tutto il territorio comunale si applicano le seguenti norme di salvaguardia e mitigazione idraulica:

- a) le superfici pavimentate diverse dai piazzali pertinenziali degli insediamenti produttivi prive di costruzioni sottostanti dovranno essere realizzate con pavimentazioni che permettano il drenaggio dell'acqua e l'inerbimento;
- b) le superfici pavimentate sovrastanti costruzioni interrato e piazzali pertinenziali ad insediamenti produttivi, dovranno essere provviste di canalizzazioni ed opere di drenaggio che provvedano a restituire le acque meteoriche alla falda o, se tecnicamente impossibile, dotate di vasche di raccolta con rilascio lento delle acque nelle fognature comunali o negli scolli, al fine di ritardarne la velocità di deflusso;
- c) le precedenti prescrizioni non si applicano alle superfici pavimentate ove si raccolgano acque meteoriche di dilavamento o di prima pioggia disciplinate dall'art. 113 del D. Lgs. 152/06, per le quali si applicheranno le speciali disposizioni regionali e comunali di attuazione;
- d) le canalizzazioni e tutte le opere di drenaggio devono essere dimensionate utilizzando un tempo di ritorno ed un tempo di pioggia critico adeguato all'opera stessa ed al bacino, secondo quanto riportato nella normativa vigente (DGR 3637/2002 e 1322/2006);
- e) in caso di nuove lottizzazioni, prevedere dei volumi di invaso (con un volume minimo determinato dalla normativa vigente e comunque concordato con i

- consorzi/enti competenti) per la raccolta delle acque piovane (bacino di laminazione) per evitare di sovraccaricare la rete superficiale di scolo con i maggiori picchi di piena dovuti alla ridotta permeabilità del suolo;
- f) nella rete di smaltimento delle acque prediligere, nella progettazione dei collettori di drenaggi grandi diametri;
  - g) le tubazioni in cls o c.a. a servizio dei sistemi di collettamento delle acque, nel caso in cui presentino pendenze inferiori allo 0.5%, dovranno essere obbligatoriamente posate su letto in calcestruzzo armato di idonea rigidità per evitare cedimenti delle stesse;
  - h) valutare l'opportunità di impiego di perdenti delle acque piovane nel primo sottosuolo e tubazioni della rete acque bianche del tipo drenante;
  - i) mantenimento, per i fossati, scoli esistenti, dei profili naturali del terreno evitando l'occlusione, l'impermeabilizzazione del fondo e delle loro sponde, preservando le dimensioni di ampia sicurezza e il relativo corredo di alberature e siepi;
  - j) divieto di tombamento o di chiusura di fossati esistenti, anche privati, a meno di evidenti necessità attinenti la pubblica o privata sicurezza; in caso di tombinamento occorrerà provvedere alla ricostruzione planoaltimetrica delle sezioni idriche perse secondo configurazioni che ripristinino la funzione iniziale sia in termini di volumi che di smaltimento delle portate defluenti.

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

### **Mitigazione dei processi di trasformazione sul microclima**

Al fine di mitigare l'effetto dell'urbanizzazione e rendere meno evidente il limite fra il contesto urbano e il sistema ambientale circostante nei diversi nuclei urbani il comune valuta l'opportunità di adottare un "Regolamento di sviluppo e gestione del verde" che riporti una serie di norme per l'attuazione dei seguenti interventi:

- impianto e mantenimento di siepi, filari arborati e nuclei di vegetazione lungo il contorno degli edificati e al fianco delle strade urbane con utilizzo di specie arboreo-arbustive autoctone al fine di conferire alle tipologie vegetazionali presenti al loro interno un carattere ecologico funzionale;

- predisposizione di interventi di riqualificazione naturalistica in ambito urbano in grado di assolvere ad un ruolo potenziale di incremento della connettività con gli altri sistemi del verde esterni al sistema urbano;
- per la progettazione delle aree previste in trasformazione (aree di espansione, aree dismesse o defunzionalizzate da recuperare) valuta l'opportunità di sviluppare i seguenti indirizzi finalizzati a ridurre gli impatti generati dalla presenza di nuove infrastrutture:
  - garantire un accesso ottimale alla radiazione solare per tutti gli edifici;
  - limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, se ciò lascia disponibile sufficiente luce naturale;
  - garantire accesso al sole per tutto il giorno per tutti gli impianti solari realizzati o progettati o probabili;
  - verificare e attuare tutti gli interventi idonei a ridurre l'effetto noto come "isola di calore" dato da: la concentrazione di usi energetici (trasporti, produzione di calore), l'uso di materiali di finitura delle superfici con caratteristiche termofisiche sfavorevoli, la scarsa presenza di vegetazione;
  - considerare il verde non soltanto come valore decorativo ma progettarlo e quantificarlo in modo da produrre effetti sul microclima dell'area mitigando i picchi di temperatura estivi grazie all'evapotraspirazione ed inoltre consentire l'ombreggiamento per controllare l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti durante le diverse ore del giorno.

### **Mitigazione degli effetti del sistema dei trasporti**

Nella progettazione dei nuovi assi viari o nella riqualificazione di assi viari esistenti il Comune adotta misure atte a promuovere:

- a) l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica e adeguare i tracciati al naturale andamento del terreno evitando possibilmente viadotti e rilevati;
- b) la previsione di attraversamenti sicuri (tombini, sovrappassi) per la fauna vertebrata;
- c) per la realizzazione dei sottofondi, delle pavimentazioni in strade sterrate extraurbane, a riduzione della polverosità, rumorosità e manutenzione, l'impiego di materiali durevoli, quando possibile di recupero garantendo il drenaggio verticale e laterale dell'acqua piovana;
- d) in sede di analisi specifiche se si rileva che negli agglomerati e nelle zone sussiste il superamento ovvero il rischio di superamento del valore limite

- giornaliero per le polveri PM10, il Comune promuove misure di limitazione della circolazione per determinate categorie di veicoli. Tali misure possono essere modulate sulla base delle previsioni di miglioramento o peggioramento dello stato della qualità dell'aria;
- e) introdurre elementi naturali/artificiali con funzione di barriera ai flussi d'aria trasportanti sostanze inquinanti;
  - f) prevedere adeguate aree di sosta e di parcheggio, con relative misure di riduzione della velocità;
  - g) prevedere la massima estensione delle zone pedonali e ciclabili, queste ultime in sede propria;
  - h) mantenere una distanza di sicurezza tra le sedi viarie interne all'insediamento, o perimetrali, e le aree destinate ad usi ricreativi.

### **Mitigazione degli effetti dell'illuminazione diffusa – L.R. 17/2009**

Il Comune, nella pianificazione, progettazione e riqualificazione degli impianti d'illuminazione pubblica adotta misure atte a favorire il risparmio energetico, al fine di diminuire anche l'impatto luminoso, nel rispetto di quanto previsto nella L.R. 17/2009.

Il Comune valuta l'opportunità di emettere delle ordinanze di spegnimento dei fari fissi e rotanti rivolti verso il cielo e di integrare il regolamento edilizio con disposizioni concernenti la progettazione, l'installazione e l'esercizio degli impianti di illuminazione esterna; anche i privati, sono tenuti al rispetto di quanto previsto della L.R. 17/2009.

### **Mitigazione per le acque reflue di scarico**

Il Comune incentiva l'adozione di misure tali da:

- consentire la realizzazione di unità paranaturali, interposte tra gli impianti di depurazione e i corpi idrici ricettori o inserendo sistemi di fitodepurazione come trattamenti terziari;
- favorire, nella progettazione o nella riqualificazione dei sistemi di scarico di acque domestiche su suolo, in condizioni di assenza di rischio di contaminazione della falda, la subdispersione a goccia, la subirrigazione, la filtrazione lenta intermittente in letto di sabbia e, in climi caldi, i vassoi

fitoassorbenti, con l'accortezza di evitare stagnazione delle acque ed impaludamento del terreno, la fitodepurazione;

- prevedere, in relazione all'incremento di popolazione nei diversi ATO, il potenziamento dei sistemi di depurazione esistenti andando a privilegiare preferibilmente sistemi a basso consumo energetico come la fitodepurazione a flusso orizzontale;
- prescrivere, per gli insediamenti civili ed agroindustriali non collettati, la realizzazione di idonei impianti di trattamento dei reflui in conformità alla vigente normativa nazionale D- Lgs. 152/06 e s.m.i. e per quanto di competenza regionale al Piano Regionale di Risanamento delle Acque e successivamente a seguito di approvazione al Piano Regionale di Tutela delle Acque.

### **10.21 Vegetazione in ambito urbano e nel territorio aperto**

Nei diversi contesti urbani e di territorio aperto il P.I. promuove l'impiego preferenziale di specie vegetali autoctone, scelte tra quelle le cui caratteristiche generali meglio rispondono alla specifica situazione.

In particolare il P.A.T., per la scelta delle specie vegetali, fornisce le seguenti indicazioni (che non precludono comunque l'utilizzo di specie differenti da quelle elencate, purché adatte alla specifica situazione) che potranno essere precisate e integrate in sede di P.I.

*Piante per siepi o ambiti campestri:*

*Quercus robur*

*Quercus petraea*

*Quercus pubescens*

*Carpinus betulus*

*Ostrya carpinifolia*

*Acer campestre*

*Ulmus minor*

*Fraxinus excelsior*

*Fraxinus angustifolia*

*Fraxinus ornus*

*Tilia spp.*

*Viburnum lantana*

*Cornus sanguinea*

*Corylus avellana*

*Euonymus europaeus*

*Piante da mettere a dimora lungo i corsi d'acqua:*

*Alnus glutinosa*

*Salix alba*

*Salix viminalis*

*Salix cinerea*

*Salix caprea*

*Platanus sp. pl.*

*Viburnum opulus*

*Piante adatte ad alberature stradali:*

*Fraxinus excelsior*

*Fraxinus angustifolia*

*Acer platanoides*

*Platanus sp.pl.*

*Celtis australis (solo dove ci sia spazio sufficiente per le radici)*

*Prunus cerasifera pissardi*

*Carpinus betulus*

*Piante adatte alla formazione di parchi o giardini pubblici:*

Possono essere utilizzate tutte le specie generalmente presenti avendo cura che almeno il 70% delle piante impiegate nell'intervento appartenga a specie autoctone (*Quercus robur*, *Quercus petraea*, *carpinus betulus*, *Acer campestre*, *Fraxinus angustifolia*, *Fraxinus excelsior*, *Ulmus minor*, ecc...).

*Piante adatte alla formazione di giardini privati:*

Possono essere utilizzate tutte le specie generalmente presenti avendo cura che almeno il 50% delle piante impiegate nell'intervento appartenga a specie autoctone (*Quercus robur*, *Quercus petraea*, *carpinus betulus*, *Acer campestre*, *Fraxinus angustifolia*, *Fraxinus excelsior*, *Ulmus minor*, ecc...).

*Piante adatte a svolgere funzioni di mascheramento o per formare siepi in grado*



*di trattenere le polveri:*

*Carpinus betulus*

*Quercus ilex*

*Prunus laurocerasus*

*Photinia serrulata*

*Cupressocyparis leylandii*

*Ligustrum ovalifolium*

## **10.22 Direttive per il Piano degli interventi**

Il PI sviluppa e precisa le scelte strutturali delineate dal PAT, indicando le azioni da svolgere per conseguire gli obiettivi di piano, le interrelazioni e quant'altro necessario per garantire la fattibilità delle previsioni.

In particolare, le scelte strategiche che riguardano le trasformazioni urbanistiche ed ambientali, dovranno essere avviate considerando le risorse disponibili e/o mobilitabili, gli affetti indotti nel breve, medio, lungo termine, le sinergie e i miglioramenti qualitativi che si possono realizzare.

Il PI deve supportare le operazioni di perequazione urbanistica, credito edilizio e compensazione urbanistica con un piano economico, finanziario e di tempi, che dimostri l'equa ripartizione di costi e benefici tra pubblico e privato, in relazione alle caratteristiche del territorio comunale, della tipologia dei programmi di trasformazione e degli obiettivi di qualità da perseguire.

Il PI, nel definire gli interventi per la pianificazione sostenibile del territorio, dovrà suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con Provvedimento della Giunta Regionale ai sensi dell'art. 50, c. 1, lett. b) della L.R. 11/04 e s.m.i., e quindi definire l'utilizzo del suolo, programmare le funzioni, le modalità ed i tempi di attuazione e sviluppare la progettazione di parti di territorio e di insediamenti morfologicamente e architettonicamente compiuti.

Il PI, nella relazione programmatica, indica i tempi, le priorità operative ed il quadro economico, nonché la modulazione nel tempo delle quantità edificatorie ammesse dal PAT, considerato il prevedibile fabbisogno del periodo di validità del

PI stesso e l'equilibrata attuazione degli interventi previsti, in relazione alle esigenze:

- a) residenziali
- b) commerciali e direzionali
- c) produttive
- d) turistico-ricettive
- e) infrastrutture e servizi di interesse comune e/o territoriale

Il PI dovrà considerare, viste le analisi effettuate dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), le mitigazioni opportune e le eventuali alternative previste per quelle aree (ATO) in cui i giudizi siano già in uno stato critico in sede di PAT, anche dando continuità allo screening territoriale-ambientale effettuato con la VAS.

**Per quel che riguarda il dimensionamento, il PI potrà aumentare o diminuire la nuova volumetria residenziale del PAT assegnata ai singoli ATO, di una quantità non maggiore del 10% nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo indicato per l'ATO in oggetto, senza che ciò costituisca variante al PAT.**

### **10.23 Norme transitorie e di salvaguardia**

Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, in assenza del "Piano degli Interventi", devono rispettare le previsioni del PRG vigente per le sole parti compatibili con il PAT. Il PRG vigente a seguito dell'entrata in vigore del PAT acquista il valore e l'efficacia del PI ai sensi dell'art. 48, comma 5 della L.R.V. 11/04.

Per gli edifici già oggetto di schedatura puntuale da parte dei vigenti strumenti urbanistici comunali, restano confermati gli interventi e le destinazioni d'uso previste se non in contrasto con le previsioni del PAT fino alla nuova disciplina del PI.

Le varianti urbanistiche adottate dall'Amministrazione Comunale ai sensi dell'Art. 50, L.R.V. 61/85, per le parti compatibili con il PAT, in seguito alla loro approvazione acquistano il valore e l'efficacia del PI.

L'approvazione del Piano e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini per la loro ultimazione.

## **Titolo V – TERRITORIO AGRICOLO**

### **Art. 11 Il territorio agricolo**

~~Il territorio agricolo viene definito dal PAT sulla base dello specifico progetto urbanistico, e normato ai sensi degli artt. 43, 44 e 45 della LR 11/2004.~~

Il territorio agricolo è costituito dall'insieme del territorio non urbanizzato utilizzato sotto il profilo agro-produttivo e silvo-pastorale, dove sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PAT e dal PI, esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'art. 50, comma1, lettera d), n. 3, ai sensi degli artt. 44 e 45 della L.R. n. 11/2004.

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.

Il PAT individua gli edifici con valore storico-ambientale, di cui all'art. 43 della LR 11/2004, sparsi nel territorio agricolo.

Il PI provvederà all'individuazione puntuale di tutti gli edifici rurali di minor rilevanza presenti nel territorio agricolo stabilendo per ognuno di essi gli interventi necessari per il loro mantenimento e/o recupero mediante predisposizione di apposito "prontuario per gli interventi edilizi nel territorio agricolo".

### **11.1 Disposizioni per gli edifici e i manufatti esistenti**

#### **a) Disposizioni generali**

Fatte salve le disposizioni date per gli immobili di valore culturale, le disposizioni date per i singoli ATO e/o dal successivo PI, sono consentiti, negli edifici esistenti:

- gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
- gli interventi di riqualificazione ambientale di cui al successivo art. 11.2 - d.

### **b) Edifici con utilizzazioni multiple, non più funzionali alle esigenze del fondo**

Il PI individua gli edifici esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo. Per detti edifici possono essere consentite utilizzazioni diverse da quelle agricole solo se gli immobili interessati:

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

## **11.2 Edificabilità**

### **a) Disposizioni generali**

Nel territorio agricolo sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PAT e dal PI, esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricole – produttive così come definite dalla Giunta Regionale con apposito provvedimento.

Gli interventi sono consentiti sulla base di un piano aziendale:

- esclusivamente all'imprenditore agricolo di un'azienda agricola con i requisiti indicati dal comma 2, dell'art. 44, della LR 11/2004;
- redatto da un tecnico abilitato del settore, con i contenuti precisati dal comma 3 dell'art. 44, della LR 11/2004 e nel rispetto delle successive disposizioni emanate dalla Regione Veneto.

Gli interventi di cui sopra sono consentiti previa progettazione di intervento unitario di riorganizzazione, riordino e recupero delle preesistenze del nucleo rurale di appartenenza:

- per l'ampliamento di case di abitazione esistenti, fino al limite di 800 mc. comprensivi dell'esistente, ampliabili di 200 mc. per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS e comunque non oltre 1200 mc.;
- per nuove case di abitazione, qualora non esistenti nell'azienda agricola, fino ad un limite di 600 mc. per ogni azienda agricola, ampliabili di 100 mc. per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS, e comunque non oltre 1200 mc.;
- per le strutture agricole - produttive nei limiti strettamente necessari per la loro funzionalità e congruità rispetto all'attività aziendale, qualora l'intervento non contrasti con i valori ambientali e/o culturale dei luoghi;
- per usi agrituristici, ai richiedenti aventi titolo ai sensi della normativa vigente, l'ampliamento delle case di abitazione fino a 1.200 mc., comprensivi dell'esistente, anche in aderenza alla parte rustica presente.

Il PI, nell'obiettivo di preservare e limitare il consumo di suoli ad elevata vocazione agricola o silvo-pastorale, individua gli ambiti delle aziende agricole esistenti, aggiornando il censimento sulla base di un'indagine e schedatura puntuale con particolare riferimento alla illustrazione e rappresentazione cartografica delle caratteristiche delle unità produttive, del loro ordinamento colturale (mercantile, zootecnico da carne, zootecnico da latte, vitivinicolo, orto-floro vivaistico, attività di trasformazione, attività di vendita diretta al pubblico, etc.) ed eventuali investimenti fondiari qualificanti il settore produttivo e il territorio.

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

**b) Caratteri tipologici degli edifici**

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

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

**c) Limiti di altezza e distanza degli edifici**

Le disposizioni per le nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti, sulla volumetria, sulle distanze e sulle altezze, saranno definite dal PI in coerenza con gli obiettivi del PAT e comunque nel rispetto delle norme vigenti in materia.

**d) Riqualficazione ambientale delle aree scoperte**

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

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

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

In ogni caso al fine di garantire la sostenibilità ambientale:

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

### **e) Vincoli**

1. Al rilascio del permesso di costruire delle nuove costruzioni ad uso abitativo è istituito, a cura del richiedente, sul fondo di pertinenza un vincolo di non edificazione trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari;
2. le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza;
3. l'ampiezza del fondo di pertinenza di cui al comma 1, è determinato sulla base dell'apposito provvedimento emanato dalla Regione del Veneto;
4. le abitazioni e gli edifici destinati a strutture agricolo – produttive determinano un vincolo di destinazione d'uso fino alla eventuale variazione del PI;
5. la demolizione parziale o totale delle abitazioni o delle strutture agricolo – produttive, riduce o elimina il vincolo;
6. il Comune si dota di un registro fondiario sul quale trascrivere i dati catastali degli immobili e dei fondi vincolati ed una planimetria su cui risultano individuate tali aree vincolate ad edifici costruiti nel proprio territorio o in quello dei comuni vicini qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un Comune;
7. le serre, i vivai e gli allevamenti vengono disciplinati dal PI, ai sensi della L.R. n. 11/2004, in coerenza e nel rispetto delle indicazioni contenute rispettivamente nella DGR n. 172/2010 e nella DGR 3178/2004 come modificata dalla DGR n. 329/2010.

### **f) Interventi di trasformazione del territorio agricolo**

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

Il PI valuta le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio, della compensazione urbanistica, e attraverso accordi pubblico/privato, art. 6 L.R. n. 11/2004, definendone gli ambiti e i contenuti, per la realizzazione di:

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

### **g) Miglioramenti fondiari**

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

Negli ATO con "prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico", qualora i miglioramenti fondiari richiedano modifiche all'attuale configurazione del suolo, comprese modificazioni o eliminazioni di opere di contenimento naturali o artificiali (balze naturali con i propri profili, muretti, pavimentazioni di strade), è necessario ottenere specifica autorizzazione dal Comune che potrà essere rilasciata sulla base di un progetto comprendente:

- relazione geologica/idraulica, redatta da tecnici abilitati, contenente anche le motivazioni del miglioramento fondiario proposto, la indicazione delle caratteristiche geo-morfologiche del terreno, le modalità di intervento per risolvere eventuali problemi di dilavamento delle scarpate e deflusso delle acque, ecc.;
- planimetria e particolari costruttivi delle eventuali opere di consolidamento e dei terrazzamenti;
- indicazione dei movimenti di terra necessari specificando la quantità e il tipo di materiale da apportare, e/o da asportare indicandone l'utilizzazione.



- Per gli eventuali muri di contenimento sono prescritti l'impiego di materiali/tecniche coerenti con il contesto ambientale e con la tradizione storica locale.

## **h) Tutela ambientale**

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

- mantenimento delle alberature di valore ambientale, con possibilità di sostituire gli esemplari malati con specie analoghe o compatibili, tipiche del paesaggio rurale;
- mantenimento degli elementi vegetazionali singoli o associati (boschetti marginali, alberature, piante arbustive, siepi, ecc.) di valore naturalistico e/o storico-ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con specie autoctone in armonia con gli elementi paesaggistici esistenti;
- recupero e riqualificazione dei sentieri e delle strade aziendali, interaziendali e vicinali, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione; in tale caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale;
- interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti;
- mantenimento della trama di fondo dell'assetto agrario;
- mantenimento della funzionalità dei fossi poderali, della rete scolante, eventuali interventi devono rispettare le disposizioni di cui all'art. 8.7;
- mantenimento delle alberature d'alto fusto e degli elementi vegetazionali singoli o associati (alberature, piantate, siepi, ecc) di valore naturalistico e/o storico – ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale, disposti in coerenza con gli insediamenti, con la tessitura dei fondi e con la configurazione orografica del suolo;
- recupero e riqualificazione dei sentieri e delle strade agrarie, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione; in tale caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale.

2. Sono comunque consentite le opere necessarie per il soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili e le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua.
3. Non sono consentiti i seguenti interventi:
  - l'apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle previste in attuazione del PAT o del PI e di quelle poste al servizio della attività agricola, degli edifici esistenti, delle attività turistico-ricettive e/o della rete delle attrezzature e sistemazioni per la godibilità e fruibilità del territorio aperto;
  - l'introduzione di specie vegetali suscettibili di provocare alterazioni ecologicamente dannose;
  - l'uso fuori strada di mezzi motorizzati, con esclusione dei mezzi necessari ai lavori agricoli, alle utilizzazioni boschive e per i servizi di protezione civile, nonché dei mezzi d'opera necessari per la costruzione e l'esercizio degli impianti e delle attrezzature.

Le recinzioni devono essere realizzate con tipologie ed uso di materiali tradizionali.

**i) Il Comune promuove, con la collaborazione delle associazioni di categoria, la riqualificazione del territorio agricolo e la riqualificazione della viabilità rurale di interesse paesaggistico ed ambientale. A tal fine valgono i seguenti indirizzi:**

- incentivare metodi di produzione più rispettosi degli ecosistemi agricoli e compatibili con il carattere del paesaggio;
- orientare l'attività aziendale verso la produzione di servizi ambientali, anche in relazione alle potenzialità ricreative, sportive e culturali presenti;
- sostenere le iniziative e le pratiche colturali finalizzate al rimboschimento e, in generale, alla rinaturalizzazione delle aree dismesse dall'agricoltura.

### **11.3 Allevamenti**

Si richiama quanto previsto dalla D.G.R.V. n. 3178/2004 come modificata dalla D.G.R.V. n. 329/2010 e dalla LR 11/2004 (punto 5, lett. d, comma1, art. 50), Atto di indirizzo – lettera d – Edificabilità zone agricole ed eventuali successive modifiche. In particolare, in coerenza con la legislazione citata, nell'attivazione o ampliamento degli allevamenti zootecnico-intensivi e allevamenti agricolo-

produttivi che superano il carico zootecnico da essa stabilito, vanno rispettate le distanze minime reciproche fissate:

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

Tali distanze vanno rispettate anche nella realizzazione di nuovi insediamenti nel rispetto delle distanze tra allevamenti e residenze, vige comunque il principio di reciprocità.

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

Qualora sussista una provata incompatibilità ambientale degli allevamenti, pur in esercizio e localizzati in zona propria, il PI definirà le modalità e gli strumenti tramite i quali attuare eventuali mitigazioni o adeguamenti, quali ad esempio accordi e convenzioni con i proprietari anche in coerenza con quanto previsto dalla DGR n. 329/2010.

#### **11.4 Utilizzo della zona agricola**

Il PAT determina il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola.

Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) comunale esistente<sup>1</sup>: **14,916 kmq.**

Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.): **18,930 kmq.**

Rapporto S.A.U. / S.T.C. = **78,80% > 61,3%**

Superficie massima S.A.U. trasformabile nel decennio = **14.916.254 mq x 1,30%**

---

<sup>1</sup> rilevata da foto aeree 2006

**= 193.911<sup>2</sup> mq corrispondente alla superficie utilizzata per il dimensionamento del PAT.**

### Disposizioni generali

La quantità di Zona agricola massima trasformabile fissata è pari a 193.911 mq potrà subire un incremento massimo del 10% pari a 193.911 mq + 19.391 mq = 213.302 mq.

La SAU Trasformabile, come calcolata a norma di legge, deve essere considerata come limite non superabile. In sede di PI il dimensionamento del PAT dovrà essere monitorato, dal momento della sua adozione in Consiglio Comunale, predisponendo un apposito Registro Fondiario e della Produzione Edilizia volumetrica con la specificazione della superficie utilizzata e sottratta alla SAU, del nuovo volume assentito e realizzato. Non costituisce consumo di SAU quanto previsto dagli Atti di Indirizzo regionali in materia, di cui alla DGR 378/2004 e s.m.i. e riferito alla cartografia di individuazione della SAU esistente.

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

<sup>2</sup> La ripartizione della superficie massima SAU trasformabile è suddivisa nelle seguenti percentuali:

~~— 50% di 193.971 mq. pari a 96.985 mq. = a destinazione residenziale~~

~~— 50% di 193.971 mq. pari a 96.985 mq. = a destinazione produttiva~~

La distribuzione della superficie massima SAU trasformabile sui singoli ATO corrisponde alle seguenti percentuali:

~~— ATO 2 c.a. 11% di 96.985 mq. = 10.850 mq. a destinazione residenziale~~

~~— ATO 4 c.a. 50% di 96.985 mq. = 48.185 mq. a destinazione residenziale~~

~~— ATO 5 c.a. 39% di 96.985 mq. = 37.950 mq. a destinazione residenziale~~

~~— e 40% di 96.985 mq. = 38.794 mq. a destinazione produttiva~~

~~— ATO 6 c.a. 60% di 96.985 mq. = 58.191 mq. a destinazione produttiva~~

La ripartizione della superficie massima SAU trasformabile è suddivisa nelle seguenti percentuali:

- 50% di 193.911 mq. pari a 96.955,5 mq. = a destinazione residenziale

- 50% di 193.911 mq. pari a 96.955,5 mq. = a destinazione produttiva

La distribuzione della superficie massima SAU trasformabile sui singoli ATO corrisponde alle seguenti percentuali:

- ATO 2 c.a. 11% di 96.955,5 mq. = 10.847 mq. a destinazione residenziale

- ATO 4 c.a. 50% di 96.955,5 mq. = 48.170 mq. a destinazione residenziale

- ATO 5 c.a. 39% di 96.955,5 mq. = 37.938 mq. a destinazione residenziale

e 40% di 96.955,5 mq. = 38.782 mq. a destinazione produttiva

- ATO 6 c.a. 60% di 96.955,5 mq. = 58.173 mq. a destinazione produttiva

## **Titolo VI – CRITERI DI VERIFICA E MODALITA' DI MONITORAGGIO DELLE PREVISIONI DI SOSTENIBILITA' DEL PAT, IN RAPPORTO ALLA VAS**

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 imprevisi ed essere in grado di adottare le opportune misure correttive.

### **Direttive**

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

Contestualmente alla pubblicazione della proposta di piano triennale delle opere pubbliche, il Sindaco può presentare alla comunità una relazione sullo stato di attuazione del piano e sugli esiti del monitoraggio, prevedendo le forme opportune di pubblicità e di partecipazione.

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

Prima della scadenza del termine di cui all'art. 20, comma 7, della L.R. 11/2004, ed in ogni caso prima di avviare il procedimento di revisione del PI, la Giunta presenta al Consiglio Comunale un rapporto che verifica puntualmente lo stato delle condizioni di sostenibilità individuate dalla VAS, con particolare riferimento:

- al completamento delle reti di collettamento dei reflui urbani e all'adeguatezza dei sistemi di depurazione cui questi afferiscono;
- alla riduzione delle perdite della rete di approvvigionamento idropotabile in relazione alla possibilità di sostenere maggiori carichi insediativi senza aumentare la pressione sulle risorse;
- 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;

- all'equilibrio tra le previsioni, attuate e in attuazione, relative alla riqualificazione di parti della città costruita rispetto alle previsioni, attuate e in attuazione, relative alla occupazione di nuovi suoli;
- la contestualità degli interventi previsti dal PAT in ambito urbano con carattere di perequazione ambientale in ambito rurale.

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

Il PI dovrà garantire la contestualità degli interventi previsti dal PAT in ambito urbano con carattere di perequazione ambientale in ambito rurale.

Il piano comunale di zonizzazione acustica dovrà essere adeguato in relazione alle previsioni attuative del Piano degli Interventi.

### **12.1 Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del piano in rapporto alla VAS**

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

Sulla base del Rapporto Ambientale elaborato per la VAS, le componenti ambientali (con relativi indicatori) da sottoporre a monitoraggio sono le seguenti:

	<b>INDICATORI</b>	<b>UNITA' DI MISURA</b>	<b>NOTE (gli indicatori vanno alimentati almeno annualmente)</b>	<b>RESPONSABILE RACCOLTA DATI</b>
<b>ARIA</b>	Inquinamento atmosferico: NO <sub>x</sub>	µg/mc	Rilievo semestrale	ARPAV
	Inquinamento atmosferico: N <sub>2</sub> O	µg/mc	Rilievo semestrale	ARPAV
	Inquinamento atmosferico: PM <sub>10</sub>	µg/mc	Rilievo semestrale	ARPAV
<b>INDICATORI DI PIANO</b>	Acque sotterranee: n. pozzi	n.	Dato raccolto routinariamente nelle stazioni esistenti e fornito direttamente da ARPAV	ARPAV
	Residenti collegati alle fognature	n.	Rilievo semestrale	AATO/Comune
	Acque sotterranee: nitrati media	mg/l	Rilievo semestrale	ARPAV
	Acque sotterranee: cloruri media	mg/l	Rilievo semestrale	ARPAV

	Acque sotterranee: ammoniaca media	mg/l	Rilievo semestrale	ARPAV
	Acque sotterranee: n. pozzi privati	n.	Rilievo semestrale	Comune
	Acque potabili: consumi idrici pro capite	l/abitante al giorno	Dato estrapolato dai quantitativi erogati	AGS/Comune
	Acque superficiali: IBE		Rilievi	ARPAV
	Inquinamento luminoso: potenza energetica impiegata per la nuova illuminazione pubblica	Kw	Il dato è rilevabile in sede di nuovi progetti	ENEL/Comune
	Energia: consumi medi pro capite di energia elettrica	kW/h per abitante	Rilievo annuale	ENEL/Comune
	Rifiuti: raccolta differenziata media	%	Rilievo annuale	Comune
	Superficie urbanizzata/superficie ATO	%	Rilievo annuale	Comune
	Sviluppo dei percorsi ciclabili	M (Kmq)	Rilievo annuale	Comune
	Aree di ricostruzione ambientale/superficie ATO	%	Rilievo annuale	Comune
	Popolazione: abitanti	n.	Rilievo annuale	Comune
	Popolazione: saldo migratorio	n. ab	Rilievo annuale	Comune
	Popolazione: saldo naturale	n. ab	Rilievo annuale	Comune
	Popolazione: rapporto abitazioni/residenti	Ab/resid	Rilievo annuale	Comune
	Turismo: arrivi turistici	n.	Rilievo annuale	Provincia
<b>PAESAGGIO E TERRITORIO</b>	Zootecnia: n. allevamenti intensivi	n.	Rilievo annuale	Comune/ULSS
	Agricoltura: SAU	mq.	Rilievo annuale	Comune
	Uso del suolo: zone non agricole	%	Rilievo annuale	Comune

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

Nella fase di attuazione del PAT tuttavia si potranno ridefinire il numero e la tipologia degli indicatori ora individuati per il monitoraggio.

In sede di monitoraggio ed attuazione del piano, dando applicazione alle modalità e criteri sopra elencati, dovranno essere misurati gli effetti cumulativi nonché quelli derivanti dalle scelte di Piano per verificare gli effetti previsti in relazione agli obiettivi descritti nel Rapporto Ambientale.

## **12.2 Valutazione di Incidenza Ambientale**

### Prescrizioni

Per quanto riguarda la Valutazione dell'Incidenza che l'attuazione del piano potrebbe avere sul SIC IT3210042 "Fiume Adige tra Verona Est e Badia Polesine", si prescrive che:

- la progettazione definitiva di ogni singolo intervento, come previsto dalla Direttiva Habitat 92/43/CEE, dovrà contenere la relazione di Incidenza Ambientale, con la quale verranno considerati tutti i disturbi arrecati alla zona protetta;
- dovrà essere verificato il rispetto della Normativa Comunitaria, Nazionale e Regionale vigente in materia.

## **Titolo VII - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI (ATO)**



### **Art. 13 Generalità**

Gli Ambiti Territoriali Omogenei – ATO – sono parti di territorio individuate in base a specifici caratteri geografici, fisico-ambientali e insediativi.

La disciplina degli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) integra le disposizioni generali per l'assetto del territorio, di cui al Titolo III.

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

- **disposizioni generali**, formulate per ciascun insieme di ATO;
- **disposizioni specifiche**, formulate per ciascun ATO, con un dimensionamento teorico dell'edilizia residenziale, calcolato sulla base dei criteri di cui al successivo Art. 12.1 – "Dimensionamento".

La valutazione dei caratteri dei territori comunali, dai punti di vista geografico, storico, paesaggistico e insediativo, ha permesso di individuare la possibile articolazione delle linee strategiche e progettuali per le sue diverse parti.

Nella suddivisione del territorio in Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) si è perciò tenuto conto dei caratteri costitutivi, fisico-morfologici, come delle linee progettuali strategiche emerse durante la redazione del PAT.

Il PAT suddivide gli ATO nei seguenti tipi:

- **Insieme di ATO con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico**

ATO 1 – piana della Zerpa

ATO 2 – pianura centrale

ATO 3 – pianura nord

- **Insieme di ATO con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo: residenziale e produttivo**

Sottoinsieme: misto a dominante residenziale

ATO 4 – Arcole

ATO 5 – Gazzolo / Volpino

Sottoinsieme: misto a dominante produttiva

## ATO 6 – Produttivo Arcole

**13.1 Dimensionamento**

Il PAT è dimensionato considerando le seguenti esigenze :

- residenziali
- commerciali/direzionali/turistiche-ricettive
- produttive

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

Il PAT viene dimensionato:

- considerando le esigenze abitative ipotizzate per il decennio 2010 – 2020, facendo riferimento ai dati demografici forniti dal Comune;
- tenendo conto della capacità insediativa residua del PRG vigente.

Il fabbisogno complessivo, che si traduce in un carico insediativo aggiuntivo, è valutato secondo l'ipotesi di seguito illustrata:

- per la **residenza** una volumetria di **mc. 355.914**
- per le **attività compatibili con la residenza (commerciali/direzionali/turistico-ricettive)** una volumetria di **mc. 35.591**

Il carico insediativo aggiuntivo è comprensivo:

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

Sono escluse dal carico insediativo aggiuntivo:

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

Per la **residenza**, in particolare:

- il PI potrà aumentare o diminuire il volume specifico assegnato ai singoli ATO di una quantità non maggiore del 10%, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo indicato dal PAT;
- in aggiunta al fabbisogno abitativo calcolato, sono comunque consentiti (ad eccezione del centro storico e per le aree classificate tra le Invarianti di natura paesaggistico-ambientale) gli ampliamenti funzionali agli alloggi esistenti (fino ad un massimo di 50 mc. per alloggio), senza incrementi del numero di unità immobiliari, che vengono definiti dal PI per migliorare la qualità abitativa e funzionale degli immobili.

Per le **attività produttive, commerciali e direzionali** esistenti, in aggiunta al carico insediativo aggiuntivo calcolato, il PI può individuare specifiche zone (nel caso di attività produttive/commerciali in zona impropria di cui all'art. 10.16 "attività produttive/commerciali in zona impropria" delle presenti NT) e definire le possibilità di eventuali, limitati, adeguamenti tecnologici o di ampliamento, di integrazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi interni previsti per legge, se carenti, di realizzazione di opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante, per migliorare la qualità degli immobili.

### **13.2 Dimensionamento insediativo e dei servizi**

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 e artigianali, agroindustriali, commerciali e direzionali, turistico-ricettivi perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili.

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, ai sensi dell'art. 31 della L.R.V. 11/04.

Ai sensi dell'Art. 32, L.R.V. 11/04, il conseguimento dei rapporti di dimensionamento dei piani urbanistici attuativi (PUA) è assicurato mediante la cessione di aree o con vincoli di destinazione d'uso pubblico.

Ai sensi dell'art. 31, L.R.V. 11/04, il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate è scomputabile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo, ammettendosi la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard.

I PUA relativi a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche, devono contenere almeno la dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione primaria, salvo quanto previsto dal comma 2, Art. 32, L.R.V. 11/04.

Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 46, comma 1, lettera b), L.R.V. 11/04. Qualora all'interno di un PUA tali aree non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione ovvero la compensazione ai sensi dell'articolo 37, L.R.V. 11/04.

Qualora le dimensioni di PUA con destinazione residenziale, turistico-ricettiva, direzionale e commerciale superino i tre ettari o i 50.000 mc. devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 mq. ogni abitante teorico insediabile, salvo quanto previsto al comma 2, art. 32, L.R.V. 11/04.

Nel caso in cui il Comune accerti che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con meccanismi perequativi atti alla realizzazione di altre opere di interesse pubblico delle infrastrutture per un importo equivalente.

Fino all'approvazione del PI adeguato alle direttive specifiche in materia contenute nelle presenti norme, gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001, ricadenti all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata e all'interno degli ambiti di edificazione diffusa definiti dal PAT sono subordinati all'accertamento dell'adeguatezza delle reti tecnologiche esistenti e dei collegamenti viari adeguate al carico urbanistico indotto dall'intervento o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento mediante convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo redatto ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90.

Il PI:

2. 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;
3. nel definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione, dovrà altresì individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale, nonché alla realizzazione dei servizi necessari per raggiungere gli standards di qualità previsti dalle presenti direttive.

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

Il PI, per quanto concerne la classificazione delle zone destinate ad ospitare servizi alla popolazione, in coordinamento con l'atto di indirizzo relativo al dimensionamento dei piani e degli standard di aree per servizi di cui all'articolo 46 punto 1, lett. b) della L.R.V. 11/04, adotterà il criterio generale di identificare tali zone:

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

### **13.3 Direttive generali sugli ATO**

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 risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT.

**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, e sempre che non alterino l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate negli elaborati della VAS.**

### **13.4 Insieme di ATO con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico**

Il PAT individua gli "ATO con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico" come ampie porzioni di territorio comunale distinte dalle connotazioni tipiche dell'ambito agricolo, di interesse strategico principalmente per le funzioni agricolo-produttive e per gli aspetti naturalistico-ambientali del territorio.

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

Devono essere rispettate le seguenti disposizioni generali:

#### **a) Ambiente**

- mantenimento e sviluppo delle funzioni agricole produttive, soprattutto se condotte secondo i principi della sostenibilità ambientale, comprese le attività di preparazione e commercializzazione dei prodotti e le attività agrituristiche e di servizio che incentivano la fruizione turistica del territorio e lo sviluppo socio-economico;
- salvaguardia dell'integrità delle aree agricole e garanzia di mantenimento, ripristino e valorizzazione degli elementi caratterizzanti il territorio (corsi d'acqua, strade poderali, manufatti e insediamenti rurali, tipologia delle alberature e coltivazioni, sistemazioni agricole tradizionali, ecc.), come componenti di un sistema integrato e continuo;
- mantenimento delle alberature d'alto fusto, da integrare con nuovi raggruppamenti arborei, composti da specie tradizionali e disposti in rapporto agli insediamenti, alla tessitura dei fondi ed alle visuali;
- mantenimento, conservazione e valorizzazione dei caratteri tipici del territorio agricolo e delle connotazioni del territorio;
- recupero e riqualificazione dei luoghi degradati o trasformati, in contrasto con il carattere paesaggistico, geologico, idraulico dell'ambiente;
- garanzia della riqualificazione e tutela degli ecosistemi naturali, negli interventi di trasformazione del suolo, con l'obiettivo di mantenere e valorizzare le risorse locali;

- progettazione di una rete di attrezzature e sistemazioni per l'ospitalità e visita del territorio aperto e per la sua godibilità e fruibilità a raccordo con le peculiarità ambientali;
- promozione dello sviluppo di attività economiche che si svolgano in modo compatibile e coerente con l'ambiente e la conservazione della natura (agricoltura biologica, agriturismo, attività connesse con la fruizione turistico-ricreativa del territorio aperto, ecc.), nel rispetto del dimensionamento del PAT.

### **b) Insediamenti**

- tutela e riqualificazione dei complessi di valore storico-monumentale-testimoniale nel quadro della valorizzazione complessiva del territorio aperto;
- contenimento dell'edificazione diffusa e riordino e riqualificazione degli insediamenti, in particolare:
  - recupero e riqualificazione degli edifici esistenti nel territorio agricolo, secondo le modalità di cui all'art. 11;
  - riordino degli ambiti di edificazione individuati, secondo le modalità e i criteri di cui all'art. 9.2.

### **c) Accessibilità**

- riqualificazione e riorganizzazione della viabilità urbana-locale e provinciale che si dirama e dà accesso agli ATO di carattere ambientale, con sistemazioni di arredo, percorsi ciclopedonali, individuazione di spazi per il parcheggio e la sosta attrezzata, sempre nel quadro della valorizzazione, godibilità e fruibilità del territorio aperto.

### **Disposizioni per i Piani degli Interventi (PI)**

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



### **13.5 Insieme di ATO con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo: residenziale e produttivo**

L'insieme di ATO con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo è considerato dal PAT come una parte di territorio di interesse strategico principalmente per le funzioni residenziali, produttive e di servizio, oltre che per gli aspetti storico-culturali legati agli insediamenti.

L'insieme è articolato in Ambiti Territoriali Omogenei (ATO), ed è suddiviso nei seguenti tipi:

- **Sottoinsieme misto a dominante residenziale**
- **Sottoinsieme misto a dominante produttiva**

Devono essere rispettate le seguenti disposizioni generali:

#### **a) Ambiente**

- all'esterno delle aree di urbanizzazione consolidata, possibilità di mantenimento delle funzioni agricole compatibili con la residenza, comprese le attività di preparazione e commercializzazione dei prodotti e le attività agrituristiche e di servizio volte al miglioramento della qualità abitativa ed allo sviluppo socio – economico;
- integrazione del sistema della viabilità pedonale/ciclabile con quello dei percorsi turistici esterni alle aree urbane;
- valorizzazione e potenziamento della rete continua di aree verdi interna all'insediamento e connessa con quella del territorio aperto, utile alla conservazione della biodiversità e a soddisfare le esigenze, anche ecologiche, di rigenerazione complessiva dell'ambiente. Tale rete comprende:
  - i corsi d'acqua
  - il verde pubblico
  - il verde sportivo e ricreativo
  - il verde privato individuale o condominiale
- trasferimento degli allevamenti zootecnici intensivi in condizioni di non compatibilità con gli insediamenti residenziali, con riferimento alle disposizioni di cui alla D.G.R.V. n. 3178/2004 come modificata dalla D.G.R.V. n. 329/2010 e dalla LR 11/2004 (punto 5, lett. d, comma1, art. 50), e nelle modalità previste dall'art. 11, punto 11.3 delle presenti norme.

**b) Insediamenti**

- salvaguardia, recupero e valorizzazione:
  - dei centri storici e delle attività in essi esercitate, degli spazi aperti, della morfologia urbana e degli immobili di interesse culturale, anche mediante interventi di eliminazione o mitigazione dei contrasti con i valori culturali esistenti;
  - delle Ville Venete, degli immobili di interesse tipologico – documentario e annesse pertinenze scoperte;
  - dei manufatti, dei segni e delle tracce che caratterizzano il territorio;
- recupero, consolidamento e riqualificazione dei nuclei urbani portanti, le cui strutture vanno potenziate ed integrate con i servizi, per migliorare la qualità abitativa degli insediamenti;
- riqualificazione e riordino del sistema insediativo isolato sviluppatosi nel territorio comunale, inserimento di adeguati servizi e luoghi centrali e potenziamento delle connessioni/relazioni con i nuclei urbani principali;
- rafforzamento e incremento dei servizi di maggior rilevanza, volti ad aumentare la dotazione di attrezzature per attività culturali, amministrative, direzionali, sanitarie, religiose, ecc, nonché di spazi da destinare ai parchi ed al tempo libero migliorando, anche in termini qualitativi, l'attuale offerta di servizi nel territorio;
- adeguamento della dotazione di standard dimensionando le previsioni alle effettive necessità, utilizzando anche le risorse ambientali presenti e disponibili, nel rispetto del DM 1444/68 e dell'art. 31 della LR 11/2004. La dotazione di standard dovrà essere utilizzata per migliorare la struttura del sistema insediativo:
  - favorendo la costituzione di punti di riferimento urbani nei tessuti che ne sono privi;
  - puntando a creare una continuità tra gli spazi pubblici e di uso pubblico; sarà così possibile associare alla quantità di standard un livello soddisfacente di qualità del servizio attraverso progetti organici di riqualificazione urbana, favorendo la dotazione di aree a verde pubblico attrezzato e di aree per lo sport, in continuità con il sistema dei servizi e dei parcheggi;

- integrazione del sistema dei servizi nel tessuto urbano, soprattutto attraverso l'organizzazione di un adeguato e specifico sistema di accessibilità e sosta per i servizi di maggior rilevanza;
- riserva di aree per future attrezzature ed insediamenti qualificati;
- offerta adeguata di aree artigianali/industriali e commerciali, da utilizzare soprattutto per favorire il trasferimento delle attività produttive/commerciali in zona impropria;
- trasformazione urbanistico – edilizia degli immobili interessati da attività produttive dismesse e/o trasferite;
- riqualificazione e disciplina degli edifici con attività produttive/commerciali fuori zona, secondo le modalità definite all'art. 10.16 "attività produttive/commerciali in zona impropria" delle presenti norme;
- all'esterno delle aree di urbanizzazione consolidata, possibilità di mantenimento delle funzioni agricole compatibili con la residenza, comprese le attività di preparazione e commercializzazione dei prodotti e le attività agrituristiche e di servizio volte al miglioramento della qualità abitativa ed allo sviluppo socio – economico.

### **Disposizioni per i Piani degli Interventi (PI)**

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

### **13.6 Schede normative degli ATO**

A seguire vengono riportati i parametri teorici di dimensionamento generali e per singolo ATO, nonché gli specifici obiettivi locali, o azioni di piano, e le relative indicazioni puntuali assegnate.

Le schede degli ATO risultano articolate in:

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

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

- azioni a carattere ambientale (naturale o edificato)

- insediamenti
- viabilità

**3 – Dimensionamento** del carico aggiuntivo residenziale e produttivo e degli standards.

- **Insieme di ATO con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico**

ATO 1 – piana della Zerpa

ATO 2 – pianura centrale

ATO 3 – pianura nord

- **Insieme di ATO con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo: residenziale e produttivo**

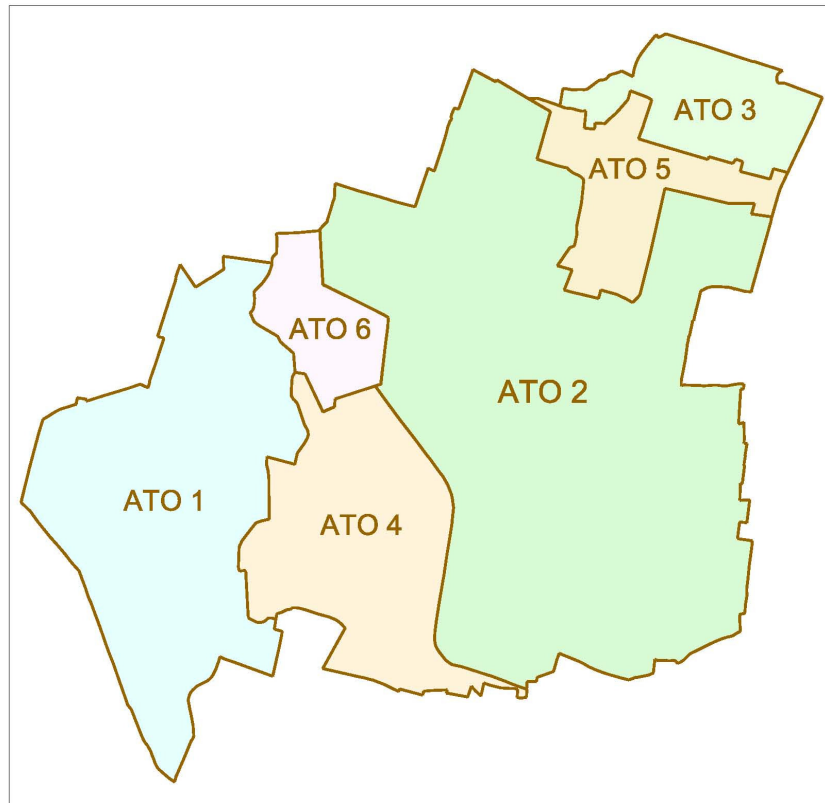
Sottoinsieme: misto a dominante residenziale







ATO 4 – Arcole

ATO 5 – Gazzolo / Volpino

Sottoinsieme: misto a dominante produttiva

ATO 6 – Produttivo Arcole



LEGENDA AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI - A.T.O.	
<b>INSIEME DI ATO CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO:</b>	
	<b>ATO 1</b> - PIANA DELLA ZERPA
	<b>ATO 2</b> - PIANURA CENTRALE
	<b>ATO 3</b> - PIANURA NORD
<b>INSIEME DI ATO CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA INSEDIATIVO:</b>	
<b>MISTO A DOMINANTE RESIDENZIALE:</b>	
	<b>ATO 4</b> - ARCOLE
	<b>ATO 5</b> - GAZZOLO/VOLPINO
<b>MISTO A DOMINANTE PRODUTTIVO:</b>	
	<b>ATO 6</b> - PRODUTTIVO ARCOLE

**FABBISOGNO COMPLESSIVO DI EDILIZIA RESIDENZIALE**

	ALLOGGI  N.	VOLUME ALLOGGIO <b>mc. 507</b>
Fabbisogno volumetrico per nuovi nuclei familiari dovuti all'incremento demografico e al frazionamento delle famiglie esistenti.	753	<b>381.914</b>

Tale dato di **381.914 mc.** viene così ripartito:

- 26.000 mc. corrispondono alla volumetria residenziale residua di P.R.G.;
- 355.914 mc. corrispondono al volume aggiuntivo con destinazione residenziale del PAT per nuovi interventi insediativi, riqualificazioni e completamenti.

Fabbisogno volumetrico per attività compatibili con la residenza (negozi, studi professionali, uffici, pubblici esercizi, ecc. e attività turistico/ricettive) = <b>+10%</b>		<b>38.191 mc</b>
--	--	------------------

**Totale complessivo fabbisogno volumetrico = mc 381.914 + mc 38.191 =  
mc 420.105**

**RIEPILOGO DIMENSIONAMENTO GENERALE PAT PER ATO****RIEPILOGO CARICO AGGIUNTIVO PAT: RESIDENZA**

<b>ATO</b>	<b>AMBITO</b>	<b>Abitanti Residenti</b>	<b>Abitanti residui PRG</b>	<b>Abitanti aggiuntivi PAT</b>	<b>TOTALE Abitanti</b>	<b>Volume insediativo aggiuntivo PAT</b>
		<b>ab.</b>	<b>ab.</b>	<b>ab.</b>	<b>ab.</b>	<b>Mc</b>
1	Ambientale- Piana della Zerpa	20	0	0	20	0
2	Ambientale- Pianura centrale	1.071	0	175	1.246	35.591
3	Ambientale- Pianura nord	15	0	0	15	0
4	Misto a dominante residenziale - Arcole	3.586	100	754	4.440	173.443
5	Misto a dominante residenziale - Gazzolo/Volpino	1.529	28	684	2.241	144.407
6	Misto a dominante produttivo - Arcole	18	0	141	159	28.473
<b>TOTALE</b>		<b>6.239</b>	<b>128</b>	<b>1.754</b>	<b>8.121</b>	<b>381.914</b>

\* La distribuzione del volume insediativo aggiuntivo del PAT corrisponde alle seguenti percentuali:

- ATO 1 c.a. 0% di 381.914 mc. = 0 mc.
- ATO 2 c.a. 9,5% di 381.914 mc. = 35.591 mc.
- ATO 3 c.a. 0% di 381.914 mc. = 0 mc.
- ATO 4 c.a. 45% di 381.914 mc. = 173.443 mc.
- ATO 5 c.a. 38% di 381.914 mc. = 144.407 mc.
- ATO 6 c.a. 7,5% di 381.914 mc. = 28.473 mc.

**RIEPILOGO CARICO AGGIUNTIVO PAT: ATTIVITA' COMPATIBILI CON LA RESIDENZA (DIREZIONALE/COMMERCIALE/TURISTICO)**

<b>ATO</b>	<b>AMBITO</b>	<b>Volume previsto PAT  mc</b>	<b>Superficie prevista PAT  mq</b>
1	Ambientale- Piana della Zerpa	-	-
2	Ambientale- Pianura centrale	-	-
3	Ambientale- Pianura nord	-	-
4	Misto a dominante residenziale - Arcole	22.915	7.638
5	Misto a dominante residenziale - Gazzolo/Volpino	15.276	5.092
6	Misto a dominante produttivo - Arcole	-	-
<b>TOTALE</b>		<b>38.191</b>	<b>12.730</b>

\* La distribuzione del volume previsto dal PAT per le attività compatibili con la residenza corrisponde alle seguenti percentuali:

- ATO 4 c.a. 60% di 38.191 mc. = 22.915 mc. pari a mq. 7.638
- ATO 5 c.a. 40% di 38.191 mc. = 15.276 mc. pari a mq. 5.092



**RIEPILOGO CARICO AGGIUNTIVO PAT: INDUSTRIA ARTIGIANATO**

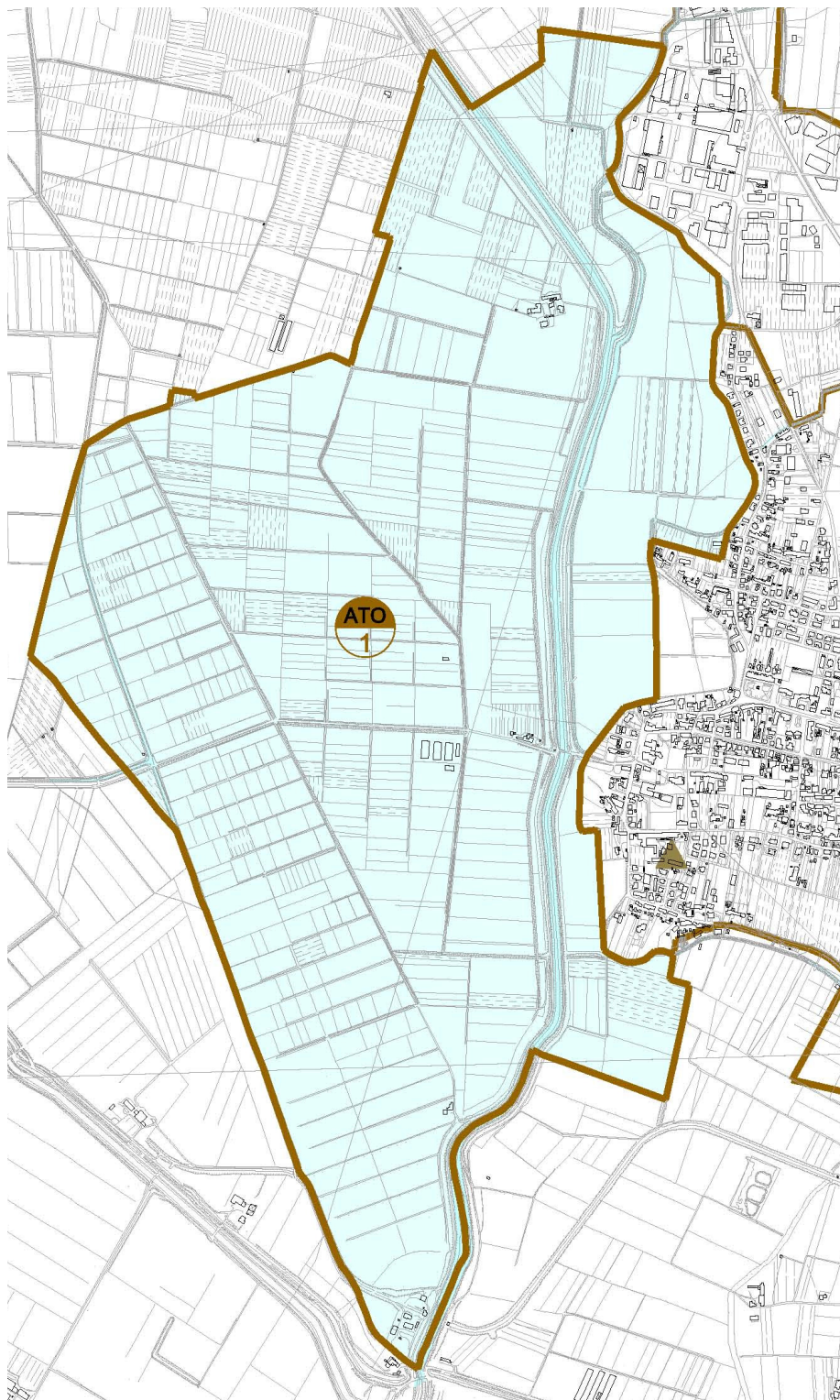
<b>ATO</b>	<b>AMBITO</b>	<b>Superficie residua PRG Vigente mq</b>	<b>Superficie prevista PAT mq</b>	<b>Superficie complessiva PAT mq</b>
1	Ambientale- Piana della Zerpa	0	0	0
2	Ambientale- Pianura centrale	0	0	0
3	Ambientale- Pianura nord	0	0	0
4	Misto a dominante residenziale - Arcole	0	0	0
5	Misto a dominante residenziale - Gazzolo/Volpino	0	38.794 38.782	38.794 38.782
6	Misto a dominante produttivo - Arcole	0	58.191 58.173	58.191 58.173
<b>TOTALE</b>		<b>0</b>	<b>96.985</b> <b>96.955</b>	<b>96.985</b> <b>96.955</b>

**DIMENSIONAMENTO ATO PER RESIDENZA E PER ATTIVITA' COMPATIBILI CON LA STESSA (commerciale-direzionale e turistico-ricettivo),  
considerando il volume residuo da PRG vigente**

ATO	AMBITO	Abitanti Residenti	Volume Residuo PRG	Abitanti Residui PRG	Volume previsto PAT	Abitanti previsti PAT	TOTALE Volume insediativo aggiuntivo PAT	TOTALE Abitanti	Volume aggiuntivo PAT per attività compatibili con la residenza commerciale direzionale e turistico ricettiva (+10%)	TOTALE Volume complessivo aggiuntivo PAT
		(a)	(B)	(b)	(C)	(c)	(B+C)	(a+b+c)		
		ab.	mc	ab.	mc	ab.	mc	ab.	mc	mc
1	Piana della Zerpa	20	0	0	0	0	0	20	0	0
2	Pianura centrale	1.071	0	0	35.591	175	35.591	1.246	0	35.591
3	Pianura nord	15	0	0	0	0	0	15	0	0
4	Arcole	3.586	20.400	100	153.043	754	173.443	4.440	22.915	196.358
5	Gazzolo/Volpino	1.529	5.600	28	138.807	684	144.407	2.241	15.276	159.683
6	Produttivo Arcole	18	0	0	28.473	141	28.473	159	0	28.473
<b>TOTALE</b>		<b>6.239</b>	<b>26.000</b>	<b>128</b>	<b>355.914</b>	<b>1.754</b>	<b>381.914</b>	<b>8.121</b>	<b>38.191</b>	<b>420.105</b>
<p><b>Volume aggiuntivo PAT per nuove costruzioni, riqualificazioni, completamento e modesti ispessimenti, comprensivo di crediti edilizi e comprensivo del volume residuo da PRG vigente: 381.914 mc</b></p> <p><b>Volume aggiuntivo PAT per attività compatibili con la residenza e attività turistico/ricettive: 381.914 mc x 10% = 38.191 mc</b></p> <p><b>TOTALE Volume aggiuntivo PAT = 381.914 mc + 38.191 mc = 420.105 mc</b></p> <p><b>Abitanti aggiuntivi PAT (Abitanti residui PRG + Abitanti previsti PAT) = 1.882 ab.</b></p> <p><b>TOTALE Abitanti (Abitanti residenti + Abitanti aggiuntivi PAT) = 6.239 + 1.882 = 8.121 ab.</b></p>										

## **ATO 1 – SISTEMA AMBIENTALE – PIANA DELLA ZERPA**

Insieme: con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico



## **1. Identificazione**

Superficie territoriale: ca. mq. 4.293.894

L'ATO 1 – AMBIENTALE – PIANA DELLA ZERPA – appartiene all'insieme "con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico" è costituito dalla parte di territorio comunale che si estende ad ovest dell'insediamento urbano del capoluogo Arcole.

L'ATO è solcato al suo interno dal torrente Alpone (corso d'acqua principale), lambito ad ovest dal fosso Circondario e dallo scolo Serega, che costituiscono il limite fisico dell'ambito, ed è attraversato anche da una rete di altri corsi d'acqua minori, naturali ed artificiali.

L'ATO è costituito da una vasta area di territorio aperto che presenta un paesaggio di rilevante pregio ambientale, ancora complessivamente integro, caratterizzato dal disegno della maglia podereale dei terreni agricoli e dalla presenza di un corridoio ecologico secondario lungo il percorso dell'Alpone. L'ambito presenta i caratteri tipici del territorio agricolo che trovano omogenea continuità nei territori limitrofi. In esso emergono elementi di rilievo storico-monumentali come l'obelisco napoleonico e l'opera idraulica Botte Zerpana, a sud dell'ATO, ed una corte rurale storica, in via destra Alpone, individuata nella Tavola dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale come vincolo monumentale D. Lgs. 42/2004.

In tale ambito, in sinistra Alpone, è inoltre presente un'area a "rischio archeologico", individuata nella Tavola delle Fragilità, data la possibilità di ritrovamento di reperti archeologici.

### **Accessibilità**

L'accessibilità all'ATO è garantita principalmente dalla Strada Comunale di via San Lorenzo che attraversa trasversalmente l'ATO e collega il nucleo urbano di Arcole, ad est, con il Comune di Belfiore, ad ovest. L'accessibilità a tale ATO è garantita inoltre dalla rete di strade vicinali che si diramano al suo interno.

## **2. Obiettivi locali**

### **2.1 – Ambiente**

- Salvaguardia delle aree agricole integre e rispetto dei caratteri specifici dell'ambiente, caratterizzati dalla rete della viabilità podereale, dai corsi d'acqua, dai sentieri rurali e dalla tipologia e disposizione delle originarie piantumazioni delle sistemazioni agricole tradizionali, come componenti di un sistema integrato e continuo;
- mantenimento, conservazione e valorizzazione delle principali connotazioni agricolo-ambientali dell'A.T.O;
- tutela delle specificità e delle caratterizzazioni morfologico-ambientali del territorio;
- tutela e valorizzazione dei caratteri agricolo-ambientali e culturali dell'ATO mediante l'organizzazione di attrezzature e sistemazioni di carattere didattico-culturale a raccordo con l'organizzazione della rete dei servizi e delle reti di connessione (percorsi di immersione rurale, percorsi ciclo-pedonali-equestri, aree di sosta, ecc.) da definirsi in sede di PI, per la godibilità e fruibilità del territorio aperto, delle sue espressioni storico-culturali e delle sue componenti idrogeologiche e paesaggistiche, nel quadro di una complessiva valorizzazione del territorio comunale;
- trasformazioni del suolo atte a garantire la conservazione e tutela degli ecosistemi naturali e dei corsi d'acqua che svolgono il ruolo di "corridoio" della rete ecologica secondaria e favoriscono gli spostamenti delle popolazioni biologiche nella direttrice nord-sud, fungendo da luoghi di rifugio/riproduzione e via di migrazione per la fauna selvatica;
- promozione e sviluppo delle attività economiche che si svolgono in modo compatibile e coerente con l'ambiente e la conservazione della natura (agricoltura biologica, agriturismo, attività connesse con la fruizione turistico-ricreativa del territorio aperto, ecc.), nel rispetto del dimensionamento del PAT;
- salvaguardia del territorio dalle fonti di inquinamento delle falde e di rischio per la salute dell'uomo;

- mantenimento, delle specie arboree lungo i sentieri originari, da integrare con nuovi raggruppamenti di specie tradizionali, da disporsi in rapporto alla morfologia dei fondi ed alle visuali.

## **2.2 – Insempiamenti**

- Riqualificazione, conservazione e valorizzazione degli elementi e dei complessi storico-monumentali-testimoniali presenti nell'ambito dell'ATO (manufatti idraulici di valore storico, corte rurale, obelisco napoleonico) nel quadro di un intervento di promozione dei valori del territorio per la sua godibilità e fruibilità;
- promozione e sviluppo delle attività economiche inerenti le principali aziende agricole, nel rispetto dei valori ambientali del territorio.

## **2.3 – Accessibilità**

- Riorganizzazione e riqualificazione con equipaggiamenti arborei e piste ciclo-pedonali dei tracciati di viabilità locale e rurale;
- predisposizione di percorsi di immersione rurale, ciclopedonali, connessi con aree attrezzate per la sosta e la visita, anche a raccordo e continuità con i percorsi già esistenti di rilevanza provinciale (percorso lungo l'Alpone), da definirsi in sede di PI, per la valorizzazione, godibilità e fruibilità del territorio aperto e dei suoi elementi storico culturali.

## **3. Funzioni attribuite**

- Funzioni ammesse dalla programmazione e pianificazione urbanistica vigente;
- attività agricole e funzioni ad esse connesse, a salvaguardia e valorizzazione del complessivo carattere agricolo ambientale del territorio, anche sotto il profilo economico;
- ammissibilità di attrezzature e sistemazioni per l'organizzazione degli spazi a verde della rete dei servizi e delle reti di connessione ciclo-pedonali-equestri per l'ospitalità e visita del territorio aperto.

**4. Dimensionamento – ATO 1**

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>			<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
			mq/abitante	
			Primari	Secondari
<b>Residenziale</b>	<b>mc</b>	<b>0</b>	10	20

<b>Abitante teorico</b>	<b>mc 203</b>
-------------------------	---------------

Residenti	<b>20</b>
Abitanti teorici aggiunti	<b>0</b>
<b>Totale abitanti teorici</b>	<b>20</b>

<b>Standard urbanistici richiesti</b>		
aree per servizi aggiuntive	mq	<b>0</b>
aree per servizi complessive (compreso l'esistente)	mq	<b>600</b>

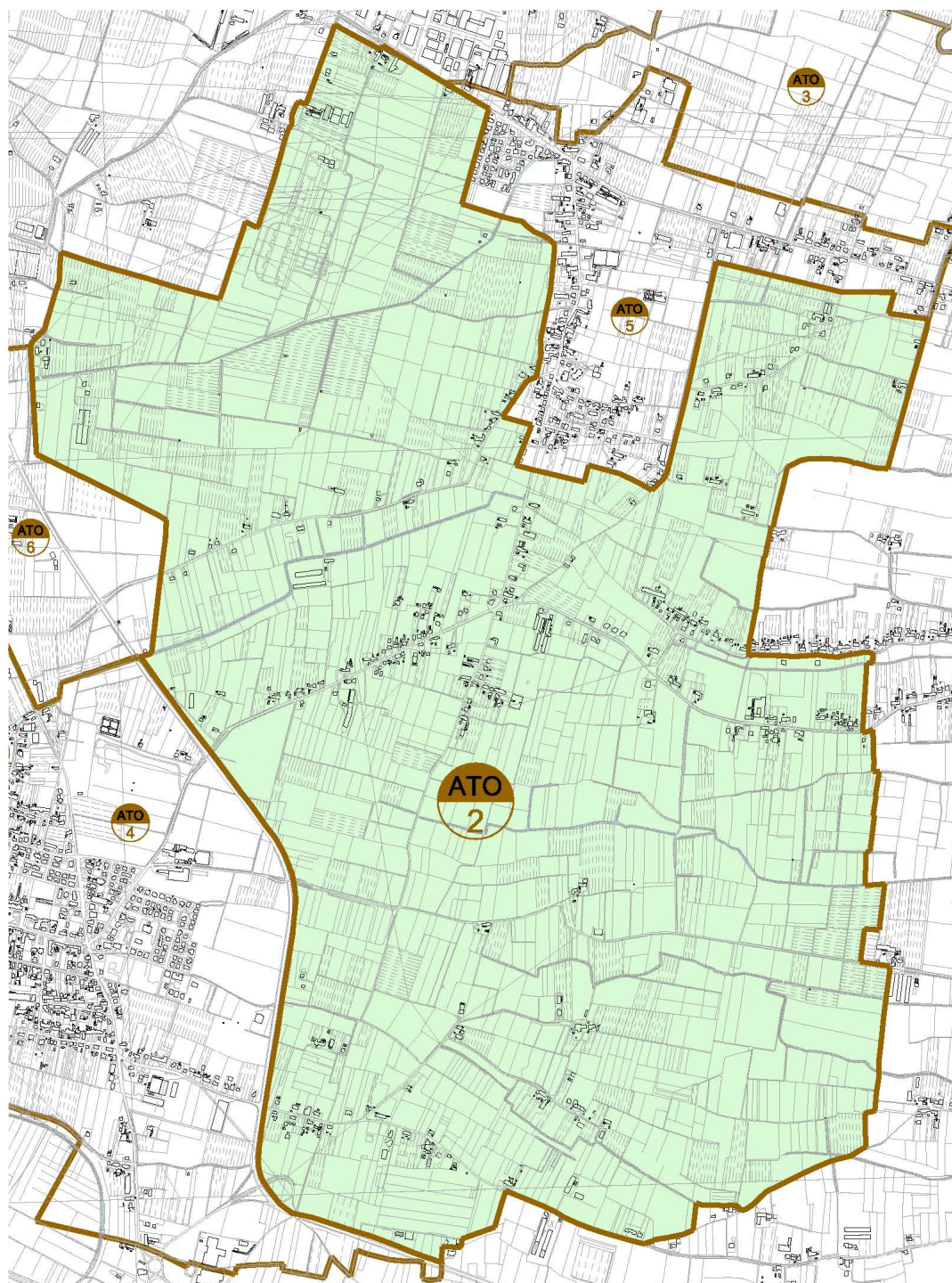
<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>		
h. media 3,00 ml	S.l.p.	
<b>Commerciale/direzionale</b>	mq	-
<b>Turistico/ricettivo</b>	mq	-
<b>Industria e artigianato</b>	Superficie di zona	
	mq	-

<b>Standard urbanistici richiesti</b>		
Standard	100mq/100mq S.l.p (oppure 15mq/100mc)	
aree per servizi aggiuntive	mq	-
	mq	-
Standard	10mq/100mq	
aree per servizi aggiuntive	mq	-



**ATO 2 – SISTEMA AMBIENTALE – PIANURA CENTRALE**

Insieme: con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico





## 1. Identificazione

Superficie territoriale: ca. mq. 9.058.809

L'ATO 2 - AMBIENTALE - PIANURA CENTRALE - che appartiene all'insieme "con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico" è costituito dall'ambito centrale del territorio comunale di Arcole, racchiuso dagli impianti insediativi del Capoluogo ad ovest e della frazione di Gazzolo/Volpino a nord-est. Esso si estende dal margine della Strada Provinciale n. 7 ad ovest fino al confine orientale del Comune.

L'ambito è solcato da una rete di corsi d'acqua minori, naturali ed artificiali.

L'ATO è costituito da un'ampia area di territorio aperto che presenta i caratteri tipici del territorio agricolo ed è contrassegnato dalla presenza di nuclei abitati sparsi e piccoli aggregati, per lo più connessi con l'attività agricola e disposti lungo la viabilità principale. Tale ambito è marcato dalla presenza di corti rurali storiche, in via Motte, via Valle, via Marezzane di sotto. Inoltre è caratterizzato dalla presenza di elementi di rilievo storico-monumentale quali Ca' Salveghe, all'estremità nord dell'ATO, (individuata anche tra le Ville Venete nella pubblicazione dell'Istituto Regionale "*Ville Venete - Catalogo e Atlante del Veneto*") e un edificio rurale adiacente alla frazione di Gazzolo, in via Motte Crosaron (individuata nella Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale come vincolo monumentale D. Lgs. 42/2004).

In tale ambito sono altresì presenti, in località Marezzane di Sotto e Marezzane di Sopra, due nuclei di antica origine, individuati nell'Atlante Regionale dei centri storici; oltre ad un'area a "rischio archeologico", individuata nella Tavola delle Fragilità, data la possibilità di ritrovamento di reperti archeologici.

A nord dell'ATO, a confine con il Comune di San Bonifacio, è presente la stazione elettrica di smistamento e trasformazione energia di Terna S.p.a., di rilevanza nazionale.

Nel territorio agricolo sono infine presenti numerose strutture di allevamenti zootecnici.

## Accessibilità

L'accessibilità all'ATO è garantita principalmente dalla Strada Provinciale n. 7 che delimita il lato ovest dell'ATO e mette in diretta connessione il territorio comunale di Arcole con i centri urbani di San Bonifacio e di Veronella. L'accessibilità all'ATO è inoltre garantita dalla Strada Provinciale n. 39 che attraversa trasversalmente l'ATO e collega il nucleo urbano di Arcole Capoluogo ad ovest, con il Comune di Zimella ad est; dalla rete di strade comunali e vicinali che si diramano all'interno dell'intero A.T.O oltre che da via Belvedere che collega il nucleo insediativo della frazione di Gazzolo al polo produttivo di Arcole.

## **2. Obiettivi locali**

### **2.1 – Ambiente**

- Salvaguardia delle aree agricole integre e rispetto dei caratteri specifici dell'ambiente, caratterizzati dalla rete della viabilità podereale, dai corsi d'acqua, dai sentieri rurali e dalla tipologia e disposizione delle originarie piantumazioni delle sistemazioni agricole tradizionali, come componenti di un sistema integrato e continuo;
- mantenimento delle specie arboree lungo i sentieri originari, da integrare con nuovi raggruppamenti di specie tradizionali, da disporsi in rapporto alla morfologia dei fondi ed alle visuali;
- mantenimento, conservazione e valorizzazione delle principali connotazioni agricolo-ambientali dell'A.T.O;
- tutela delle specificità e delle caratterizzazioni morfologico-ambientali del territorio;
- tutela e valorizzazione dei caratteri agricolo-ambientali e culturali dell'ATO mediante l'organizzazione di una rete di servizi e sistemazioni (percorsi di immersione rurale, percorsi ciclo-pedonali-equestri, aree di sosta, attività didattico-ricreative, ecc.) da definirsi in sede di PI, per la godibilità e fruibilità del territorio aperto, nel quadro di una complessiva valorizzazione del territorio comunale;
- promozione e sviluppo delle attività economiche che si svolgono in modo compatibile e coerente con l'ambiente e la conservazione della natura (agricoltura biologica, agriturismo, attività connesse con la fruizione turistico-ricreativa del territorio aperto, ecc.), nel rispetto del dimensionamento del PAT;

- salvaguardia del territorio dalle fonti di inquinamento delle falde e di rischio per la salute dell'uomo;
- riqualificazione paesaggistico-ambientale del tracciato della S.P. n. 7 riducendone gli impatti con interventi di mitigazione dell'impatto visivo, anche con rimboschimenti dei fondi limitrofi, oltre che acustico e da polveri. In particolare rispetto agli insediamenti esistenti, attraverso la predisposizione di dispositivi di filtro efficaci ed adeguati alla specifica situazione territoriale e alle relative esigenze (fasce tampone boscate di adeguata profondità e correttamente strutturate, barriere vegetali, ecc);
- mitigazione delle strutture dell'allevamento zootecnico intensivo esistente a nord dell'ATO, in prossimità del polo produttivo del Capoluogo (ATO 6), secondo gli interventi di cui all'art. 9.9.

## **2.2 – Insediamenti**

- Riqualificazione e valorizzazione dei complessi storico-monumentali-testimoniali presenti nell'ATO e degli altri manufatti di valenza architettonica, quali: corti rurali, villa veneta, nuclei di antica origine; nel quadro di un intervento di promozione dei valori del territorio per la sua godibilità e fruibilità;
- ammissibilità di contenuti interventi edilizi in funzione dell'attività agricola e a valorizzazione e promozione dell'attività agrituristica nei vari nuclei abitati individuati all'interno dell'ATO come edificazione diffusa (tali interventi dovranno essere volti ad una riqualificazione degli aggregati insediativi e a un miglioramento dell'edificato esistente, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, consentendo altresì modesti ampliamenti volumetrici, sempre finalizzati al riordino edilizio ed ambientale e a risposta delle esigenze abitative, nel rispetto dei limiti dimensionali dell'ATO) oltre che per la predisposizione di "luoghi attrezzati" per la sosta, visitazione e ospitalità in campagna e per attività ludico-ricreative (strutture di servizio e aree di sosta attrezzata), da definirsi in sede di P.I, per la godibilità e fruibilità del territorio aperto;

- promozione e sviluppo delle attività economiche inerenti le principali aziende agricole, nel rispetto dei valori ambientali del territorio.

### **2.3 – Accessibilità**

- Riorganizzazione e riqualificazione con equipaggiamenti arborei e piste ciclo-pedonali dei tracciati di viabilità locale e rurale;
- predisposizione di percorsi di immersione rurale, ciclopedonali connessi con aree attrezzate per la sosta, visitazione, da definirsi in sede di PI per la valorizzazione, godibilità e fruibilità del territorio aperto e dei suoi elementi storico culturali;
- riorganizzazione del nodo di intersezione infrastrutturale tra la S.P. n. 7 e la S.P. n. 39, mediante l’inserimento di una rotatoria, e riorganizzazione del nodo di intersezione tra la S.P. n. 7 e via Camparine (a sud dell’ATO 4 – Capoluogo), mediante potenziamento della rotatoria esistente, a superamento delle condizioni di pericolosità e nell’ottica di una miglior accessibilità al Capoluogo.

### **3. Funzioni attribuite**

- attività agricole e funzioni ad esse connesse, a salvaguardia e valorizzazione del complessivo carattere agricolo ambientale del territorio, anche sotto il profilo economico;
- ammissibilità di attrezzature e sistemazioni per l’organizzazione degli spazi a verde della rete dei servizi e delle reti di connessione ciclo-pedonali-equestri per l’ospitalità e visitazione del territorio aperto.

**4. Dimensionamento – ATO 2**

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>			<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
			mq/abitante	
			Primari	Secondari
<b>Residenziale</b>	<b>mc</b>	<b>35.591</b>	10	20

<b>Abitante teorico</b>	<b>mc 203</b>
-------------------------	---------------

Residenti	<b>1.071</b>
Abitanti teorici aggiunti	<b>175</b>
<b>Totale abitanti teorici</b>	<b>1.246</b>

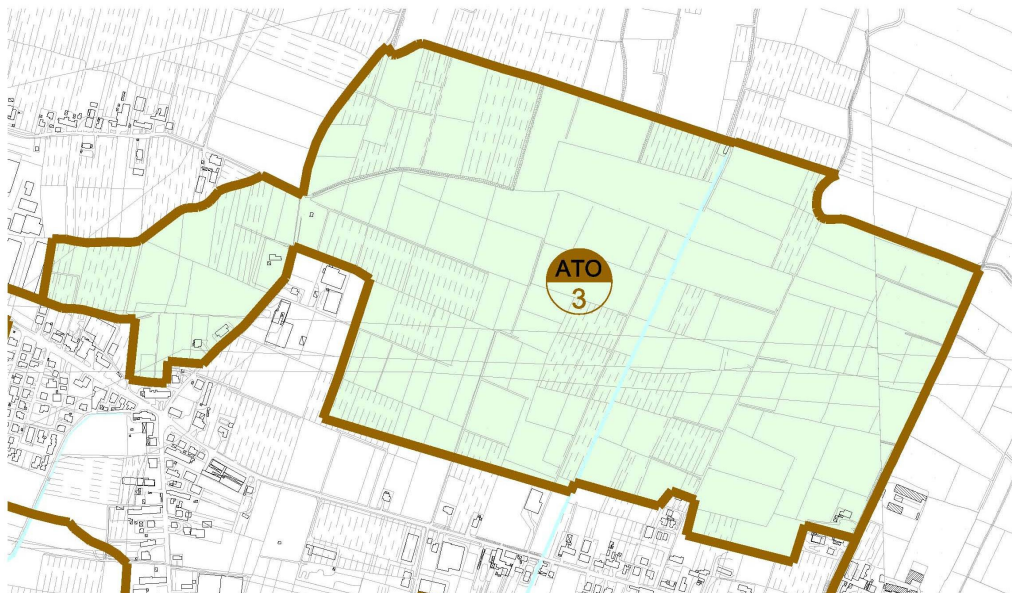
<b>Standard urbanistici richiesti</b>		
aree per servizi aggiuntive	mq	<b>5.250</b>
aree per servizi complessive (compreso l'esistente)	mq	<b>37.380</b>

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>		
h. media 3,00 ml	S.l.p.	
<b>Commerciale/direzionale</b>	mq	-
<b>Turistico/ricettivo</b>	mq	-
<b>Industria e artigianato</b>	Superficie di zona	
	mq	-

<b>Standard urbanistici richiesti</b>		
Standard	100mq/100mq S.l.p (oppure 15mq/100mc)	
aree per servizi aggiuntive	mq	-
	mq	-
Standard	10mq/100mq	
aree per servizi aggiuntive	mq	-

## **ATO 3 – SISTEMA AMBIENTALE – PIANURA NORD**

Insieme: con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico



### **1. Identificazione**

Superficie territoriale: ca. mq. 1.102.405

L'ATO 3 – AMBIENTALE – PIANURA NORD che appartiene all'insieme "con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico" è costituito dalla parte di territorio all'estremità nord-est dei limiti comunali e dei nuclei insediativi delle frazioni di Gazzolo e Volpino.

L'ATO è costituito da un' area di territorio aperto che presenta i caratteri tipici del territorio agricolo. Tale connotazione agricola trova omogenea continuità nei territori limitrofi.

Il paesaggio è caratterizzato da siepi e filari alberati che disegnano la maglia podereale dei terreni.

Tale ambito è contraddistinto dalla presenza di una corte rurale storica, in via Rovere, adiacente al confine orientale del comune, e al centro insediativo di Volpino, individuata nella Tavola dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale come vincolo monumentale D. Lgs. 42/2004.

### **Accessibilità**

L'accessibilità all'ATO è garantita unicamente da una rete di strade vicinali che si diramano all'interno dell'intero ambito.

## **2. Obiettivi locali**

### **2.1 – Ambiente**

- Salvaguardia delle aree agricole integre e rispetto dei caratteri specifici dell'ambiente, caratterizzati dalla rete della viabilità podereale, dai corsi d'acqua, dai sentieri rurali e dalla tipologia e disposizione delle originarie piantumazioni delle sistemazioni agricole tradizionali, come componenti di un sistema integrato e continuo;
- mantenimento, conservazione e valorizzazione delle principali connotazioni agricolo-ambientali dell'ATO;
- salvaguardia del territorio dalle fonti di inquinamento delle falde e di rischio per la salute dell'uomo;
- tutela delle specificità e delle caratterizzazioni morfologico-ambientali del territorio.

### **2.2 – Insediamenti**

- Riqualificazione, conservazione e valorizzazione degli edifici e corti rurali presenti nell'ATO, nel quadro di un intervento di promozione dei valori del territorio per la sua godibilità e fruibilità.

### **2.3 – Accessibilità**

- Riorganizzazione e riqualificazione con equipaggiamenti arborei e piste ciclo-pedonali dei tracciati di viabilità locale e rurale.

## **3. Funzioni attribuite**

- attività agricole e funzioni residenziali esistenti, a salvaguardia e valorizzazione del complessivo carattere agricolo ambientale del territorio anche sotto il profilo economico.

**4. Dimensionamento – ATO 3**

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>			<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
			mq/abitante	
			Primari	Secondari
<b>Residenziale</b>	<b>mc</b>	<b>0</b>	10	20

<b>Abitante teorico</b>	<b>mc 203</b>
-------------------------	---------------

Residenti	<b>15</b>
Abitanti teorici aggiunti	<b>0</b>
<b>Totale abitanti teorici</b>	<b>15</b>

<b>Standard urbanistici richiesti</b>		
aree per servizi aggiuntive	mq	<b>0</b>
aree per servizi complessive (compreso l'esistente)	mq	<b>450</b>

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>		
h. media 3,00 ml	S.l.p.	
<b>Commerciale/direzionale</b>	mq	-
<b>Turistico/ricettivo</b>	mq	-
<b>Industria e artigianato</b>	Superficie di zona	
	mq	-

<b>Standard urbanistici richiesti</b>		
Standard	100mq/100mq S.l.p (oppure 15mq/100mc)	
aree per servizi aggiuntive	mq	-
	mq	-
Standard	10mq/100mq	
aree per servizi aggiuntive	mq	-



**ATO 4 – ARCOLE**

Insieme: con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo:

Sottoinsieme: misto a dominante residenziale

**1. Identificazione**

Superficie territoriale: ca. mq. 2.538.156

**L'ATO 4 – ARCOLE** – che appartiene all'insieme "con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo" e al sottoinsieme "misto a dominante residenziale", comprende l'impianto urbano di Arcole, prevalentemente residenziale. All'interno dell'ATO, a contorno dell'impianto urbano, residenziale e produttivo, ricade un insieme di aree agricole di mediazione con il territorio aperto, aree che nelle azioni strategiche di piano sono in parte previste come "Aree boscate di compensazione" che si configurano come cintura verde a raccordo con l'ambito fluviale dell'Alpone e con

l'organizzazione degli spazi a verde della rete dei servizi e delle reti di connessione ciclo-pedonale-equestre, previsti dal Piano.

All'interno dell'impianto urbano del Capoluogo ricadono quattro nuclei distinti del centro storico che si identificano come insediamenti compatti con propria identità, prevalentemente residenziali. Essi sono caratterizzati dalla presenza di alcuni complessi architettonico-monumentali-testimoniali di pregio, come il Monumento ai Caduti, la Chiesa Parrocchiale ed il Museo Napoleonico, oltre a villa Malaspina e villa Poggi Ottolini, individuate tra le Ville Venete nella pubblicazione dell'Istituto Regionale *"Ville Venete - Catalogo e Atlante del Veneto"*.

L'ambito è inoltre marcato dalla presenza di alcune corti rurali storiche, in via Nogarole ed in via Molinazzo, già individuate come complessi storico-culturali ex. art. 10 L.R. 24/85.

Nell'ATO è inoltre presente un sistema di elementi ed edifici, non vincolati, ma di valore storico, architettonico e testimoniale.

Il tessuto urbanizzato più recente dell'ATO è invece caratterizzato da insediamenti residenziali con presenza di alcune piccole attività produttive e commerciali.

L'ATO è delimitato ad est dal tracciato della Strada Provinciale n. 7 che, attraversando l'intero comune da nord a sud, lo separa fisicamente dall'ATO 2 - Pianura centrale.

All'interno dell'ATO trovano localizzazione i principali servizi a scala comunale come le strutture scolastiche di base e il Municipio.

### **Accessibilità**

L'accessibilità all'ATO è garantita dalla Strada Provinciale n. 7 che lo attraversa da nord a sud e collega il nucleo urbano di Arcole - Capoluogo con San Bonifacio, a nord, Veronella e Cologna Veneta a sud-est.

La Strada Provinciale n. 39 collega il Capoluogo con Zimella ed il territorio agricolo ad est, mentre la Strada Comunale via San Lorenzo con Belfiore ed il territorio agricolo ad ovest.

L'accessibilità e distribuzione all'ATO è inoltre garantita dalla maglia di strade comunali che si diramano all'interno insediamento urbano.

## **2. Obiettivi locali**

## **2.1 – Ambiente**

- Tutela delle specificità e delle caratterizzazioni morfologico ambientali del territorio;
- potenziamento e riqualificazione delle aree a servizi urbani e delle aree verdi a raccordo e continuità con la prevista organizzazione degli spazi a verde della rete dei servizi e delle reti di connessione ciclo-pedonali-equestri per l'ospitalità e visitazione del territorio aperto;
- interventi di riordino e riqualificazione ambientale degli elementi di degrado presenti nell'ATO;
- predisposizione di idonei interventi di mitigazione ambientale dell'impatto della Strada Provinciale n. 7 nel territorio, mediante interventi di arredo e mascheratura arborea.

## **2.2 – Insediamenti**

- Tutela e valorizzazione dei nuclei di centro storico mediante una conservazione dei caratteri storico-culturali del patrimonio edilizio esistente, da definirsi in sede di PI;
- conservazione e valorizzazione del complesso di valore storico-monumentale-testimoniale della Chiesa di Arcole, del Museo Napoleonico, del Monumento ai Caduti e delle Ville Venete oltre che del sistema di elementi ed edifici, non vincolati ma di valore storico/architettonico presenti nell'ATO;
- riordino e riqualificazione del tessuto insediativo lungo via Pagnego, per una sua riconnotazione urbana, con interventi da definirsi in sede di P.I, per modalità di attuazione e parametri insediativi, anche attraverso i meccanismi del credito edilizio;
- ammissibilità di interventi edilizi di espansione residenziale e produttiva secondo programmazione e pianificazione urbanistica vigente oltre ad equilibrati nuovi interventi di sviluppo insediativo residenziale, da previsione PAT, da definirsi in sede di PI, a continuità e compattamento del disegno urbano preesistente;
- individuazione all'interno del nucleo insediativo storico e del suo intorno di un luogo centrale di riferimento e aggregazione, da

definirsi in sede di PI, per un rafforzamento dell'immagine urbana dell'impianto insediativo.

### **2.3 – Accessibilità**

- Riorganizzazione e riqualificazione a scala urbana di un tratto di via Padovana, via Pagnego, via Garibaldi, via Rosario e via Roma, strade che attraversano il nucleo insediativo, mediante interventi di moderazione del traffico, di mitigazione dell'impatto visivo, acustico e della diffusione di polveri inquinanti, nel rispetto dell'insediamento esistente (fasce tampone boscate di adeguata lunghezza e profondità) e con la predisposizione, da definirsi in sede di PI, di elementi di arredo, marciapiedi, ecc.;
- riorganizzazione del nodo di intersezione infrastrutturale tra la S.P. n. 7 e la S.P. n. 39, mediante l'inserimento di una rotatoria, e riorganizzazione del nodo di intersezione tra la S.P. n. 7 e via Camparine (a sud dell'ATO 4 – Capoluogo), mediante potenziamento della rotatoria esistente, a superamento delle condizioni di pericolosità e nell'ottica di una miglior accessibilità al Capoluogo.

### **3. Funzioni attribuite**

- Funzioni ammesse dalla programmazione e pianificazione urbanistica vigente;
- è fatto divieto di costruire, all'interno dell'ATO, strutture legate ad attività agricole (stalle, annessi rustici, ecc...) fatta eccezione per abitazioni residenziali a servizio dell'imprenditore agricolo;
- funzioni inerenti la riqualificazione e valorizzazione del nucleo urbano, in particolare il nucleo antico e i complessi storici, a tutela della sua identità storico-culturale;
- funzioni residenziali e produttive esistenti, funzioni urbane, attività commerciali e direzionali compatibili;
- funzioni di servizio a raccordo e continuità con l'organizzazione degli spazi a verde della rete dei servizi e delle reti di connessione ciclo-pedonali-equestri per l'ospitalità e visitazione del territorio aperto, da definirsi in sede di P.I;

- è fatto divieto di installare impianti fotovoltaici a terra fatta eccezione per impianti subordinati a stipula di accordi pubblico/privato, art. 6 L.R. 11/2004, con compensazioni atte a ristorare il territorio.

**4. Dimensionamento – ATO 4**

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b> mc. 173.443 di cui mc. 20.400 su aree di esp.ne res.le residue da PRG vigente			<b>Standard urbanistici</b> <b>richiesti</b> mq/abitante	
			Primari	Secondari
<b>Residenziale</b>	<b>mc</b>	<b>173.443</b>	10	20

<b>Abitante</b> <b>teorico</b>	<b>mc 203</b>
-----------------------------------	---------------

Residenti	<b>3.586</b>
Abitanti teorici aggiunti	<b>854</b>
<b>Totale abitanti</b> <b>teorici</b>	<b>4.440</b>

<b>Standard urbanistici</b> <b>richiesti</b>		
aree per servizi aggiuntive	mq	<b>25.620</b>
aree per servizi complessive (compreso l'esistente)	mq	<b>133.200</b>

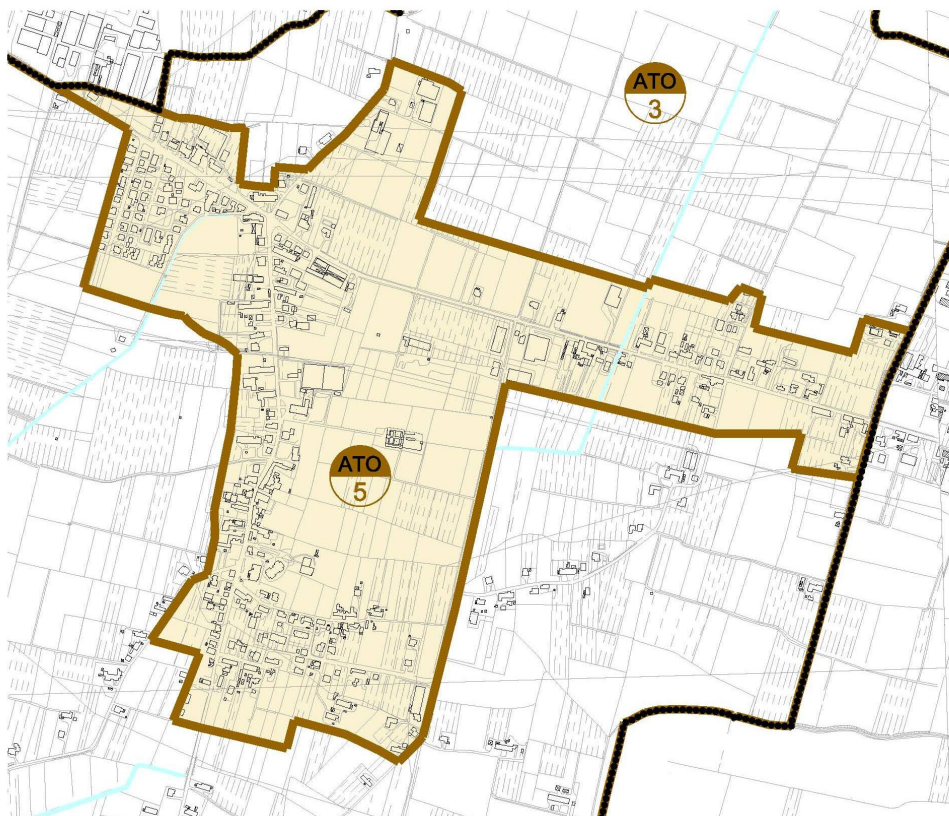
<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>		
	S.l.p. (h. media mt. 3,00)	
<b>Commerciale/direzionale/ attività di servizio</b> 22.915 mc.	mq	7.638
<b>Turistico/ricettivo</b>	mq	-
<b>Industria e artigianato</b>	Superficie di zona	
	mq	-

<b>Standard urbanistici</b> <b>richiesti</b>		
Standard	100mq/100mq S.l.p (oppure 15mq/100mc)	
aree per servizi aggiuntive	mq	7.638
	mq	-
Standard	10mq/100mq	
aree per servizi aggiuntive	mq	-

**ATO 5 – GAZZOLO/VOLPINO**

Insieme: con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo:

Sottoinsieme: misto a dominante residenziale

**1. Identificazione**

Superficie territoriale: ca. mq. 1.187.872

**L'ATO 5 – GAZZOLO/VOLPINO** – che appartiene all'insieme "con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo" e al sottoinsieme "misto a dominante residenziale", comprende l'impianto urbano delle frazioni di Gazzolo e Volpino, prevalentemente residenziale ma con attività produttive concentrati nella parte a nord.

All'interno di tale insediamento ricadono otto nuclei distinti del centro storico, il più consistente sorge lungo via Chiesa.

L'ATO è caratterizzato dalla presenza di una corte rurale storica, in via destra Motte Rossini, individuata nella Tavola dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale come vincolo monumentale D. Lgs. 42/2004.

All'interno dell'ATO trovano localizzazione i servizi a scala comunale ed un sistema di elementi ed edifici, non vincolati, ma di valore storico ed architettonico.

### **Accessibilità**

L'accessibilità all'ATO è garantita principalmente dalla viabilità Comunale che attraversa le frazioni di Gazzolo e Volpino. Gli insediamenti urbani si distribuiscono principalmente sulle strade di piazza Gazzolo, via Casalveghe, via Crosara, via Capitello e via Chiesa.

## **2. Obiettivi locali**

### **2.1 – Ambiente**

- tutela delle specificità e delle caratterizzazioni morfologico ambientali del territorio;
- potenziamento e riqualificazione delle aree a servizi urbani e delle aree verdi a raccordo e continuità con la prevista organizzazione degli spazi a verde della rete dei servizi e delle reti di connessione ciclo-pedonali-equestri per l'ospitalità e visitazione del territorio aperto.

### **2.2 – Insediamenti**

- Tutela e valorizzazione dei nuclei di centro storico mediante una conservazione dei caratteri storico-culturali del patrimonio edilizio esistente, da definirsi in sede di PI;
- conservazione e valorizzazione degli edifici vincolati e del sistema di elementi ed edifici, non vincolati ma di valore storico/architettonico presenti nell'ATO;
- ammissibilità di interventi edilizi di espansione residenziale e produttiva secondo programmazione e pianificazione urbanistica vigente oltre ad equilibrati nuovi interventi di sviluppo insediativo residenziale e produttivo, da previsione PAT, da definirsi in sede di PI, a continuità e compattamento del disegno urbano preesistente;
- individuazione all'interno dei nuclei insediativi storici e del loro intorno di un luogo centrale di riferimento e aggregazione, da



definirsi in sede di PI, per un rafforzamento dell'immagine urbana dell'impianto insediativo.

### **2.3 – Accessibilità**

- Riorganizzazione e riqualificazione a scala urbana dei tratti viari Comunali di via Ca' Salveghe, via Chiesa e piazza Gazzolo, strade che attraversano il nucleo insediativo di Gazzolo, mediante interventi di moderazione del traffico, di mitigazione dell'impatto visivo, acustico e della diffusione di polveri inquinanti, nel rispetto dell'insediamento esistente (fasce tampone boscate di adeguata lunghezza e profondità) e con la predisposizione, da definirsi in sede di PI, di elementi di arredo, marciapiedi, ecc.

### **3. Funzioni attribuite**

- Funzioni ammesse dalla programmazione e pianificazione urbanistica vigente;
- è fatto divieto di costruire, all'interno dell'ATO, strutture legate ad attività agricole (stalle, annessi rustici, ecc...) fatta eccezione per abitazioni residenziali a servizio dell'imprenditore agricolo;
- funzioni inerenti la riqualificazione e valorizzazione del nucleo urbano, in particolare il nucleo antico e i complessi storici, a tutela della sua identità storico-culturale;
- funzioni residenziali e produttive esistenti, funzioni urbane, attività commerciali e direzionali compatibili;
- funzioni di servizio a raccordo e continuità con l'organizzazione degli spazi a verde della rete dei servizi e delle reti di connessione ciclo-pedonali-equestri per l'ospitalità e visitazione del territorio aperto, da definirsi in sede di P.I;
- è fatto divieto di installare impianti fotovoltaici a terra fatta eccezione per impianti subordinati a stipula di accordi pubblico/privato, art. 6 L.R. 11/2004, con compensazioni atte a ristorare il territorio.

**4. Dimensionamento – ATO 5**

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b> mc. 144.407. di cui mc. 5.600 su aree di esp.ne res.le residue da PRG vigente			<b>Standard urbanistici</b> <b>richiesti</b> mq/abitante	
			Primari	Secondari
<b>Residenziale</b>	<b>mc</b>	<b>144.407</b>	10	20

<b>Abitante teorico</b>	<b>mc 203</b>
-------------------------	---------------

Residenti	<b>1.529</b>
Abitanti teorici aggiunti	<b>712</b>
<b>Totale abitanti teorici</b>	<b>2.241</b>

<b>Standard urbanistici richiesti</b>		
aree per servizi aggiuntive	mq	<b>21.360</b>
aree per servizi complessive (compreso l'esistente)	mq	<b>67.230</b>

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>		
h. media 3,00 ml	S.l.p.	
<b>Commerciale/direzionale/attività di servizio</b> 15.276 mc.	mq	5.092
<b>Turistico/ricettivo</b>	mq	-
<b>Industria e artigianato</b>	Superficie di zona	
	mq	<del>*38.794</del> <b>38.782</b>

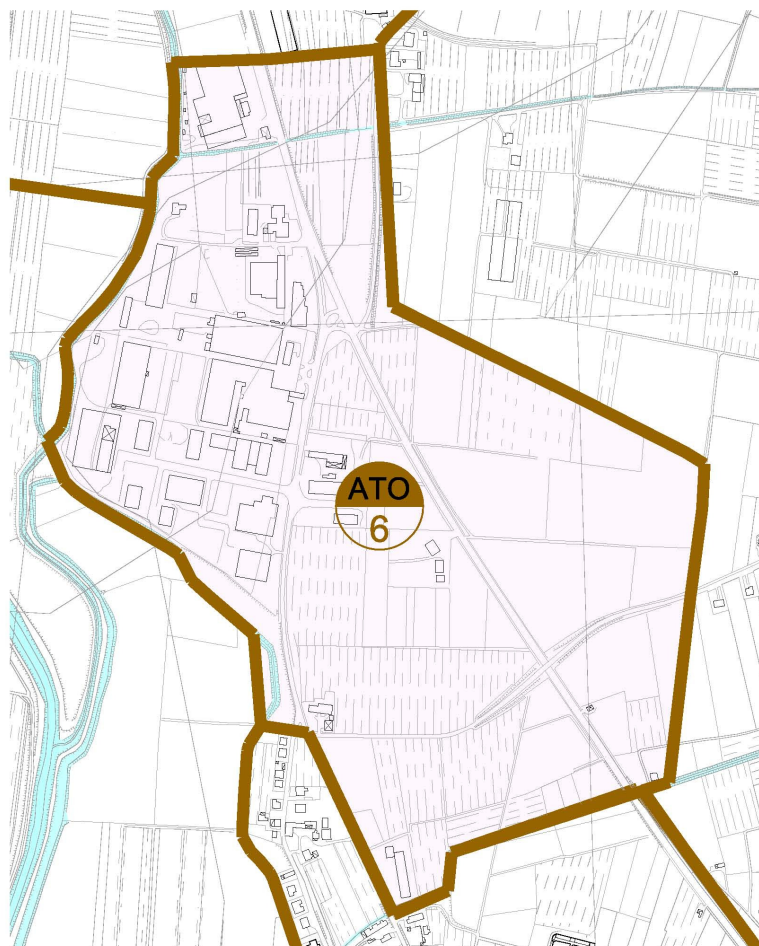
<b>Standard urbanistici richiesti</b>		
Standard	100mq/100mq S.l.p (oppure 15mq/100mc)	
aree per servizi aggiuntive	mq	5.092
	mq	-
Standard	10mq/100mq	
aree per servizi aggiuntive	mq	<del>3.879</del> <b>3.878</b>

\* La Superficie di zona di mq. ~~38.794~~ **38.782** corrisponde alla superficie trasformabile a destinazione produttiva nell' ATO 5.

## **ATO 6 – PRODUTTIVO ARCOLE**

Insieme: con prevalenza dei caratteri del sistema produttivo

Sottoinsieme: misto a dominante produttiva



### **1. Identificazione**

Superficie territoriale: ca. mq. 749.229

L'ATO 6 – PRODUTTIVO ARCOLE – che appartiene all'insieme "con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo" e al sottoinsieme "misto a dominante produttiva/commerciale", è costituito dall'insediamento produttivo di Arcole, dislocato lungo la Strada Provinciale n. 7 (via Padovana) all'estremità nord del territorio comunale e lambito ad ovest dal corso d'acqua scolo Dugaletta, al cui interno ricadono attività produttive di carattere industriale ed artigianale.

L'ATO confina a nord con il Comune di San Bonifacio.

Tale ambito è inoltre caratterizzato dalla presenza di un elemento di pregio architettonico-monumentale rappresentato dalla chiesa Santa Maria dell'Alzana, individuata nella Tavola dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale come vincolo monumentale D. Lgs. 42/2004, e dalla presenza di due edifici rurali, in via Belvedere ed in via Padovana, già individuati come complessi storico-culturali ex. art. 10 L.R. 24/85.

### **Accessibilità**

L'accessibilità all'ATO è garantita principalmente dall'asse viario di connessione extraurbana della Strada Provinciale n. 7 che attraversa l'ambito in direzione nord-sud, collegandolo direttamente a nord con San Bonifacio e a sud con l'ATO 4 - Arcole Capoluogo.

## **2. Obiettivi locali**

### **2.1 – Ambiente**

- Riordino e riqualificazione dell'insediamento produttivo con organizzazione di aree a verde, per il gioco e lo sport, parcheggi e piste ciclabili, elementi di arredo, mascherature arboree, a raccordo e continuità con il sistema di attrezzature a valorizzazione del territorio aperto degli ATO 1-2.

### **2.2 – Insediamenti**

- Ammissibilità di interventi edilizi di espansione dell'insediamento produttivo, mediante interventi volti ad un suo complessivo riordino urbanistico ed ambientale e secondo programmazione e pianificazione urbanistica vigente;
- conservazione e valorizzazione dei complessi di valore storico-culturale presenti nell'ambito, quali le corti rurali e la piccola chiesa di Santa Maria dell'Alzana.

### **2.3 – Accessibilità**

- Riorganizzazione e riqualificazione a scala urbana del tratto viario della Strada Provinciale n. 7, strada che attraversa l'insediamento produttivo, mediante interventi di moderazione del traffico, di

mitigazione dell'impatto visivo, acustico e della diffusione di polveri inquinanti (fasce tampone boscate di adeguata lunghezza e profondità) e con la predisposizione, da definirsi in sede di PI, di elementi di arredo, marciapiedi, ecc.

### **3. Funzioni attribuite**

- Funzioni ammesse dalla programmazione e pianificazione urbanistica vigente;
- attività prevalentemente produttive, direzionali, logistico-commerciali e residenziali connesse alle funzioni medesime, incluse attività di innovazione e ricerca a garanzia di un equilibrato sviluppo socio-economico.

#### 4. Dimensionamento – ATO 6

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici richiesti	
			mq/abitante	
			Primari	Secondari
<b>Residenziale</b>	<b>mc</b>	<b>28.473</b>	10	20

<b>Abitante teorico</b>	<b>mc 203</b>
-------------------------	---------------

Residenti	<b>18</b>
Abitanti teorici aggiunti	<b>141</b>
<b>Totale abitanti teorici</b>	<b>159</b>

Standard urbanistici richiesti		
aree per servizi aggiuntive	mq	<b>4.230</b>
aree per servizi complessive (compreso l'esistente)	mq	<b>4.770</b>

Carico insediativo aggiuntivo		
	S.l.p. (h. media 3,00 mt)	
<b>Commerciale/direzionale Turistico/ricettivo</b> <b>* +10% di attività compatibile con l'industria e artigianato</b> <b>(+5.819)(+5.817)</b>	mq	*
<b>Industria e artigianato</b>	Superficie di zona	
	mq	<b>*58.191</b> <b>58.173</b>

Standard urbanistici richiesti		
Standard	100mq/100mq S.l.p (oppure 15mq/100mc)	
aree per servizi aggiuntive	mq	* <b>5.819</b> <b>5.817</b>
Standard	10mq/100mq	
aree per servizi aggiuntive	mq	<b>5.819</b> <b>5.817</b>

\* La Superficie di zona di mq. ~~58.191~~ **58.173** corrisponde alla superficie trasformabile a destinazione produttiva nell' ATO 6.