



Comune di
Bussolengo

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO **VARIANTE 1**

ai sensi dell'art. 14 della LR 11/2004

Adottata con DCC n. 25 del 27/06/2019
Controdedotta con DCC n. 34 del 26/09/2019
Approvata con Decreto del Presidente della Provincia n. 63/2020

NORME TECNICHE



SINDACO
Roberto Brizzi

SETTORE URBANISTICA
Leonardo Biasi (dirigente)
Katty Ridolfi

PROGETTISTA
Giulio Saturni



(NOTA: questa versione tiene conto dell'aggiornamento del geologo Mastella e delle direttive del geologo della Regione Veneto geologo Campana, , degli aggiustamenti concordati con gli uffici comunali nelle riunioni del 10 e 18 settembre 2008, dell'incontro del 11 novembre 2008 con la Regione Veneto, delle nuove modifiche alla LUR11/04 introdotte con la legge regionale 26 giugno 2008 numero 4 e incontri tecnici fino al 21 ottobre 2008 e ulteriore verifica e aggiornamento a seguito degli incontri con la struttura regionale per la co-pianificazione in data 10.12.08 e del suggerimento per l'art. riguardante le Cave da parte della struttura regionale competente, parere del 13.01.2009 prot. 17761/57.00/E.310.01.1)

Il presente testo è adeguato alla Conferenza di Servizi di Approvazione del PAT ed esame osservazioni pervenute del 25/08/2010

La Variante n. 1 è stata adeguata al Decreto del Presidente della Provincia n. 63/2020.

INDICE

Titolo I: Norme Generali	1
Art. 1 - Finalità, obiettivi generali, contenuti	1
Art. 2 – Elaborati del PAT	2
Art. 3 – Efficacia ed attuazione	4
Art. 3bis – Definizioni uniformi	6
Titolo II: Istituti giuridici e strumenti	7
Parte I: Perequazione urbanistica	7
Art. 4 – Definizione perequazione urbanistica	7
Art. 5 – Perequazione urbanistica e PAT	8
Art. 6 – Attuazione della perequazione urbanistica	9
Parte II: Credito edilizio	10
Art. 7 – Definizione credito edilizio	10
Art. 8 – Credito edilizio e PAT	11
Art. 9 – Attuazione del credito edilizio	12
Parte III: Compensazione urbanistica	14
Art. 10 – Definizione compensazione urbanistica	14
Art. 11 – Compensazione urbanistica e PAT	15
Art. 12 – Attuazione della compensazione urbanistica	16
Parte IV: Altri strumenti e istituti giuridici	17
Art. 13 – Schede progettuali del Piano degli Interventi	17
Art. 14 – Schede puntuali	19
Art. 15 – Accordi tra soggetti pubblici e privati	20
Titolo III: Norme di tutela	21
Parte I: Vincoli	21
Art. 16 – Vincolo paesaggistico	21
Art. 17 – Area di Interesse Archeologico	23
Art. 18 – Vincolo monumentale	24
Art. 19 – Vincolo idrogeologico – forestale	25
Art. 20 – Rete Natura 2000: Sito di Importanza Comunitaria	26
Parte II: Pianificazione di livello superiore	27
Art. 21 – Piano di Area del Quadrante Europa – P.A.Q.E.	27
Art. 22 – Aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al P.A.I.	28
Art. 23 – Ambiti naturalistici di livello regionale	29
Art. 24 – Centri storici	30
Art. 24bis – Strada statale lombardo-veneta	32
Parte III: Altri elementi e fasce di rispetto	33
Art. 25 – Idrografia e Rispetto idraulico	33
Art. 26 – Depuratori	34
Art. 27 – Cave	35
Art. 28 – Pozzi di prelievo per uso idropotabile	36

Art. 29 – Viabilità	37
Art. 30 – Elettrodotti	38
Art. 31 – Cimiteri	39
Art. 32 – Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico	40
Art. 32bis – Metanodotti	41
Parte IV: Altre norme di tutela	42
Art. 33 – Allevamenti intensivi	42
Art. 34 – Suolo, sottosuolo e acque	43
Art. 35 – Inquinamento luminoso e acustico	45
INQUINAMENTO LUMINOSO	45
INQUINAMENTO ACUSTICO	45
Titolo IV: Invarianti	47
Art. 36 – Invarianti di natura geologica	47
Art. 37 – Invarianti di natura idrogeologica	48
Art. 38 – Invarianti di natura paesaggistica	49
Art. 39 – Invarianti di natura ambientale e agricolo produttiva	50
Art. 40 – Invarianti di natura storico-ambientale	51
Titolo V: Fragilità	52
Art. 41 – Compatibilità geologica	52
Art. 42 – Aree soggette ad erosione	56
Art. 43 – Tutela Idraulica del Territorio	57
Art. 44 – Aree esondabili e/o a periodico ristagno idrico	59
Titolo VI: Norme Specifiche	61
Art. 45 – Edilizia Residenziale Pubblica	61
Art. 46 - Bioedilizia	62
Titolo VII: Prescrizioni e direttive per la formazione dei PI	63
Art. 47 - Norme specifiche per il PI	63
Art. 48 – Definizione degli A.T.O.	65
Art. 49 – Azioni strategiche: aree di urbanizzazione consolidata	66
Art. 50 – Azioni strategiche: edificazione diffusa	68
Art. 51 – Azioni strategiche: area agricola	70
Art. 52 – Azioni strategiche: linee preferenziali di sviluppo insediativo e limiti fisici alla nuova edificazione	72
Art. 53 – Azioni strategiche: elementi di degrado	74
Art. 54 – Azioni strategiche: infrastrutture per la mobilità'	75
Art. 55 – Valori e tutele	76
Art. 56 - Criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive (SUAP)	82
Art. 57 - Criteri per l'individuazione di ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita	84
Art. 57bis - Ambiti produttivi di interesse provinciale con potenzialità di sviluppo strategico	85
Titolo VIII: AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI	87
Art. 58 - Dimensionamento	87
Art. 59 - A.T.O. 1 – Bussolengo	88
Art. 60 - A.T.O. 2 – Pontara Bussolengo	90
Art. 61 - A.T.O. 3 – San Vito al Mantico	92
Art. 62 - A.T.O. 4 – Ferlina Cà Di Capri – ato produttivo	94
Art. 63 - A.T.O. 5 – Crocioni– ato produttivo	96
Art. 64 - A.T.O. 6 – Agricola di Collina	98
Art. 65 - A.T.O. 7 – Agricola di Pianura	100
Art. 66 - A.T.O. 8 – Agricola di Sottomonte	102
Titolo IX: Norme finali, transitorie e di salvaguardia	104
Art. 67 – Approvazione del PAT	104
Art. 68 – Misure di salvaguardia	105
Titolo X: SCHEDE PROGETTUALI DEL PAT	106

Art. 69 – Prescrizioni particolari per Schede progettuale	106
Titolo XI: CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO.....	109
Art. 70 – Quantità massima di consumo di suolo.....	109
Art. 71 – Ambiti di urbanizzazione consolidata	109
ELENCO ABBREVIAZIONI	111
ALLEGATO A: SUSSIDI OPERATIVI	113
Sussidio A - Riduzione del sovraccarico della rete idrografica minore: azioni possibili in ambito urbano	113
Sussidio C - Percorsi urbani ed extra urbani per la costruzione di una rete itinerante	116
Sussidio D - Regole costruttive per il risparmio energetico.....	118
Sussidio E - Regolamentazione delle attività agricole.....	121
Sussidio F - Indicazioni per il corretto inserimento paesaggistico dei nuovi insediamenti	124
ALLEGATO B: PRONTUARIO DEL VERDE	125
Introduzione.....	125
1. Ambiti di Paesaggio	126
A - I corridoi ecologici.....	126
B - I campi aperti	126
C - Le aree urbane e periurbane.....	126
2. Unità morfologiche/ambientali verdi	127
A – Interpodereale:	127
B - Corsi d'acqua:.....	127
C - Emergenze isolate:	127
D - Strade e percorsi:.....	127
3. Schemi tecnici per la piantumazione delle unità morfologiche/ambientali verdi	128
A – Interpodereale	128
B – Corsi d'acqua	132
C – Emergenze isolate.....	134
D – Strade e percorsi	136
4. Indicazioni gestionali generali	140
A - Cure colturali nel quinquennio successivo all'impianto	140
B - Norme di governo e di trattamento dell'impianto	140



TITOLO I: NORME GENERALI

ART. 1 - FINALITÀ, OBIETTIVI GENERALI, CONTENUTI

1. Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) del Comune di Bussolengo norma le trasformazioni urbanistiche e edilizie del territorio del Comune di Bussolengo in attuazione alle prescrizioni e alle direttive della L.R. 11/2004 avendo come finalità la salvaguardia e la tutela del territorio in tutte le sue declinazioni.
2. In applicazione della normativa nazionale e regionale vigente e ai Piani di carattere sovraordinato (regionale, provinciale e di settore), e secondo gli obiettivi del Documento Preliminare approvato dalla Giunta Comunale e sottoscritto dalla Regione Veneto, il PAT detta regole di applicazione per le trasformazioni del suolo, dell'edificato consolidato, delle infrastrutture e dell'ambiente naturale. Il PAT detta regole e limiti cui deve attenersi il Piano degli Interventi (PI) di attuazione dello stesso.
3. In sede di formazione del primo PI ai sensi dell'art. 18 della LR 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 piano di assetto del territorio (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 e precisazione delle scelte del P.A.T. potrà in seguito avvenire per fasi successive, attraverso varianti al P.I. 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.
4. Il PI, in conseguenza del dettaglio di scala e al fine di consentire la definizione di un più coerente disegno urbanistico del tessuto edilizio, potrà discostarsi dai perimetri delineati dal PAT per le Aree di Urbanizzazione Consolidata alle seguenti condizioni:
 - che, in sede di PI, siano rispettati il limite quantitativo di SAU trasformabile determinato dal PAT e il dimensionamento complessivo previsto per l'ATO di appartenenza;
 - siano tenute in debita considerazione le aree interessate da "vincoli", "invarianti", "fragilità" e dalla "rete ecologica" del PAT;
 - che lo scostamento sia esclusivamente funzionale al riconoscimento di fabbricati residenziali esistenti con relative aree di pertinenza, nonché di eventuali lotti di completamento, posti in contiguità con il tessuto edificato esistente e finalizzati al miglioramento ed alla riqualificazione dei margini degli insediamenti.
5. Tali scostamenti dovranno naturalmente 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 verificare che non siano alterati l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate nella Valutazione Ambientale Strategica.¹

¹ Articolo modificato a seguito Parere VTR del 21/07/2010



ART. 2 – ELABORATI DEL PAT

1. Gli elaborati costitutivi del PAT sono:

ELABORATI GRAFICI DI ANALISI E VALUTAZIONE

ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO

- | | |
|---|----------------|
| - Tav. 1 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale* | scala 1:10.000 |
| - Tav. 2 Carta delle invarianti* | scala 1:10.000 |
| - Tav. 3 Carta delle fragilità* | scala 1:10.000 |
| - Tav. 4 Carta della trasformabilità* | scala 1:10.000 |
| - Tav. 5 Carta degli ambiti di urbanizzazione consolidata* | scala 1:10.000 |

ELABORATI DESCRITTIVI

- Elab. 5. Relazione illustrativa*
- Elab. 6. Norme tecniche*

V.A.S. - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

(a cura del C.A.I.R.E., architetto Ugo Baldini, geologo Nicoletta Toffaletti, ing. Tatiana Fontanesi)

- | | |
|--|----------------|
| - Tav. 1 Uso prevalente del territorio | scala 1:15.000 |
| - Tav. 2 Reti tecnologiche | scala 1:25.000 |
| - Rapporto ambientale | |

Tra gli elaborati costitutivi del PAT, come elencati al precedente comma 1 del presente articolo, hanno valore prescrittivo i seguenti elaborati:

- | | | |
|-----------|---|----------------|
| - Tav. 1 | Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale | scala 1:10.000 |
| - Tav. 2 | Carta delle invarianti | scala 1:10.000 |
| - Tav. 3 | Carta delle fragilità | scala 1:10.000 |
| - Tav. 4 | Carta della trasformabilità | scala 1:10.000 |
| - Elab. 5 | Norme tecniche | |

La Tavola n. 5 “Carta degli ambiti di urbanizzazione consolidata” rappresenta una tavola ricognitiva dello stato di attuazione degli interventi e costituisce supporto per il registro del consumo di suolo di cui alla LR 14/2017².

Fanno inoltre parte degli elaborati tecnici gli studi per la Compatibilità Idraulica, gli studi per il Settore Agricolo, gli studi per gli aspetti Geologici, ed il Quadro Conoscitivo come da Indirizzi regionali LUR 11/04. Più precisamente gli elaborati sono i seguenti:

STUDI AGRONOMICI (a cura del prof. D.Begalli e prof.D.Gaeta – Università degli studi di Verona)

- | | |
|---------------------------|----------------|
| - Tav. 1 Aziende agricole | scala 1:10.000 |
|---------------------------|----------------|

² Articolo modificato a seguito del Decreto del Presidente della Provincia n. 63/2020.

* Elabori modificati e/o di nuova elaborazione introdotti con la Variante n.1 del PAT.



- Allegato alla Tavola 1 Aziende Agricole
- Tav. 2 Uso del suolo categorie forestali scala 1:10.000
- Tav. 3 Classificazione allevamenti scala 1:10.000
- Tav. 4 Barriere infrastrutturali scala 1:10.000
- Tav. 5 Classificazione del suolo agricolo per coltura scala 1:10.000
- Tav. 6 Rete idraulica principale e minore con rete irrigua ed indice di clivometria scala 1:10.000
- Tav. 7 Carta del suolo per classi di fertilità scala 1:10.000
- Tav. 8 Insempiamenti da valorizzare, salvaguardare e SIC scala 1:10.000
- Elab. 9 Relazione agronomica

STUDI GEOLOGICI (a cura del dott. geologo Cristiano Mastella)

- Tav. 1 Carta delle Criticità scala 1:10.000
- Tav. 2 Carta idrogeologica scala 1:10.000
- Tav. 3 Carta geomorfologica scala 1:10.000
- Elab. 4 Relazione geologica

COMPATIBILITÀ IDRAULICA (a cura del dott. geologo Cristiano Mastella e dell'ing. Michele Faccioli)

- Elab.1 – Valutazione di compatibilità idraulica

QUADRO CONOSCITIVO (a cura di Urbacom, geom. Edoardo Nolo)

- -Elab.1 DVD Quadro Conoscitivo

VALUTAZIONE DI INCIDENZA (a cura del C.A.I.R.E., Dott. Paola Modena)

- Elab. 1 Relazione di Valutazione di Incidenza

2. 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 riportati nel quadro conoscitivo.

Il venir meno degli elementi generatori di vincolo e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazione degli stessi, fa venir meno la 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 venale delle aree nei casi di espropriazione per pubblica utilità.³

³ Articolo modificato a seguito Parere VTR del 21/07/2010



ART. 3 – EFFICACIA ED ATTUAZIONE

1. Il Piano Regolatore Generale vigente di cui alla L.R. 61/1985 approvato con Delibera Giunta Regionale 4864 del 21.09.1982 e successive Varianti, all'entrata in vigore del presente PAT, assume valore di PI per le parti non in contrasto con le presenti NT.
2. A seguito del Parere della Commissione Regionale VAS n. 4 del 09/02/2010 si elencano le seguenti prescrizioni relativamente ai Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del Piano in rapporto alla Valutazione Ambientale Strategica:
 - a) Al fine di assicurare il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del Piano nonché la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisi e, quindi, adottare le opportune misure correttive, è redatto il Piano di Monitoraggio.
 - b) Sulla base del Rapporto Ambientale elaborato per la VAS, le componenti ambientali (con relativi indicatori) da sottoporre a monitoraggio sono le seguenti:

INDICATORE	U.M.	VERIFICA	AUTORITÀ PREPOSTA AD EFFETTUARE LE MISURAZIONI	OBIETTIVI
Censimento delle emissioni in atmosfera delle attività	Descrizione Mappatura	Annuale	Provincia di Verona	Monitorare le sorgenti puntuali di inquinamento dell'atmosfera
Consumi domestici di acqua potabile	mc/anno l/ab/g	Annuale	Acque Veronesi s.r.l.	Verificare l'uso della risorsa idrica in funzione del carico insediativo
SAU consumata	mq/anno Descrizione Mappatura	Annuale	Comune di Bussolengo	Documentare il consumo annuo di superficie agricola in rapporto a quanto previsto per il decennio (cfr. Registro Fondiario e della Produzione edilizia volumetrica di cui all'art. 58 delle NTA del PAT)
Variazione della permeabilità del suolo	mq/anno Descrizione	Annuale	Comune di Bussolengo	Documentare gli interventi di incremento – riduzione delle superfici permeabili nelle aree urbanizzate
Esposizione alle sorgenti di inquinamento acustico ed atmosferico	mq/anno Descrizione	Annuale	Comune di Bussolengo	Verificare l'aumento dei fattori di esposizione delle superfici residenziali secondo il metodo del paragrafo 7.5
Produzione totale rifiuti urbani e sua disarticolazione merceologica	Kg/anno	Annuale	Comune di Bussolengo	Verificare la corretta gestione del ciclo dei rifiuti
Indicatori demografici (residenti, numero di famiglie, saldo naturale-migratorio, stranieri residenti)	n.	Annuale	Comune di Bussolengo	Documentare l'andamento demografico con l'obiettivo di adeguare eventualmente il dimensionamento del Piano alle necessità
Residenti nei centri storici e nelle borgate	n./località Descrizione	Annuale	Comune di Bussolengo	Registrare le dinamiche residenziali nei centri storici e nelle borgate con l'obiettivo di tutelare la residenzialità
Volume residenziale	mc/anno	Annuale	Comune di Bussolengo	Rappresentare il volume destinato alla residenza che viene utilizzato dai PI, con lo scopo di monitorare il dimensionamento del PAT
Disponibilità di verde fruibile	mq/ab	Annuale	Comune di Bussolengo	Indicare la dotazione pro capite di aree a verde pubblico a disposizione della popolazione residente
Numero di passeggeri nelle linee	pax/anno	Annuale	APT	Documentare l'utilizzo del trasporto pubblico



del trasporto pubblico urbano				
Accessibilità a servizi ed attrezzature	n.	Annuale	Comune di Bussolengo	Esprimere il rapporto tra il numero di persone residenti entro un raggio di 300 m da attrezzature o spazi aperti di uso pubblico > 5.000 mq e la popolazione totale
Funzionalità rete ciclopedonale	Km/anno Descrizione Mappatura	Annuale	Comune di Bussolengo	Documentare l'obiettivo di realizzare nuovi tratti in moda da formare una rete continua
Attuazione del Piano di Azione per il risanamento della qualità dell'aria	Descrizione	Annuale	Comune di Bussolengo	Verificare la normativa di settore
Interventi per la laminazione delle acque di precipitazione meteorica	mc/anno Descrizione Mappatura	Annuale	Comune di Bussolengo	Individua il volume di acqua invasata al fine di rispondere al principio dell'invarianza idraulica
Dispositivi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche alla scala edilizia	mc/anno Descrizione	Annuale	Comune di Bussolengo	Individua il volume di acqua piovana recuperata
Valorizzazione degli ambiti naturalistici	Descrizione Mappatura	Annuale	Comune di Bussolengo	Documentare gli interventi di valorizzazione della naturalità degli ambiti individuati nella Carta della Trasformabilità, in particolare in riferimento alla rete ecologica
Recupero e consolidamento del centro storico	mq/anno Descrizione Mappatura	Annuale	Comune di Bussolengo	Esprimere il rapporto tra estensioni di aree interessate da interventi di recupero del centro storico e ambiti in adiacenza ad esso rispetto al totale della superficie del centro storico e delle aree limitrofe coinvolte
Recupero di aree occupate da edifici incongrui o elementi di degrado	n./anno	Annuale	Comune di Bussolengo	Documentare gli interventi di demolizione rispetto al totale degli episodi individuati dal PAT
Interventi di ottimizzazione sugli elettrodotti	Descrizione Mappatura	Annuale	Comune di Bussolengo	Verificare la risoluzione della criticità
Raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani	%	Annuale	Comune di Bussolengo	Verificare la corretta gestione del ciclo dei rifiuti
Valorizzazione della concentrazione abitativa	%	Annuale	Comune di Bussolengo	Descrivere il rapporto tra volume residenziale realizzato in ambiti di completamento e ristrutturazione urbanistica confrontandolo con quello realizzato nelle zone di espansione
Equilibrio ambientale degli insediamenti produttivi	% Descrizione Mappatura	Annuale	Comune di Bussolengo	Esprimere il rapporto fra superficie fondiaria e opere di compensazione e mitigazione ambientale nelle nuove aree produttive
Interventi di bioedilizia	n./anno Descrizione Mappatura	Annuale	Comune di Bussolengo	Verificare il contributo al risparmio idrico ed energetico
Sostenibilità degli edifici	%	Annuale	Comune di Bussolengo	Evidenziare la percentuale degli edifici rispondenti a criteri di sostenibilità rispetto al totale dei nuovi edifici
Interventi di Edilizia Residenziale Pubblica	n./anno Descrizione Mappatura	Annuale	Comune di Bussolengo	Monitorare l'housing sociale
Interventi sottoposti a Procedure di	n.	Annuale	Comune di Bussolengo	Verificare l'applicazione di strumenti preventivi



VIA	Descrizione			per la tutela ambientale
Attività di monitoraggio delle opere sottoposte a VIA	Descrizione quali - quantitativa	Annuale	Comune di Bussolengo	Controllo delle modalità di esecuzione delle opere

- c) Il popolamento degli indicatori di monitoraggio dovrà essere effettuato a cura del Comune proponente, che potrà avvalersi delle risorse informative messe a disposizione dal Sistema Informativo Territoriale della Regione Veneto.
- d) Nella fase di attuazione del PAT tuttavia si potranno ridefinire il numero e la tipologia degli indicatori ora individuati per il monitoraggio.
3. in sede di attuazione del PAT:
- a) il Piano degli Interventi dovrà garantire la contestualità degli interventi previsti dal PAT stesso in ambito urbano con carattere di perequazione ambientale in ambito rurale.
- b) il Piano comunale di zonizzazione acustica dovrà essere adeguato in relazione alle previsioni attuative del Piano degli Interventi.
- c) in sede di monitoraggio, dando applicazione alle modalità e criteri contenuti nel precedente punto 1.1.1., 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.⁴
- d) *I dati relativi agli indicatori di carattere urbanistico vanno inseriti nel Quadro Conoscitivo in una apposita cartella e mantenuti aggiornati in occasione dell'adozione/approvazione di Varianti al PI.*⁵
4. Le aree afferenti ai caselli autostradali, agli accessi alla rete primaria ed al SFMR per un raggio di 2 Km dalla barriera stradale sono da ritenersi aree strategiche di rilevante interesse pubblico ai fini della mobilità regionale. Dette aree sono da pianificare sulla base di appositi progetti strategici regionali.⁶

ART. 3BIS – DEFINIZIONI UNIFORMI

1. Il PAT recepisce le “definizioni uniformi” sancite in sede di Conferenza di Stato-Regioni ed Enti Locali il 20 ottobre 2016. L’efficacia delle nuove definizioni aventi incidenza urbanistica, così come definite dalla DGR 669/2018, allegato B, troverà applicazione dall’entrata in vigore della Variante al PI che modificherà le NTO, in coerenza con il nuovo REC adeguato al RET, da approvare secondo quanto disposto dall’art. 48ter della LR 11/2004.

⁴ Articolo modificato a seguito Parere Commissione Regionale V.A.S. n. 4 del 09/02/2010

⁵ Articolo modificato a seguito del Decreto del Presidente della Provincia n. 63/2020.

⁶ Articolo modificato a seguito Parere VTR del 21/07/2010



TITOLO II: ISTITUTI GIURIDICI E STRUMENTI

PARTE I: PEREQUAZIONE URBANISTICA

ART. 4 – DEFINIZIONE PEREQUAZIONE URBANISTICA

1. La perequazione urbanistica è l'istituto giuridico attraverso il quale si persegue l'equa e uniforme ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.



ART. 5 – PEREQUAZIONE URBANISTICA E PAT

1. Il PAT stabilisce i criteri e le modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica tenendo conto della disciplina urbanistica previgente e del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico e generale.
2. La perequazione urbanistica si concretizza attraverso la cessione di aree al Comune. Il PAT definisce che le aree cedute al Comune dovranno essere comprese tra il 15% ed il 50% della superficie territoriale dell'intero intervento proposto e individuato nel PI. Nell'area di cessione non possono essere incluse le aree a standard primario come definite dagli atti di indirizzo della LR 11/2004. Modalità diverse da quelle specificate al presente comma potranno essere definite dal Comune al fine di assumere nel PI proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico ai sensi del successivo Art. 15, senza procedere ad una variante al PAT, previa la predisposizione di un P.U.A. che assuma i contenuti e l'efficacia di un Programma Integrato di cui all'Art. 16 della L. 17 febbraio 1992, n. 179.
3. Le aree cedute al Comune potranno essere utilizzare dallo stesso per:
 - a) realizzazione di Opere Pubbliche;
 - b) realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica (sovvenzionata, agevolata, convenzionata);
 - c) trasferimento dei diritti edificatori generati dal credito edilizio e dalle compensazioni urbanistiche di cui ai successivi Artt. 7 e 10.
4. L'Amministrazione potrà concedere la corresponsione dell'equivalente valore economico da inserire in appositi capitoli di bilancio vincolati alla realizzazione di opere pubbliche già programmate o inserite nel piano triennale delle opere pubbliche come previsto dall'art. 17 della L.R. 11/2004.



ART. 6 – ATTUAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

1. Il PAT prevede l'attuazione dell'istituto della perequazione urbanistica attraverso:
 - a) il Piano degli Interventi (PI);
 - b) i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.);
 - c) i Comparti Urbanistici;
 - d) gli atti di programmazione negoziata.
2. Il PI individuerà le aree interessate dalla perequazione urbanistica e definirà i parametri urbanistici e la quota di aree da cedere al Comune, compresa tra il 15% ed il 50% secondo quanto prescritto al precedente Art. 5, sulla base:
 - a) degli indirizzi e prescrizioni riportati nelle presenti Norme Tecniche (N.T.);
 - b) delle condizioni di fatto inerenti la localizzazione e le qualità specifiche delle singole aree articolate in:
 - aree già destinate a usi urbani a maggiore o minore densità;
 - aree già destinate alle attività produttive;
 - aree dismesse o sottoutilizzate;
 - aree agricole con maggiore o minore vocazione alla trasformazione edificatoria;
 - aree di rilevante qualità ambientale;
 - c) delle condizioni di diritto inerenti le destinazioni d'uso previste dal P.R.G. vigente alla data di adozione del primo PI per le singole aree articolate, a titolo indicativo, in:
 - aree destinate alla residenza;
 - aree destinate alla produzione;
 - aree destinate a standard non attuati;
 - aree destinate all'agricoltura;
 - aree destinate alla riqualificazione urbana.
3. Le Z.T.O. individuate nel PI, articolate in ambiti unitari di progettazione e attuazione, potranno riguardare aree fra loro contigue o gruppi di aree anche non contigue, che tuttavia concorreranno alla organizzazione di parti di città, di quartiere o di territorio secondo un progetto coordinato.
4. Per ogni ambito di perequazione urbanistica, precisamente individuato dal PI, dovrà essere predisposta una Scheda Progettuale, come definita dal successivo Art. 13 delle presenti N.T. e disciplinata dalle N.T.A. del PI che definisca:
 - a) la localizzazione dell'intervento e la sua collocazione nell'ambito generale degli interventi del PI;
 - b) gli obiettivi da perseguire e i criteri di intervento da rispettare nella successiva progettazione di dettaglio;
 - c) i parametri dimensionali nel rispetto dei limiti del dimensionamento previsti dal PAT;
 - d) lo schema metaprogettuale per l'assetto complessivo dell'area, con indicate le aree per gli edifici residenziali o altra destinazione privata, la rete viaria, gli spazi di sosta e parcheggio, le aree da riservare a servizi e verde pubblico, le aree destinate a superficie pubblica.
5. I P.U.A., i comparti urbanistici e gli atti di programmazione negoziata, individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere al Comune o da asservirsi per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche ai sensi dell'Art. 37 della L.R. 11/2004.



PARTE II: CREDITO EDILIZIO

ART. 7 – DEFINIZIONE CREDITO EDILIZIO

1. Il credito edilizio è l'istituto giuridico finalizzato al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale mediante il riconoscimento di un premio volumetrico o di superficie ai soggetti che provvedono alla demolizione di opere incongrue, all'eliminazione di elementi di degrado, agli interventi necessari per la razionalizzazione o il completamento della viabilità ovvero a seguito delle compensazioni definite nelle presenti N.T..



ART. 8 – CREDITO EDILIZIO E PAT

1. Il PAT stabilisce i criteri e le modalità di applicazione del credito edilizio tenendo conto della disciplina urbanistica previgente e del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico e generale.
2. Il credito edilizio si concretizza attraverso il riconoscimento al richiedente di una quantità volumetrica e la cessione delle aree oggetto di credito al Comune.
3. Le aree cedute al Comune potranno essere utilizzare dallo stesso per:
 - a) realizzazione di opere pubbliche;
 - b) realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica (sovvenzionata, agevolata, convenzionata);
 - c) formazione di sistemi ecologici ambientali (aree boscate, fasce tampone, bacini di laminazione, etc.), anche ad integrazione di analoghe sistemazioni in aree private, o per interventi di miglioramento della qualità urbana.
4. L'Amministrazione potrà concedere la corresponsione dell'equivalente valore economico da inserire in appositi capitoli di bilancio vincolati alla realizzazione di opere pubbliche già programmate o inserite nel piano triennale delle opere pubbliche come previsto dall'art. 17 della L.R. 11/2004.



ART. 9 – ATTUAZIONE DEL CREDITO EDILIZIO

1. Il PAT prevede l'attuazione dell'istituto del credito edilizio attraverso:
 - a) il Piano degli Interventi (PI);
 - b) i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.);
 - c) gli accordi tra soggetti pubblici e privati;
 - d) gli accordi di programma.
2. Il P.I. individua la quota di edificabilità e le aree da riservare al credito edilizio.
3. Il PI può individuare, nelle zone interne agli A.T.O. non interessate dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo, una capacità edificatoria aggiuntiva sottoforma di incremento di indice volumetrico (o di copertura di suolo) riservata al credito edilizio. A questo fine il PI individuerà un indice di edificabilità fondiario (o un indice di copertura) minimo e massimo. Il primo corrisponde alla ordinaria capacità edificatoria dei terreni; il secondo tiene conto delle possibilità di trasferire quote di edificabilità per il trasferimento del credito edilizio.
4. Il PI disciplina gli ambiti e immobili sui quali è consentito l'utilizzo del credito edilizio.
5. Il PI, oltre a quanto previsto nel PAT, può individuare ulteriori limitati ambiti ed immobili incongrui di rilevanza non strategica_soggetti a credito edilizio, senza procedere ad una variante al PAT, nell'ambito delle seguenti categorie:
 - a) 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, invariants (vedi Tavv. 1, 2, 3 e 4 di progetto), ne risultano in contrasto;
 - b) elementi di degrado, costituiti da immobili e relative superfetazioni e pertinenze, che producono alterazioni negative del contesto in cui si inseriscono;
 - c) interventi di miglioramento della qualità urbana, come ad esempio arredo urbano, creazione di parchi, piste ciclabili, attuazione della rete ecologica e simili;
 - d) completamento e razionalizzazione della rete viaria, quali la sistemazione ed allargamento di incroci stradali, adeguamento di tratti stradali, realizzazione di nuove strade, etc.;
 - e) elementi di riordino della zona agricola, costituiti dagli immobili destinati all'allevamento zootecnico, dagli annessi rustici, dagli insediamenti produttivi fuori zona, etc.; gli immobili destinati all'allevamento zootecnico e gli annessi rustici non costituiscono in se stessi elementi di degrado, specie se localizzati in zona agricola, ma lo diventano solo in specifiche circostanze legate all'abbandono, all'obsolescenza, alla perdita di nesso funzionale con l'attività agricola.⁷
 - f) interventi riguardanti elementi in contrasto rispetto alla realizzazione della rete ecologica (vedi Tav. n. 4 "Carta della trasformabilità");
 - g) aree in cui la destinazione pubblica è preminente.
6. Gli ambiti e gli immobili individuati dal PI che potranno dar luogo al riconoscimento del credito edilizio, non potranno riguardare opere realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, fatti salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente.

⁷ Articolo modificato a seguito Parere VTR del 21/07/2010



7. Per ogni ambito di credito edilizio, precisamente individuato dal PI, dovrà essere predisposta una Scheda Progettuale, come definita dal successivo Art. 13 delle presenti N.T. e disciplinata dalle N.T.A. del PI che definisca:
 - a) la localizzazione dell'intervento e la sua collocazione nell'ambito generale degli interventi del PI;
 - b) gli obiettivi da perseguire e i criteri di intervento da rispettare nella successiva progettazione di dettaglio;
 - c) l'entità del credito edilizio da attribuire agli immobili da demolire tenendo conto:
 - della tipologia e destinazione d'uso dell'immobile;
 - della microzona catastale di appartenenza;
 - della vetustà;
 - dello stato di conservazione;
 - dell'interesse pubblico sotteso alla demolizione dell'immobile.
8. I crediti edilizi sono annotati in un apposito registro e sono liberamente commerciabili garantendo che nei relativi atti siano riportati:
 - a) i dati del titolare del credito;
 - b) le quantità di riferimento del credito;
 - c) i dati delle Z.T.O. dove possono essere spesi;
 - d) i termini temporali entro cui possono essere spesi;
 - e) nonché ogni variazione soggettiva od oggettiva che li riguarda.
9. Il PI determina le modalità di connessione tra credito edilizio e diritti edificatori con riferimento a valori unitari standard riferiti alla categoria urbanistica, alla destinazione d'uso ed all'andamento del mercato immobiliare, come valutato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili ICI, e se del caso, anche con riferimento alle microzone catastali.



PARTE III: COMPENSAZIONE URBANISTICA

ART. 10 – DEFINIZIONE COMPENSAZIONE URBANISTICA

1. La compensazione urbanistica è l'istituto giuridico attraverso il quale si 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 del credito edilizio di cui al precedente Art. 7 delle presenti N.T., su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.



ART. 11 – COMPENSAZIONE URBANISTICA E PAT

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



ART. 12 – ATTUAZIONE DELLA COMPENSAZIONE URBANISTICA

1. Il PAT prevede l'attuazione dell'istituto della compensazione urbanistica attraverso:
 - a) il Piano degli Interventi (PI);
 - b) i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.);
 - c) gli atti di programmazione negoziata.
2. Il P.I. determinerà la quota di edificabilità da riservare per finalità compensative negli ambiti preferenziali di sviluppo insediativo individuati dal PAT.
3. Il PI può individuare, nelle zone interne agli A.T.O. non interessate dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo, una capacità edificatoria aggiuntiva sottoforma di incremento di indice volumetrico (o di copertura di suolo) destinata esclusivamente a finalità compensative. A questo fine il PI individuerà un indice di edificabilità fondiario (o un indice di copertura) minimo e massimo. Il primo corrisponde alla ordinaria capacità edificatoria dei terreni; il secondo tiene conto delle possibilità di trasferire quote di edificabilità per finalità compensative.
4. Il PI determina le modalità di connessione tra diritti compensativi ed edificatori, con riferimento a valori unitari standard riferiti alla categoria urbanistica, alla destinazione d'uso ed all'andamento del mercato immobiliare, come valutato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili ICI, e se del caso, anche con riferimento alle microzone catastali.



PARTE IV: ALTRI STRUMENTI E ISTITUTI GIURIDICI

ART. 13 – SCHEDE PROGETTUALI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

1. Per alcune zone particolarmente significative, oggetto di perequazione urbanistica, credito edilizio e compensazione urbanistica, il PI elabora delle Schede Progettuali a scala adeguata (ad es. scala 1:1.000) dove le indicazioni del PI sono specificate con maggiore dettaglio. Le Schede Progettuali sono finalizzate ad indirizzare la progettazione edilizia, ambientale e la pianificazione attuativa sulla base di definizioni morfologiche e planimetriche tenuto conto della situazione esistente nell'intorno nonché del sito considerato.
2. Le Schede Progettuali potranno interessare, a titolo esemplificativo, anche i seguenti temi:
 - a) aree agricole e residenza
 - utilizzazione delle frange urbane a verde naturalistico con funzione di filtro;
 - limitazione dell'impatto determinato dalla riduzione di suolo agricolo, ricorrendo ad opere di compensazione;
 - incentivazione alla permanenza degli agricoltori nelle aree marginali e difficili;
 - realizzazione di barriere verdi ad elevata ramificazione lungo le principali direttrici di traffico;
 - creazione di fasce tampone e di siepi riparali;
 - incentivazione al recupero di testimonianze storiche;
 - incentivazione alla demolizione degli edifici realizzati in fronte alle strade regionali e provinciali (anche quelli realizzati in fascia fluviale e in prossimità di zone sensibili);
 - incentivazione alla demolizione degli edifici costruiti in zona agricola e formazione di un credito edilizio da realizzare in aree urbanizzate definite dal Comune;
 - b) aree agricole e aspetti naturalistici/paesaggistici
 - valorizzazione del territorio agroforestale;
 - creazione di corridoi di connessione;
 - creazione di aree di completamento della rete ecologica;
 - creazione di varchi;
 - recupero di aree degradate potenzialmente idonee;
 - incentivazione per l'utilizzo dell'agricoltura biologica da utilizzare in zone naturalistiche e particolarmente sensibili e per l'attivazione di colture intercalari di copertura;
 - incentivazione delle coltivazioni tradizionali;
 - incentivazione per la realizzazione di fasce filtro sulle rive dei corsi d'acqua;
 - definizione dei valori di qualità ambientale sulla base dei principi dell'ecologia del paesaggio;
 - connessione dei beni culturali e paesaggistici in una rete di corridoi ecologici, itinerari turistici etc. che sostengano la fruizione, dei siti "minori";
 - incentivazione interventi di dismissione e demolizione di preesistenze abitative e produttive improprie e loro convergenza verso nuovi nuclei abitativi e produttivi attrezzati ovvero verso preesistenze compatibili;
 - contenimento dell'espansione delle "frange urbane";
 - c) aree produttive
 - riduzione dell'impatto e mitigazione degli interventi (buffer ecologici, coperture vegetali, sistemi ecologici ed aree verdi) per sostenere la multifunzionalità delle aree produttive;



- mitigazione ambientale (es. superficie da piantumare rapportata alla superficie coperta) finalizzata a minimizzare gli impatti;
 - riorganizzazione delle attività economiche disperse sul territorio, in particolare quelle ubicate nelle aree di piccola dimensione favorendo la riagggregazione in aree idonee costituendo comparti, forniti di adeguati servizi e strutture alle aziende;
 - riconversione delle attività dismesse ad altri usi, più compatibili con la loro localizzazione;
 - miglioramento servizi per il personale delle aziende: mense, asili, etc;
 - densificazione delle aree produttive esistenti per ridurre il consumo di suolo;
 - proposizione di strutture con maggiore flessibilità di utilizzo, minore durata temporale, e maggiore qualità architettonica;
 - eliminazione degli esuberi realizzati utilizzando incentivi economici quali il credito edilizio, o mediante la trasformazione ed il cambio d'uso;
 - valutazione della soglia di tolleranza delle attività isolate, nei confronti di altre funzioni limitrofe;
3. Nelle Schede Progettuali hanno valore prescrittivo i parametri urbanistici e le prescrizioni particolari mentre gli schemi organizzativi sono finalizzati a suggerire possibili soluzioni compositive per la progettazione delle aree.
4. All'interno dei perimetri delle Schede Progettuali gli interventi previsti sono subordinati alla redazione di un P.U.A. di iniziativa pubblica o privata, secondo le prescrizioni contenute nel PI. L'Amministrazione Comunale può, previa diffida ai proprietari inadempienti, dare attuazione a quanto previsto dalla Scheda Progettuale, approvando d'ufficio il P.U.A. e formando il comparto edificatorio, oppure espropriando le sole aree aventi destinazione a servizi.



ART. 14 – SCHEDE PUNTUALI

1. Per alcuni fabbricati e manufatti o per le aree rilevanti per la loro specifica destinazione d'uso o per la particolare ubicazione e caratteristiche storico/architettoniche e per gli elementi di interesse ambientale il PI elabora delle Schede Puntuali dove le indicazioni del Piano sono specificate con maggiore dettaglio, secondo i criteri definiti al successivo art. 24.
2. Le Schede Puntuali sono finalizzate ad indirizzare la dismissione, trasformazione e recupero dei fabbricati, manufatti ed elementi già interessati dalla schede ex L.R. n. 80/1980, ex L.R. n. 24/1985, ex L.R. n. 61/1985 e dalle schede specifiche individuate dall'Istituto Regionale Ville Venete. Le schede puntuali possono essere previste in sede di PI anche per particolari progetti di opere pubbliche o di uso pubblico a carico dell'Ente proponente o dei privati qualora le stesse siano convenzionate con il Comune.
3. Gli "edifici e complessi di valore architettonico – testimoniale" e "Ville Venete" sono individuati nella Tavola 4 "Carta delle Trasformabilità"; gli stessi sono sottoposti a schede puntuali o lo saranno in sede di PI. In sede di PI potrà inoltre essere implementata l'individuazione.
4. In riferimento alle Schede puntuali di cui alla L.R. 5 marzo 1987, n. 11, riportate nel P.R.G. vigente, valgono le seguenti disposizioni:
 - a) le schede rimangono in corso di validità sino ad approvazione del nuovo PI;
 - b) il PI individuerà le attività da trasferire in aree più idonee, secondo i principi del credito edilizio di cui agli Artt. 7, 8 e 9 delle presenti N.T.
 - c) eventuali possibilità di modifica prima dell'approvazione del PI sono realizzabili attraverso il rilascio di pratica edilizia da parte dello Sportello Unico per le Attività Produttive.
5. Nelle Schede Puntuali hanno valore prescrittivo i parametri urbanistici e le prescrizioni particolari.



ART. 15 – ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI

1. Il Comune nella formazione del PI conforma, secondo quanto previsto dall'Art. 5 della L.R. 11/2004, la propria attività al metodo del confronto e della concertazione assicurando a chiunque la possibilità di concorrere alla definizione degli obiettivi e delle scelte definite dal PI
2. Il Comune nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/2004, può concludere accordi con soggetti privati, ai sensi dell'Art. 6 della stessa legge, per assumere nel PI proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.
3. I tempi e le modalità per la conclusione degli accordi definiti al precedente comma 2 del presente articolo sono i seguenti:
 - a) l'Amministrazione Comunale rende noto attraverso un avviso pubblico la possibilità di assumere nel PI proposte di accordo ed iniziative dei privati (singoli o associati) per la realizzazione di strutture/infrastrutture ed azioni di rilevante interesse pubblico;
 - b) i privati (singoli o associati) presentano la proposta di accordo entro i termini fissati dall'avviso pubblico con i seguenti contenuti minimi:
 - individuazione e dati del soggetto proponente;
 - oggetto dell'accordo esplicitato con elaborati grafici;
 - i rilevanti interessi pubblici che la proposta di accordo si propone di soddisfare (tali rilevanti interessi pubblici possono essere individuati fra quelli enunciati nell'avviso pubblico ovvero motivatamente individuati ex novo dal soggetto proponente);
 - i tempi, le modalità e le garanzie per l'attuazione della proposta di accordo;
 - c) l'Amministrazione Comunale raccoglie tutte le proposte di accordo e le presenta al Consiglio Comunale per un esplicito giudizio di merito;
 - d) le proposte di accordo che secondo l'insindacabile giudizio del Consiglio Comunale potranno essere accolte, costituiranno parte integrante del PI e saranno soggette alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. Gli accordi vengono recepiti con il provvedimento di adozione del PI e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nel Piano approvato.
4. Per quanto non disciplinato dalla L.R. 11/2004 e dalle presenti N.T., trovano applicazione le disposizioni di cui all'Art. 11, commi 2 e seguenti della L. 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e successive modificazioni.



TITOLO III: NORME DI TUTELA

PARTE I: VINCOLI

ART. 16 – VINCOLO PAESAGGISTICO

1. I beni paesaggistici sono tutti quelli sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio”, Art. 134.
2. La Tav. n. 1 “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 per legge ai sensi dell’Art. 142 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio”:
 - a) Vincolo paesaggistico art. 136 D.Lgs 42/2004;
 - b) Corsi d’acqua: Fiume Adige e Roggia Tione;
 - c) Zone boscate;
3. In base alle caratteristiche naturali e storiche ed in relazione al livello di rilevanza e integrità dei valori paesaggistici, il P.I, precisa la ripartizione del territorio in ambiti omogenei, e attribuisce a ciascuno corrispondenti obiettivi di qualità paesaggistica quali:
 - a) il mantenimento delle caratteristiche, degli elementi costitutivi e delle morfologie, tenuto conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi;
 - b) la previsione di linee di sviluppo urbanistico ed edilizio compatibili con i diversi livelli di valore riconosciuti e tali da non diminuire il pregio paesaggistico del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia delle aree agricole;
 - c) il recupero e riqualificazione degli immobili e delle aree sottoposti a tutela compromessi o degradati, al fine di reintegrare i valori preesistenti ovvero di realizzare nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati con quelli esistenti.
4. Gli interventi ammessi in aree vincolate dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dal PAT, e le previsioni degli atti di pianificazione paesistica di cui all’Art. 135 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio” e le indicazioni della D.G.R.V. n. 986 del 14 marzo 1996 “Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla sub-delega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali”.
5. Il PAT nella Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale – delimita le zone boscate da ritenersi soggette a vincolo paesaggistico ai sensi dell’art. 142 del D. Lgs. 42/04 e a vincolo di destinazione forestale ai sensi dell’ art. 15 della L.R. 52/78 s.m.i.. Considerata la naturale dinamicità delle superfici boscate, la rappresentazione delle stesse nella Tavola 1, a fini del vincolo paesaggistico ai sensi dell’art. 142 del D. Lgs. 42/04 e del vincolo di destinazione forestale di cui all’ art. 15 della L.R. 52/78, assume esclusivamente valore ricognitivo e non costitutivo dei medesimi vincoli.

In sede di formazione del primo PI dovranno essere verificate le perimetrazioni delle aree boscate ora rappresentate nella Tavola 1 dei Vincoli con un aggiornamento del Quadro Conoscitivo di maggior dettaglio, anche attraverso l’eventuale confronto e supporto dell’Autorità competente in materia forestale. Le eventuali variazioni dei limiti di zona boscata non costituiscono variante al PAT stesso.



Direttive

Le zone boscate così come definite dall'art. 14 della LR 25/78 s.m.i. vanno tutelate e valorizzate in conformità con gli indirizzi normativi della Regione Veneto, inerenti il settore forestale.

Prescrizioni

Qualora in sede di PI si delinei la necessità di trasformazione o la riduzione di superfici classificate a bosco ai sensi dell'art. 14 della LR 19.09.1978 n. 52, la trasformabilità di tali superfici è soggetta ai limiti previsti dall'art. 4 del D. Lgs. 18.05.2001 n. 227 e dall'art. 15 della L.R. n. 52/78 e s.m.i. Pertanto essa risulta possibile solo a seguito dei dovuti procedimenti autorizzativi, atti a valutare la compatibilità degli interventi previsti nel P.I. con le funzioni di interesse generale svolte dal bosco (conservazione biodiversità, stabilità dei terreni, tutela del paesaggio, ecc.) e con le condizioni per la loro eventuale compensazione.

6. In sede di PI potranno essere individuate puntualmente le aree già destinate a bosco e pascolo interessate da incendi. Rif. Legislativo: L. 21.11.2000, n. 353 ; L. R. n. 11/2004.

Trattasi di aree boschive e pascolive interessate da incendi.

Direttive

Il Piano degli Interventi (PI) può prevederne la rinaturalizzazione.

Prescrizioni e vincoli

Alle aree interessate da incendi boschivi si applicano le limitazioni all'edificabilità previste dall'art. 10 della Legge 21 novembre 2000, n. 353, unitamente alle disposizioni regionali di attuazione.”⁸

⁸ Articolo modificato a seguito Parere VTR del 21/07/2010



ART. 17 – AREA DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

1. Riguarda le aree di interesse archeologico sottoposte a indagine archeologica preventiva ai sensi del D.Lgs 163/2006 nelle quali, la Soprintendenza per la tutela dei Beni archeologici del Veneto, ritiene probabili ritrovamenti archeologici.
2. La Tav. n. 1 “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale” evidenzia le aree di interesse archeologico sottoposte a indagine archeologica preventiva.
3. Di concerto con la competente Soprintendenza, il Comune di Bussolengo, mediante il PI, provvederà a dettare norme di tutela e valorizzazione dei siti archeologici e della aree limitrofe secondo quanto previsto dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio.
4. Qualora nel corso dei lavori di qualsiasi natura (scavi, demolizioni, restauri, ecc.), in qualsiasi zona del territorio comunale, avvengano ritrovamenti archeologici o comunque di interesse culturale è obbligo del Proprietario e del Direttore dei Lavori fare immediata denuncia al Comune, sospendendo nel contempo i lavori. In seguito al ritrovamento il Comune può disporre la sospensione totale o parziale dei lavori; deve in questo caso, entro 30 giorni dalla sospensione, indicare gli elementi necessari per una eventuale variante del permesso a costruire in corso o disporre l'annullamento, sentita la Soprintendenza per i Beni Archeologici del Veneto. La mancata denuncia comporta l'immediato annullamento del permesso a costruire, fatta salva ogni altra sanzione legale.



ART. 18 – VINCOLO MONUMENTALE

1. Tutti gli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio”, sono sottoposti a vincolo monumentale.
2. La Tav. n. 1 “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale” e la Tav. n. 2 “Carta delle Invarianti” evidenziano a titolo ricognitivo le aree ed i fabbricati sottoposte a vincolo ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio”:
 - a) Chiesa San Valentino;
 - b) Chiesa del Corno;
 - c) serbatoio di Piazza Nuova 1;
 - d) Chiesa S.Salvatore;
 - e) Palestra della scuola Citella;
 - f) Monumento ai caduti;
 - g) Villa Spinola;
 - h) Convento S.Francesco;
 - i) Chiesa di S. Rocco;
 - j) Capitello delle 4 Gambe;
 - k) Villa Giusti Benati;
 - l) Municipio di Piazza XXVI Aprile, 20, 21, 22;
 - m) Fontana Piazza XXVI Aprile;
 - n) Casa Privata di via Mazzini, 5 e 7 (Ex Farmacia);
 - o) Casa Privata di via dei Prati;
 - p) Chiesa di San Vito;
 - q) Cimitero.
3. Per gli edifici di cui alla lettera g) e k) il PAT individua in Tav 4 “Carta delle Trasformabilità” le pertinenze scoperte da tutelare ancorché non inserite nel Vincolo D.Lgs 42/2004. In sede di PI saranno valutate eventuali prescrizioni finalizzate alla salvaguardia, al recupero e alla valorizzazione di tali spazi aperti.
4. 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.
5. Gli interventi sugli immobili sottoposti a tutela ai sensi del presente articolo debbono:
 - a) garantire la protezione e conservazione dei caratteri dell'impianto originario;
 - b) definire la sistemazione delle aree scoperte circostanti l'immobile vincolato con particolare attenzione agli elementi arborei ed arbustivi;
 - c) prevedere il mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico-documentale caratterizzanti il sito.



ART. 19 – VINCOLO IDROGEOLOGICO – FORESTALE

1. Il vincolo idrogeologico - forestale riguarda le aree sottoposte a tutela ai sensi del R.D.L. 30.12.1923 n. 3267 e delle leggi regionali di settore.
2. La Tav. n. 1 “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale” evidenzia a titolo ricognitivo le aree sottoposte a vincolo idrogeologico.
3. .⁹
4. Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione ivi ricadenti sono soggetti ad analisi geologica e geotecnica preventiva integrata con aspetti idrogeologici relativi al vincolo.
5. Le opere da realizzarsi nell'ambito della aree sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale, sono subordinate all'autorizzazione preventiva di cui al R.D. 16.05.1926 n. 1126 e della legislazione regionale in materia.
6. Il PI provvederà a porre norme di tutela e valorizzazione della aree sottoposte a vincolo idrogeologico – forestale secondo le vigenti disposizioni comunitarie, nazionali e regionali.

⁹ Articolo modificato a seguito Parere VTR del 21/07/2010



ART. 20 – RETE NATURA 2000: SITO DI IMPORTANZA COMUNITARIA

1. Trattasi dell'area del Fiume Adige sottoposta alle disposizioni per l'applicazione della normativa comunitaria e statale relativa ai Siti di Importanza Comunitaria di cui alla Direttiva n. 92/43/CEE, al D.P.R. 8 settembre 1997 n. 357, al D.P.R. 12 marzo 2003 n. 120, al D.M. 30 marzo 2009 "Secondo elenco aggiornato dei siti di importanza comunitaria per la regione biogeografica alpina in Italia ai sensi della Direttiva 92/43/CEE", nonché alla deliberazione della Giunta Regionale n. 1180/2006.¹⁰
2. La Tav. n. 1 "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale" evidenzia a titolo ricognitivo l'area individuata ai sensi del precedente comma 1 del presente articolo.
3. Il PI
 - sulla base di idoneo Piano di Gestione, definito dalla D.G.R. 4 ottobre 2002, n. 2803 – Attuazione Direttiva Comunitaria 92/43/CEE e D.P.R. 357/1997 - Guida metodologica per la valutazione di incidenza – Procedure e modalità operative, come "strumento idoneo a definire le soglie in relazione alle caratteristiche dei diversi siti, come stabilito dalle "Linee guida per la gestione dei Siti Natura 2000, elaborati dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio";
 - sulla base dei provvedimenti normativi e programmatori comunitari, nazionali e regionali; provvederà a porre norme di tutela e valorizzazione del Sito di Importanza Comunitaria e delle zone di influenza limitrofe con particolare riferimento a:
 - a) mantenimento di uno stato di conservazione soddisfacente degli habitat e delle specie di cui alla DIR 92/43/CE;
 - b) mantenimento di produzioni agricole tradizionali e a basso impatto ambientale;
 - c) individuare i fattori di incidenza che possono alterare negativamente l'habitat oggetto di tutela.¹¹
4. Gli interventi non direttamente connessi e necessari alla gestione del sito ma che possano avere incidenze significative su tale sito, singolarmente o congiuntamente ad altri interventi, formano oggetto di una opportuna valutazione dell'incidenza che hanno sul sito, tenendo conto degli obiettivi di conservazione del medesimo, ai sensi di quanto previsto dalla normativa comunitaria e nazionale, nonché dalla DGR n. 3173/2006.¹²
5. A seguito del Parere della Commissione Regionale VAS n. 4 del 09/02/2010 si elencano le seguenti prescrizioni
 - a) i Piani d'Intervento e/o la progettazione definitiva di ogni singolo intervento, quando previsto dalla normativa vigente, contengano la relazione d'incidenza ambientale;
 - b) Siano attentamente attuati gli articoli 20, 37, 38, 40 e 54 delle NT del PAT;
 - c) la progettazione del verde, nelle aree prossime al sito Natura 2000, sia eseguita con l'obiettivo di sviluppare una diversità fitocenotica il più possibile elevata, controllando le specie utilizzate al fine di limitare lo sviluppo di specie non autoctone o di specie alloctone invasive;
 - d) in prossimità del sito Natura 2000, siano rispettate le pozze, anche temporanee, non direttamente collegate al bacino acqueo principale, in cui sono presenti elementi caratteristici e peculiari dell'erpeto fauna veneta, inseriti negli allegati II e IV della Direttiva Habitat.¹³

¹⁰ Articolo modificato a seguito Parere VTR del 21/07/2010

¹¹ Articolo modificato a seguito Parere VTR del 21/07/2010: causa refuso il comma terzo e il comma quarto del presente articolo delle Norme Tecniche adottate sono stati unificati nel presente comma 3.

¹² Articolo modificato a seguito Parere VTR del 21/07/2010

¹³ Articolo modificato a seguito Parere Commissione Regionale V.A.S. n. 4 del 09/02/2010



PARTE II: PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE

ART. 21 – PIANO DI AREA DEL QUADRANTE EUROPA – P.A.Q.E.

1. Il PAT recepisce le principali indicazioni del Piano d'Area del Quadrante Europa.
2. In sede di PI saranno valutate le previsioni del PAQE (inserite agli artt. 17 e 31) in adeguamento allo stesso e alle sue successive Varianti. In particolare l'individuazione del Paleoalveo nella tav. 2 – Carta delle Invarianti, andrà, a seguito di idonei approfondimenti ed in rapporto al passaggio di scala, ridefinita con maggior dettaglio.
3. *Il PAT recepisce in tavola 1, 3 e 4 l'ambito della "Fascia di ricarica degli acquiferi" e l'articolo 24 delle NT del PTCP; in particolare per i territori ricadenti all'interno dell'ambito il PI provvede a:*
 - *contenere l'urbanizzazione e le superfici impermeabilizzate così da mantenere quanto più inalterata l'estensione delle aree di ricarica;*
 - *utilizzare le cave esistenti nell'alta pianura come bacino artificiale per la ricarica degli acquiferi;*
 - *prevedere la realizzazione di reti di fognatura separata anche per gli insediamenti industriali;*
 - *individuare le superfici sottratte all'uso agricolo che possono essere rinaturalizzate ripristinando così le naturali vie di deflusso;*
 - *tutelare i sistemi irrigui a scorrimento esistenti;*
 - *prevedere reti di approvvigionamento idrico separate nelle zone ad elevata densità produttiva;*
 - *predisporre indagini idrogeologiche ed ambientali dettagliate per la localizzazione di insediamenti industriali che trattano materiali tossico-nocivi.*¹⁴

¹⁴ Articolo modificato a seguito del Decreto del Presidente della Provincia n. 63/2020.



ART. 22 – AREE A RISCHIO IDRAULICO E IDROGEOLOGICO IN RIFERIMENTO AL P.A.I.

1. Trattasi di aree individuate e classificate in relazione alla pericolosità idraulica.
2. La Tav. n. 1 “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale” classifica le aree di cui al comma precedente secondo il grado di pericolosità:
 - a) P1 – aree di pericolosità idraulica moderata;
 - b) P2 – aree di pericolosità idraulica media;
 - c) P3 – aree di pericolosità idraulica elevata;
 - d) P4 – aree di pericolosità idraulica molto elevata.
3. La Tav. n. 3 “Carta delle fragilità” evidenzia le aree di cui al comma 1 del presente articolo come “Aree a rischio idraulico”.
4. Il PI provvederà a verificare e a precisare ulteriormente l’individuazione e la classificazione di tali aree in armonia con il P.A.I.
5. La normativa urbanistica ed edilizia a corredo del PI e dei P.U.A. dovrà prevedere specifiche norme volte a garantire una adeguata sicurezza degli insediamenti previsti, tenuto conto delle prescrizioni contenute nel PAT e nel P.A.I.. In generale tali norme dovranno regolamentare le attività consentite, gli eventuali limiti e divieti, fornire indicazioni sulle eventuali opere di mitigazione da porre in essere e sulle modalità costruttive degli interventi.
6. Le presenti norme si applicano anche ai progetti di opere pubbliche la cui approvazione costituisce variante allo strumento urbanistico generale.
7. Al fine di evitare l’aggravio delle condizioni di dissesto idraulico, il PI e tutti i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) dovranno contenere uno studio di compatibilità idraulica per tutto il territorio interessato dallo strumento urbanistico, una valutazione dell’alterazione del regime idraulico provocata dalle nuove previsioni urbanistiche, nonché idonee misure compensative. In particolare lo studio dovrà assicurare che non sia significativamente variato il grado di permeabilità e le modalità di risposta agli eventi meteorici del suolo, eventualmente individuando superfici atte a favorire l’infiltrazione delle acque e la realizzazione di volumi di invaso compensativi.
8. Per la valutazione della compatibilità idraulica si applica la D.G.R. 1322 del 10 maggio 2006 “Valutazione di compatibilità idraulica per la redazione degli strumenti urbanistici” e successive modifiche ed integrazioni.



ART. 23 – AMBITI NATURALISTICI DI LIVELLO REGIONALE

1. Trattasi di aree individuate nello strumento di pianificazione regionale (P.T.R.C.) quali ambiti di tipo naturalistico.
2. La Tav. n. 1 “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale” individua tali ambiti ai sensi dell’Art. 19 del PTRC (ambiti naturalistici di livello regionale).
3. Il PI dovrà definire le strategie e gli orientamenti per l’adozione di misure specifiche finalizzate a salvaguardare e gestire il paesaggio, inteso come parte omogenea di territorio i cui caratteri derivano dalla natura, dalla storia umana e / o dalle reciproche interrelazioni.
4. Tale salvaguardia dovrà indicare le azioni di conservazione e mantenimento degli aspetti significativi e caratteristiche del paesaggio e quelle volte ad una prospettiva di turismo sostenibile per garantire il governo del paesaggio al fine di armonizzare le sue trasformazioni provocate dai processi di sviluppo.



ART. 24 – CENTRI STORICI

1. Trattasi del centro storico capoluogo e dei centri storici minori, la cui perimetrazione è stata individuata sulla base degli atlanti provinciali pubblicati a cura della Regione Veneto.
2. La Tav. n. 1 “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale” e la Tavola 2 “Carta delle Invarianti” evidenzia le aree perimetrare come centri storici ai sensi dell’Atlante dei Centri storici della regione Veneto e del PTCP in corrispondenza:
 - a) del capoluogo Bussolengo;
 - b) del centro abitato di San Vito al Mantico;
 - c) della località Girelli;
 - d) della località Ca’ di Capri.
 - e) della località Pol di Bussolengo (Garberia)
 - f) della località PorcellaA seguito di uno specifico approfondimento allegato al Quadro conoscitivo, in Tavola 4 “Trasformabilità” sono riportati gli Ambiti territoriali cui attribuire obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione comprendenti i centri storici e i tessuti edilizi di antica formazione a loro connessi in cui sono riconoscibili anche parchi, giardini e spazi per usi pubblici o collettivi.
3. Per gli ambiti inclusi nei suddetti centri storici e per i quali sono già stati approvati e sono ancora vigenti strumenti urbanistici attuativi (Piani di Recupero, Piani Particolareggiati ecc.) rimangono in vigore le norme di maggior dettaglio contenute nei Piani stessi, sino alla loro decadenza o alla loro sostituzione.
4. Per gli edifici compresi nei suddetti centri storici, non inclusi in strumenti urbanistici attuativi adottati e vigenti (Piani di Recupero, Piani Particolareggiati ecc.) e non classificati come invarianti di natura storico-ambientale di cui al successivo Art. 40 è prescritto, in termini generali, quanto segue:
 - a) interventi ammessi: lettere a), b) c) Art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, Testo Unico Edilizia (TUE);
 - b) modalità di intervento: intervento diretto per le lettere a), b) c) Interventi diversi potranno essere ammessi previa approvazione di apposito P.U.A. su aree come individuate dal PAT;
 - c) distanze strade: come da Codice della Strada o in allineamento all’esistente;
 - d) distanze tra proprietà: secondo D.M. 1444/68 e Codice Civile, diverse distanze potranno essere ammesse all’interno del P.U.A.;
 - e) distanze tra edifici: secondo D.M. 1444/68 e Codice Civile, diverse distanze potranno essere ammesse all’interno del P.U.A.;
 - f) destinazione d’uso consentite: residenza, commercio, direzionale, attività ricettive, artigianato di servizio. Le destinazioni d’uso non compatibili dovranno in linea di tendenza essere trasferite in aree idonee. Per favorire il trasferimento si potranno prevedere in sede di PI il ricorso alle modalità compensative e/o di credito edilizio e/o di perequazione.
5. Per i nuovi PUA potranno essere ammessi interventi a), b) c) d) e) f) Art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, Testo Unico Edilizia (TUE);
6. Il Piano degli Interventi dovrà comunque definire:
 - le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente;
 - gli ambiti da assoggettare a Piano Urbanistico Attuativo;
 - la disciplina delle nuove possibilità edificatorie;
 - gli spazi a parcheggio, a servizi, le piazze, i collegamenti pedonali e gli elementi significativi da valorizzare;



- eventuali interventi di riqualificazione e riconversione di volumi ed attività incompatibili;
 - la disciplina degli interventi richiesti dai sistemi ambientale, della mobilità ed infrastrutturale;
 - prontuario per la disciplina degli interventi nei centri storici
7. Il Piano degli Interventi e/o i PUA, sulla base delle categorie di seguito individuate, e coerentemente a quanto definito al precedente art. 14, provvederà ad attribuire a ciascun immobile la corrispondente categoria di intervento:
- edifici di notevole valore storico, artistico ed architettonico, di cui interessi la conservazione integrale di ogni loro parte interna ed esterna. L'intervento ammesso è il restauro, con l'obiettivo del ripristino dei valori originari. Ogni modificazione deve avvenire solo con la prassi del restauro scientifico. Dovranno essere eliminate le superfetazioni, gli elementi di degrado e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse architettonico-monumentale o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.
 - edifici di valore storico e artistico, di cui interessi la conservazione di elementi strutturali, decorativi, interni ed esterni, e costituenti un insieme organico. L'intervento ammesso è il risanamento conservativo con l'obiettivo della conservazione unitaria degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, in quanto concorrono a determinare insieme il valore storico-ambientale dell'edificio. La destinazione d'uso dovrà essere analoga o compatibile rispetto a quella originaria.
 - edifici di discreto valore ambientale, per le caratteristiche storico-artistiche ed il rapporto con il contesto ambientale circostante, di cui interessi la conservazione di tutti gli elementi esterni. L'intervento ammesso è la ristrutturazione edilizia con vincolo planivolumetrico totale senza aumento di volume né di superficie di calpestio. E' prescritto il restauro di tutti gli elementi interni ed esterni morfologicamente rilevanti, con le modalità dell'art. 3 del DPR 380/2001 T.U. Edilizia. La destinazione d'uso deve essere analoga o compatibile rispetto a quella originaria.
 - edifici di valore ambientale, per le caratteristiche storico-artistiche ed il rapporto con il contesto circostante, di cui interessi la conservazione di una parte delle strutture esterne. L'intervento ammesso è la ristrutturazione edilizia con vincolo planivolumetrico parziale. E' prescritto il restauro delle strutture esterne morfologicamente interessanti, con le modalità dell'art. 3 del DPR 380/2001 T.U. Edilizia. Le destinazioni d'uso sono quelle ammesse dalla zona urbanistica.
 - edifici con nessun carattere intrinseco ed ambientale. L'intervento ammesso è la ristrutturazione edilizia globale, anche con demolizione e ricostruzione sino al conseguimento di volumi aventi sagome e consistenze diverse rispetto allo stato di fatto. L'intervento deve tendere a dare, o ripristinare, nel fabbricato caratteristiche compatibili con il contesto ambientale, anche attraverso l'eliminazione di superfetazioni o sovrastrutture, ridisegno delle facciate e delle coperture, sostituzioni dei materiali o degli elementi estranei alla tradizione locale. Sono ammessi modesti ampliamenti per comprovate esigenze igienico-sanitarie e funzionali. Le destinazioni d'uso sono quelle ammesse dalla zona urbanistica.
 - edifici di nessun carattere intrinseco ed ambientale che non costituiscono motivo di disagio urbano. L'intervento ammesso è la demolizione parziale o totale. Sono ammessi ampliamenti per comprovate esigenze igienico-sanitarie e funzionali. In ogni caso i nuovi edifici dovranno integrarsi con il tessuto edilizio esistente, sia nei caratteri formali, che nell'impiego dei materiali della tradizione locale. Le destinazioni d'uso sono quelle ammesse dalla zona urbanistica.



- edifici di nessun carattere intrinseco ed ambientale turbativi dell'ambiente urbano. L'intervento ammesso è la demolizione senza ricostruzione.

Il PI potrà variare la categoria attribuita ai manufatti, previa indagine storica e tecnica, ammettendo una variazione verso la categoria immediatamente inferiore rispetto al valore attribuito e per una sola volta. Le variazioni non potranno in ogni caso riguardare gli edifici di "notevole valore storico, artistico ed architettonico" o di "valore storico e artistico".

Sono comunque prevalenti le disposizioni indicate da enti ed autorità preposte alla tutela dei beni culturali, rispetto a quelle previste del PAT e dal PI.

ART. 24BIS – STRADA STATALE LOMBARDO-VENETA

1. Il PAT recepisce la strada statale lombardo-veneta la cui disciplina discende dall'art. 10 del PTCP:
2. Il PI provvede a preservare l'antico tracciato conservando nella massima misura possibile, compatibilmente con altre prioritarie esigenze di interesse generale, gli elementi di valore ambientale, paesaggistico, storico eventualmente riconosciuti di cui è necessaria la tutela.



PARTE III: ALTRI ELEMENTI E FASCE DI RISPETTO

ART. 25 – IDROGRAFIA E RISPETTO IDRAULICO

1. 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.
2. Le Tavv. di Progetto n. 1 “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale” evidenzia i corsi d'acqua in cui si applicano le norme delle fasce di rispetto inedificabili di cui al comma precedente, ai fini della tutela ambientale, della sicurezza idraulica e per garantire la possibilità di realizzare percorsi ciclo-pedonali riguardanti:
 - a) Fiume Adige: m. 20 dal limite demaniale
 - b) Canale Alto Agro Veronese m.10 dal limite demaniale
 - c) Canale Medio Adige o Biffis m.10 dal limite demaniale
 - d) Roggia Tione m.10 dal limite demaniale
 - e) Canale Consorziale m.10 dal limite demaniale
3. Tali fasce possono essere derogate, previo parere favorevole dell'ente gestore, solo a seguito di uno specifico piano o strumento attuativo (comunque denominato) o di una specifica scheda progettuale o planivolumetrica prevista dallo strumento urbanistico generale, che individui in maniera puntuale le sagome degli edifici e i percorsi pubblici lungo i corsi d'acqua o le loro alternative anche attraverso gli edifici stessi (passaggi coperti) o con la realizzazione di elementi a sbalzo (ballatoi-passerelle).
4. Per gli edifici legittimi esistenti entro le predette fasce di rispetto sono sempre consentiti gli interventi previsti dalle lett. a), b) c) e d) del primo comma dell'Art. 3 del D.Lgs. n. 380/2001.
5. In parziale deroga a quanto sopra indicato, all'interno delle fasce di inedificabilità sono ammessi gli ampliamenti previsti dalla specifica normativa di zona a condizione che:
 - a) rispetto agli allineamenti esistenti gli ampliamenti non sopravanzino verso il bene tutelato;
 - b) non impegnino in ampliamento il fronte per una estensione lineare superiore al 20% dell'affaccio esistente e comunque non maggiore di m.10 (dieci);
 - c) nel caso di demolizione con ricostruzione ed arretramento dalla fascia di rispetto è ammessa la riduzione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria altrimenti dovuti.
6. Per i canali di cui al comma 2 vale anche una fascia di rispetto di metri 100 dall'unghia esterna dell'argine principale individuata ai sensi del comma 1, lettera g) dell'Art. 41 della L.R. 11/2004. Il PI può stabilire, limitatamente alle aree urbanizzate ed a quelle alle stesse contigue, distanze diverse da quelle previste dal comma 1, lettera g) dell'Art. 41 della L.R. 11/2004 e dal PAT All'interno delle suddette fasce di rispetto si applicano i limiti all'attività edilizia previsti dalle norme vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico.



ART. 26 – DEPURATORI

1. Trattasi di aree di sedime di impianti di depurazione autorizzati che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo e relative aree di rispetto.
2. La Tav. n. 1 “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale” individua l'impianto di depurazione comunale, e la conseguente fascia di rispetto, ubicato in località Albare, inserito in A.T.O. n. 1
3. 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 dal punto 1.2 Delibera Comitato Interministeriale 04/02/77 e legge Regionale n. 33/1985.
4. Per gli impianti di depurazione che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo, è prescritta una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata all'impianto o al suo ampliamento.
5. In ogni caso la larghezza di tali aree di rispetto non può essere inferiore ai 100 metri dal perimetro dell'area di pertinenza dell'impianto come previsto dalla Delibera Comitato Interministeriale 04/02/77.
6. Per gli impianti di depurazione esistenti, per i quali la larghezza minima sopra esposta non possa essere rispettata, devono essere adottati idonei accorgimenti sostitutivi quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento o, al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi.
7. Per gli edifici esistenti nella fascia, qualora adibiti a permanenza di persone per non meno di 4 ore continuative, 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.
8. Ai sensi dell'art. 31 del PTCP, la localizzazione di impianti di depurazione a meno di 250 metri dal confine comunale è subordinata alla sottoscrizione di un Accordo di Programma con il/i Comune/i interessato/i.
9. *Il PI verifica la sostenibilità del carico urbanistico previsto dal PAT rispetto alla capacità dell'impianto fognario e di quello di depurazione, eventualmente prevedendo le necessarie modifiche ed integrazioni da attuare contestualmente alle nuove previsioni.*¹⁵

¹⁵ Articolo modificato a seguito del Decreto del Presidente della Provincia n. 63/2020.



ART. 27 – CAVE E DISCARICHE¹⁶

1. L'apertura di cave o il proseguimento di esercizio di quelle esistenti è regolata dalle norme della L.R. 44/1982 e successive modifiche e integrazioni e dai prevalenti piani di settore.
2. Le aree utilizzate per attività di cava sono indicate con apposita grafia nella Tav. N. 1 "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale" e nella Tav. n. 3 "Carta delle Fragilità".
3. Il sito denominato Cava Colombara Monti, rappresentato in cartografia, costituisce un ambito di cava esaurita, non ricomposta, di fatto abbandonata e non attiva a seguito di procedimento giudiziario. Tale ambito costituisce a tutti gli effetti un'area degradata e corrisponde all'interesse pubblico provvedere al ripristino della medesima nei modi e nelle forme consentite dalla legge.
4. Destinazioni di zona e modalità di intervento per il ripristino ambientale: le zone individuate sono riservate principalmente all'agricoltura. Sono consentite anche opere ed impianti di interesse pubblico e, a cava esaurita, opere ed impianti di carattere sportivo, ricreativo e/o di recupero e valorizzazione ambientale.
5. Il P.I. aggiorna il censimento delle cave e ne recepisce il perimetro.
6. La Tav. n. 3 "Carta delle Fragilità" individua le cave attualmente attive. Per le cave attive la distanza minima delle costruzioni è soggetta alle statuizioni di cui al D.P.R. 128/1959 e vigenti Norme Minerarie.
7. La ricomposizione dei siti estrattivi costituisce opportunità di valorizzazione e riuso del territorio sia a fini pianificatori che a fini agricoli, idraulici, ambientali, paesaggistici, turistico-ricreativi, culturali e di incentivazione della biodiversità.¹⁷
8. *Nel territorio comunale di Bussolengo non sono presenti discariche. Il PAT riporta in tavola 1 le discariche situate all'esterno dei limiti amministrativi le cui fasce di rispetto destinate alla protezione della struttura e al suo eventuale ampliamento ricadono nel territorio comunale.*
9. *In relazione ai siti occupati da discariche si applica la specifica normativa di settore in merito al monitoraggio ed alle fasce, per le quali il PI conferma i limiti all'edificazione*.¹⁸

¹⁶ Articolo modificato a seguito del Decreto del Presidente della Provincia n. 63/2020.

¹⁷ Articolo modificato a seguito accoglimento osservazione numero 9

¹⁸ Articolo modificato a seguito del Decreto del Presidente della Provincia n. 63/2020.



ART. 28 – POZZI DI PRELIEVO PER USO IDROPOTABILE

1. Trattasi dei punti di captazione delle acque di falda destinate al consumo umano erogata a terzi mediante impianti di acquedotto che rivestono carattere di pubblico interesse
2. La Tav. n. 1 “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale” evidenzia gli elementi di cui al comma 1 del presente articolo.
3. Il PI completa l’individuazione di questi elementi e ne definisce le norme di tutela. Le fasce di rispetto dalle fonti di approvvigionamento idropotabile determinano vincoli alla trasformazione ed utilizzo, da parte dei proprietari, dei terreni, collocati in prossimità dei pozzi e sono finalizzate ad assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare al consumo umano.
4. In riferimento al D.Lgs. 152/2006, il PAT recepisce le disposizioni dell’autorità d’ambito che individua nello specifico i pozzi di prelievo per uso idropotabile una fascia di rispetto individuata da un raggio di metri 200 con centro sul pozzo nella quale sono vietate le seguenti attività o destinazioni:
 - a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
 - b) accumulo di concimi organici;
 - c) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
 - d) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l’impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
 - e) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
 - f) aree ad uso cimiteriale;
 - g) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
 - h) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell’estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative della risorsa idrica;
 - i) gestione di rifiuti;
 - j) stoccaggio di prodotti ovvero di sostanze chimiche pericolose sostanze radioattive,
 - k) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
 - l) pozzi perdenti,
 - m) pascolo e stabulazione bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli affluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E’ comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.



ART. 29 – VIABILITÀ

1. Trattasi di aree costituenti il sedime delle infrastrutture per la mobilità, e le relative fasce di protezione e rispetto.
2. Le principali infrastrutture destinate alla viabilità esistente e di progetto e le conseguenti fasce di rispetto, sono individuate nella Tav. n. 1 “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale”.
3. Il PI completa l'individuazione del sedime delle infrastrutture per la mobilità e le relative fasce di rispetto, prevedendo anche opere di mitigazione ambientale, norme di tutela per la sicurezza del traffico, per l'ampliamento ed adeguamento delle strade e per la salvaguardia degli insediamenti dall'inquinamento atmosferico e dal rumore.
4. A norma dell'Art. 37 della L.R. 11/2004, con le procedure di cui agli Artt. 10, 11 e 12 sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'Art. 7, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.
5. Il PI individua gli immobili da sottoporre a vincolo preordinato all'esproprio di cui al comma che precede, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio e/o di recupero di adeguata capacità edificatoria, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.
6. Nella fasce di rispetto delle infrastrutture della mobilità sono ammesse esclusivamente le opere compatibili con le norme speciali dettanti disposizioni in materia di sicurezza, tutela dall'inquinamento acustico ed atmosferico e con la realizzazione di nuove infrastrutture e l'ampliamento di quelle esistenti compresi gli impianti di distribuzione carburante e d impianti di pubblica utilità.
7. Per questa viabilità, ferme restando le normative sovraordinate, valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:
 - a) lungo l'Autostrada A22 “Modena-Brennero” dovranno essere poste a cura degli enti proprietari apposite barriere anche vegetazionali con funzione antirumore laddove ritenuto necessario e concordato da comuni Protocolli di Intesa tra le parti interessate;
 - b) lungo le strade regionali e provinciali dovrà essere realizzata una apposita corsia protetta per i mezzi ciclabili, ove non già esistente, secondo le caratteristiche tecniche prescritte dalla normativa vigente;
 - c) lungo i tratti urbani dovranno essere realizzate tutte le opere necessarie per la calmierazione del traffico.
 - d) il PI deve regolamentare le modalità di realizzazione delle diverse tipologie di infrastrutture viarie ed in particolare dettare specifiche condizioni per:
 - mitigare l'impatto dei maggiori tracciati viari esistenti e quelli di progetto, nei tratti interessanti il territorio comunale;
 - individuare i punti in cui, in fase progettuale, sarebbe opportuno inserire degli attraversamenti sottopassanti al fine di ridurre l'isolamento della fauna locale;
 - prevedere l'inserimento di siepi e filari a lato delle infrastrutture, in formazioni di bande boscate al fine di abbattere parzialmente i rumori ma soprattutto l'inquinamento da polveri sottili, gas di scarico, ecc..



ART. 30 – ELETTRODOTTI

1. Trattasi di fasce di tutela dai campi elettromagnetici generati da elettrodotti.
2. I principali elettrodotti e le conseguenti fasce di rispetto sono individuati nella Tav. n. 1 “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale” e sono qui di seguito classificati secondo la tensione di esercizio:
 - a) 220 kv Ala – Bussolengo
 - b) 220 kv Bussolengo - Marcaria cd Sogeo
 - c) 132 kv Bussolengo Cp - Chievo Cp
 - d) 132 kv Bussolengo m.a. – Castelnuovo
 - e) 132 kv Bussolengo m.a. - Garda (192a)
 - f) 132 kv Bussolengo Ma – Sega
 - g) 132 kv Bussolengo Mediodadige - Bussolengo San Salvar
 - h) 132 kv Bussolengo Mediodadige – Chievo
 - i) 220 kv Bussolengo s. s. - Verona b. m. cd sost. 24
 - j) 132 kv Bussolengo s.s. - c.t.e. Mincio
 - k) 132 kv Bussolengo s.s. - Peschiera cp
 - l) 220 kv Bussolengo Ss – Ostiglia
 - m) 220 kv Sandra' – Bussolengo
 - n) 220 kv Santa Massenza – Bussolengo
 - o) 132 kv
3. Il PI provvederà a porre le prescrizioni per la destinazione urbanistica e quelle relative alle zone interessate dalla tutela dagli elettrodotti, anche mediante previsioni di razionalizzazione e ottimizzazione degli esistenti, e creazione per i nuovi, di appositi canali dell'energia.
4. La localizzazione di nuovi elettrodotti, o la modifica degli esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi vigenti ed in particolare della L. 36/2001, del D.P.C.M. 8 luglio 2003, e della legislazione regionale di attuazione vigente.

4 bis La realizzazione di nuovi impianti o la variazione di linee esistenti saranno preferibilmente ubicate in adiacenza delle linee esistenti al fine di favorire la creazione di corridoi dedicati.¹⁹
5. Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione speciale in materia, nell’ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti legittimamente assentiti ed eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alla normativa vigente, non è consentita alcuna nuova destinazione di aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza di persone superiore a quattro ore.
6. *Il PI localizza le stazioni primarie esistenti e disciplina la realizzazione delle cabine elettriche, mantenendo aggiornato il dato.²⁰*

¹⁹ Articolo modificato a seguito del Decreto del Presidente della Provincia n. 63/2020.

²⁰ Articolo modificato a seguito del Decreto del Presidente della Provincia n. 63/2020.



ART. 31 – CIMITERI

1. Trattasi di aree sedime di impianti cimiteriali, di espansione cimiteriale e relative fasce di rispetto.
2. La Tav. n. 1 “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale” individua il cimitero, e la conseguente fascia di rispetto, ubicato in corrispondenza del capoluogo Bussolengo, nell’A.T.O. n. 1;
3. Il PI provvede ad aggiornare la delimitazione delle aree di sedime di impianti cimiteriali, di espansione cimiteriale e le relative fasce di rispetto.
4. Salvo che la normativa urbanistico edilizia di zona non risulti più restrittiva, agli interventi ricadenti nell’ambito delle aree cimiteriali e delle aree di rispetto cimiteriale si applicano le disposizioni relative all’edificabilità di cui all’Art. 338 del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 e successive modifiche ed integrazioni.



ART. 32 – IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA AD USO PUBBLICO

1. Trattasi della definizione dei criteri di localizzazione e delle fasce di tutela dai campi elettromagnetici generati da sorgenti della telefonia cellulare ed impianti di comunicazione elettronica.
2. Gli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico sono individuati nella Tav. n. 1 “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale”.
3. Il PAT, in relazione alle previsioni dell’Art. 3, comma 1, lettera d), numero 1), e dell’Art. 8, comma 1, lettera e) della L. 36/2001, ed ai contenuti previsti dell’Art. 13, comma 1, lett. q) della L.R. 11/2004, stabilisce i criteri per l’individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico di cui al D.Lgs. 1 agosto 2003, n. 259 “Codice delle comunicazioni elettroniche” e successive modificazioni. Le seguenti norme valgono sino alla approvazione del Piano delle Antenne.
4. Il PI, anche attraverso la previsione del piano di settore, dovrà regolamentare la localizzazione degli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico individuando nel territorio comunale:
 - a) ambiti in cui la localizzazione è vietata in quanto riconducibili, a titolo esemplificativo, ad alcune delle seguenti situazioni:
 - aree e siti sensibili (scuole, asili nido, case di cura e riposo, etc.);
 - area di pregio storico-architettonico;
 - area di pregio paesaggistico-ambientale;
 - elemento significativo da salvaguardare;
 - edificio di valore storico-ambientale;
 - ambito di rispetto elementi/edifici tutelati;
 - ambito di sostegno dei valori immobiliari (in cui la localizzazione di un impianto ne determina una forte riduzione);
 - ambito di salvaguardia delle relazioni visive con i centri edificati;
 - elementi naturali di pregio;
 - b) ambiti in cui la localizzazione è limitata e può avvenire solamente previa deliberazione del Consiglio Comunale basata, a titolo esemplificativo, sui seguenti criteri:
 - preferenza per gli ambiti già compromessi dal punto di vista urbanistico-edilizio;
 - salvaguardia dei valori ambientali e paesaggistici e gli interessi storici, artistici e architettonici;
 - mitigazione, per quanto possibile, dell’impatto visivo e salvaguardia della godibilità dei monumenti e delle aree di particolare pregio, con riferimento anche ai correlati effetti prospettici;
 - tutela visiva rispetto ai locali con permanenza di persone;
 - dimostrazione che il sito consenta di conseguire un apprezzabile miglioramento della continuità del campo elettromagnetico rispetto alle “zone di potenziale localizzazione”;
 - c) ambiti di potenziale localizzazione comprendenti, a titolo esemplificativo:
 - zone produttive;
 - zone per impianti tecnologici.in cui l’installazione delle antenne radio-base deve comunque risultare compatibile con le esigenze della circolazione stradale e con la disciplina in materia urbanistica ed ambientale.
5. Nelle more di approvazione del PI, e del Piano delle Antenne la localizzazione delle nuove sorgenti o la modifica delle esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni di legge vigenti.
6. 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 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, nonché la realizzazione di aree destinate ad essere intensamente frequentate.

7. Ai fini dell'installazione degli impianti, si prevede che:
 - a) siano preventivamente acquisiti i nulla osta degli enti preposti alla tutela degli eventuali vincoli esistenti;
 - b) siano realizzate le infrastrutture con materiali e tecnologie tali da assicurarne, anche sotto l'aspetto estetico, il miglior inserimento nell'ambiente e con sistemi strutturali tali da garantirne la sicurezza; in ogni caso i pali/tralicci dovranno essere dimensionati per ricevere gli impianti di almeno n. 3 gestori al fine di favorirne, salvo motivi di ordine tecnico, l'uso in comune. Non è ammessa l'installazione di pali o tralicci con sbracci o con ballatoi;
 - c) sia utilizzata la migliore tecnologia per ridurre al minimo possibile l'esposizione della popolazione al campo elettromagnetico, in base ai principi di cautela e nel rispetto delle compatibilità ambientali (maggiore direzionamento della radiazione, corretta costruzione dei tralicci e degli impianti, riduzione del numero, della potenza e della massima dimensione delle antenne);
 - d) siano rispettati i limiti di inquinamento acustico per le immissioni di rumore causate dall'impianto;
 - e) sia collocato, alla base del palo/traliccio un cartello ben visibile che segnali la presenza dei sistemi radianti mascherati.

ART. 32BIS – METANODOTTI

1. Per i metanodotti e le relative fasce di rispetto presenti nel territorio comunale valgono le disposizioni specifiche di cui al D.M. del 24/11/1984.
2. Gli interventi edilizi in prossimità del metanodotto sono soggetti alla puntuale verifica dell'effettiva posizione della rete e relativa ampiezza della fascia di rispetto, presso l'ente gestore competente.



PARTE IV: ALTRE NORME DI TUTELA

ART. 33 – ALLEVAMENTI INTENSIVI

1. Trattasi delle attività zootecniche presenti nel territorio comunale e individuate nella Tav. n. 1 “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale”
2. Il PI, individua gli allevamenti esistenti dismessi o abbandonati che determinano situazioni d’incompatibilità con il contesto ambientale e gli insediamenti residenziali esistenti, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto all’Art. 7 delle presenti N.T. Per gli allevamenti zootecnici esistenti e localizzati in zona propria, che determinano situazioni d’incompatibilità con il contesto ambientale e gli insediamenti residenziali esistenti, il PI potrà definire, attraverso accordi ai sensi dell’art. 6 della LR 11 del 2004, i necessari interventi di mitigazione ambientale o di adeguamento degli allevamenti stessi.
3. Il PI deve inoltre individuare le azioni di mitigazione ambientale per gli allevamenti esistenti in conformità alle norme regolamentari adottate dal comune per la tutela delle acque dell’inquinamento da nitrati.
4. Le fasce di rispetto saranno individuate in sede di PI o di PUA o di permesso di costruire, in conformità con la normativa regionale in materia prevista dall’Atto di indirizzo LR n. 11/2004, lettera d)²¹
5. Fino al completamento delle attività di cui al comma precedente, il rilascio del permesso di costruire o della DIA per interventi ricadenti in prossimità degli allevamenti intensivi è subordinato alla verifica delle distanze minime previste e calcolate ai sensi della L.R. 11/2004, atto di indirizzo lettera d).

²¹ Articolo modificato a seguito Parere VTR del 21/07/2010



ART. 34 – SUOLO, SOTTOSUOLO E ACQUE

1. Tutti gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica nonché la realizzazione di sistemazioni esterne, parcheggi, viabilità pedonale e meccanizzata, rilevati e simili dovranno essere tesi a ridurre quanto possibile l'impermeabilizzazione superficiale. Nella realizzazione dei suddetti interventi si dovrà tenere conto delle seguenti prescrizioni:
 - a) deve essere garantita, per i nuovi edifici, il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 20% della superficie fondiaria o il 25% della superficie territoriale fatta salva la possibilità di definire nel PI specifici casi di deroga;
 - b) è vietato interrompere e/o impedire il deflusso superficiale dei fossi e dei canali nelle aree agricole senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate. Qualora l'intervento previsto comporti interruzione e/o impedimento al deflusso, la nuova soluzione dovrà garantire comunque l'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque;
 - c) deve essere garantito, per le aree impermeabilizzate, il recapito in appositi bacini di accumulo temporaneo (vasche volano o di laminazione) di tutte le acque superficiali meteoriche evitando il convogliamento diretto nella fognatura o la dispersione casuale nelle aree limitrofe.
2. Per il trattamento e recupero delle acque piovane si prescrive che:
 - a) le reti di raccolta delle acque meteoriche devono essere realizzate separatamente dalle reti di raccolta delle cosiddette acque nere provenienti da scarichi civili;
 - b) il PI dovrà precisare le modalità di trattamento delle acque piovane al fine di un loro miglior utilizzo ed in particolare stabilirà per quali interventi edilizi e per quali soglie di copertura del suolo dovranno essere attivati dispositivi per la raccolta delle acque meteoriche intercettate dalle coperture;
 - c) il PI dovrà definire, per gli interventi di cui sopra, le modalità di accumulo e trattamento delle acque di "prima pioggia" in appositi bacini di accumulo temporaneo da inviare successivamente al trattamento depurativo. I volumi di tali bacini di accumulo temporaneo dovranno essere calcolati considerando una "altezza di pioggia" pari a mm. 5 per metro quadro di superficie;
3. Per il trattamento e recupero delle acque nere si prescrive che:
 - a) tutti gli interventi edilizi dovranno prevedere lo smaltimento delle acque nere nella rete fognaria comunale ad eccezione delle parti del territorio non ancora servite ove è consentito l'utilizzo di impianti di smaltimento delle acque nere;
 - b) tutti gli interventi di nuovo impianto della rete fognaria dovranno privilegiare il completamento della rete stessa estendendola alle aree insufficientemente fornite;
 - c) gli scarichi non assimilabili al tipo civile devono subire un preventivo trattamento per eliminare tutte le sostanze che possono mettere in crisi un normale impianto di trattamento delle acque reflue di tipo civile.
4. Per le reti tecnologiche sotterranee si prescrive che:
 - a) gli impianti tecnologici a rete sotterranei comprendono le tubazioni del gas, dell'acquedotto, delle fognature, delle reti di drenaggio delle acque superficiali, le linee elettriche e telefoniche e tutte le attrezzature connesse al funzionamento e alla manutenzione delle stesse;
 - b) la messa in opera degli impianti tecnologici dovrà preferibilmente evitare la variazione e l'alterazione del reticolo di deflusso delle acque superficiali. Qualora l'intervento preveda la modifica del percorso delle acque superficiali dovrà obbligatoriamente esserne indicato il nuovo



- andamento garantendo in ogni caso che ciò non comporti concentrazioni e ristagni di acque nelle aree di intervento e in quelle limitrofe;
- c) la profondità, rispetto al piano di campagna, alla quale installare gli impianti tecnologici dovrà essere tale da non compromettere la crescita e lo sviluppo degli apparati radicali e non ostacolare le operazioni di aratura e di irrigazione delle zone agricole;
 - d) i lavori di chiusura degli scavi dovranno garantire la risistemazione del terreno (piantumato e non) o delle pavimentazioni originarie.
5. *Il PI prevede:*
- a) *per i nuovi ampliamenti insediativi l'obbligo di allacciamento al sistema fognario nel rispetto di quanto stabilito dal Piano regionale di Tutela delle Acque;*
 - b) *che i grandi utilizzatori di risorse idriche costruiscano reti irrigue differenziate in relazione alle diverse esigenze d'uso;*
 - c) *per le attività civili ed industriali esistenti non collegate alla rete fognaria e quelle per le quali è previsto l'allacciamento, ove possibile, l'obbligo e le modalità di allacciamento nel rispetto di quanto stabilito dal Piano regionale di Tutela delle Acque.*
6. *Il PI, per i diversi sistemi territoriali che articolano il territorio comunale, monitora il rapporto tra superfici urbanizzate e superfici naturali, valutando gli esiti delle proprie previsioni sul consumo complessivo di suolo. Nel caso in cui le previsioni di piano modifichino il rapporto esistente a favore delle superfici urbanizzate, sarà necessario prevedere norme che garantiscano, attraverso specifici interventi di compensazione sui suoli naturali, un saldo positivo degli effetti qualitativamente rilevanti nel rispetto di quanto stabilito dal Piano regionale di Tutela delle Acque.²²*

²² Articolo modificato a seguito del Decreto del Presidente della Provincia n. 63/2020.



ART. 35 – INQUINAMENTO LUMINOSO E ACUSTICO

INQUINAMENTO LUMINOSO

1. La realizzazione di impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, dovrà essere improntata al contenimento dell'inquinamento luminoso nella misura massima ottenibile con l'utilizzo delle tecnologie disponibili al fine di tutelare e migliorare l'ambiente, di conservare gli equilibri ecologici e di favorire il risparmio energetico.
2. Nella progettazione, realizzazione e gestione di impianti di illuminazione esterna dovranno adottarsi le seguenti precauzioni:
 - a) impiegare preferibilmente sorgenti luminose a vapori di sodio ad alta pressione;
 - b) selezionare ogni qualvolta ciò sia possibile, per le strade con traffico motorizzato, i livelli minimi di luminanza ed illuminamento consentiti dalle normative vigenti;
 - c) evitare per i nuovi impianti l'adozione di sistemi di illuminazione a diffusione libera o diffondenti o che comunque emettano un flusso luminoso nell'emisfero superiore eccedente il tre per cento del flusso totale emesso dalla sorgente;
 - d) limitare l'uso di proiettori ai casi di reale necessità, in ogni caso mantenendo l'orientazione del fascio verso il basso, non oltre i sessanta gradi dalla verticale;
 - e) adottare sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso, fino al cinquanta per cento del totale, dopo le ore ventidue, e adottare lo spegnimento programmato integrale degli impianti ogniqualvolta ciò sia possibile, tenuto conto delle esigenze di sicurezza.
3. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano alle installazioni, impianti e strutture pubbliche, civili e militari, la cui progettazione, realizzazione e gestione sia già regolata da specifiche norme statali e agli impianti privati di illuminazione esterna, costituiti da non più di dieci sorgenti luminose con un flusso luminoso per ciascuna sorgente non superiore a 1.500 lumen.
4. La realizzazione di impianti di illuminazione esterna privati collocati lungo le strade è subordinata al preventivo parere dell'Amministrazione Comunale qualora vengano superati le tre sorgenti luminose.
- 4 bis. Per gli impianti di illuminazione artificiale il limite massimo per l'emissione verso il cielo del flusso totale emesso dalla loro sorgente è fissato al 3%.²³*

INQUINAMENTO ACUSTICO

5. La realizzazione di interventi edilizi e trasformazioni territoriali, pubbliche e private, dovrà essere improntata alla tutela dell'ambiente esterno e dell'ambiente abitativo dall'inquinamento acustico con l'utilizzo delle tecnologie disponibili al fine di tutelare e migliorare la qualità dei residenti e dell'ambiente.
6. La regolamentazione della materia dell'inquinamento acustico è demandata al Piano di Zonizzazione Acustica che dovrà perseguire i seguenti obiettivi:
 - a) stabilire gli standard minimi di comfort acustico da conseguire nelle diverse parti del territorio comunale, in relazione alle caratteristiche del sistema insediativo di ogni contesto territoriale;
 - b) costituire riferimento per la redazione del Piano di Risanamento Acustico;
 - c) consentire l'individuazione delle priorità di intervento;

²³ Articolo modificato a seguito del Decreto del Presidente della Provincia n. 63/2020.



- d) costituire supporto all'azione amministrativa dell'Ente locale per la gestione delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie, nonché per la disciplina delle attività antropiche e degli usi del patrimonio edilizio, secondo principi di tutela dell'ambiente urbano ed extraurbano dall'inquinamento acustico.



TITOLO IV: INVARIANTI

ART. 36 – INVARIANTI DI NATURA GEOLOGICA

1. Trattasi di elementi lineari e areali di valore geomorfologico.
2. La Tav. n. 2 “Carta delle invarianti” evidenzia come invarianti geologiche i suddetti elementi:
 - a) rilievo morenico; i rilievi morenici rappresentano elementi rilevanti della fisionomia del paesaggio da assoggettare a particolari cautele negli interventi che possano modificarne l’assetto naturale
 - b) cordone morenico; i cordoni morenici indicati sulla tav. 2 coincidono con i principali crinali dei rilievi morenici sopra descritti e tutelati. I crinali rappresentano elementi rilevanti della fisionomia del paesaggio da assoggettare a particolari cautele negli interventi che possano modificarne l’assetto naturale.
 - c) terrazzo fluviale; sono riportati sulla tav. 2 i limiti dei terrazzi fluviali, che rappresentano superfici abbandonate da precedenti evoluzioni del corso d’acqua, ne testimoniano la storia, e costituiscono anche spazi di sicurezza per esondazioni eccezionali, ed elementi caratteristici del paesaggio fluviale, e pertanto sono assoggettati a particolari prescrizioni di tutela.
3. Nelle aree individuate come “rilievo morenico” gli interventi ammessi non devono, per quanto possibile, alterare l’assetto naturale e morfologico dei terreni. Non sono consentite la realizzazione di discariche o l’apertura di cave, fatte salve le diverse statuizioni dei piani regionali di settore. La realizzazione di impianti e reti aeree dovranno essere opportunamente valutate e, se realizzate, mascherate con opere di mitigazione ambientale.
4. Nelle aree individuate come “cordone morenico” gli interventi ammessi non devono, per quanto possibile, alterare l’assetto naturale e morfologico dei terreni. Non sono consentiti, se non in casi eccezionali e documentati, interventi di nuova costruzione. In ogni caso comunque le superfici delle aree così individuate concorrono al computo dei volumi edificabili nelle zone limitrofe. Non sono consentiti movimenti di terra né abbattimento di alberature o siepi se non adeguatamente motivati.
5. Per le aree individuate come “terrazzo fluviale” sono ammessi i seguenti interventi:
 - a) per una fascia di m. 30 dalla scarpata di terrazzo fluviale, misurata in proiezione orizzontale, sono vietati nuovi interventi edilizi e sugli edifici esistenti sono consentiti quelli di cui alle lettere a), b), c), d), del comma 1 dell’art. 3 del D.P.R. 380/2001, con esclusione di demolizioni e ricostruzioni e variazioni di sedime; sono inoltre vietati la realizzazione di discariche e depositi, l’installazione di impianti elettrici e di comunicazione elettronica, la realizzazione di reti tecnologiche e reti aeree e gli impianti puntuali.
 - b) Sono vietati inoltre gli scavi e i movimenti di terra, che ne modifichino il profilo trasversale. Sono consentite le opere pubbliche di ingegneria ambientale di ripristino, di manutenzione e quanto previsto dalle autorità competenti superiori.
6. Il PI provvederà quando necessario a completare l’individuazione, la tutela e la valorizzazione delle invarianti geologiche di cui al comma 2 del presente articolo e a disporre di prescrizioni di maggior dettaglio. Sono comunque fatte salve e consentite le attività di cava previste dai piani regionali di settore.



ART. 37 – INVARIANTI DI NATURA IDROGEOLOGICA

1. Trattasi dei sedimenti demaniali dei diversi corsi d'acqua pubblici e acque pubbliche in genere.
2. La Tav. n. 2 "Carta delle invarianti" evidenzia come invarianti di natura idrogeologica gli elementi individuati ai sensi del precedente comma 1 del presente articolo.
3. Il PI definisce le norme di tutela e valorizzazione di dettaglio.
4. Per i sedimenti demaniali dei corsi d'acqua pubblici e le acque pubbliche sono ammesse esclusivamente opere finalizzate:
 - a) al riassetto dell'equilibrio idrogeologico;
 - b) al ripristino della funzionalità della rete del deflusso artificiale;
 - c) alla messa in sicurezza dei manufatti e delle strutture;
 - d) alla rinaturalizzazione spontanea;
 - e) al miglioramento generale della qualità ecobiologica;
 - f) a favorirne la fruizione pubblica.Esse dovranno essere concepite privilegiando le tecniche costruttive proprie dell'ingegneria naturalistica.
5. Per le canalizzazioni agricole (fossi e scoline) tutti gli interventi che coinvolgono parti di territorio agricolo dovranno essere finalizzati all'efficienza delle canalizzazioni, provvedendo in ogni caso al ripristino della loro funzionalità quando è accertata la manomissione. E' vietato interrompere e/o impedire, con la costruzione di strade, il deflusso superficiale dei fossi e dei canali in aree agricole senza prevedere un nuovo deflusso per le acque superficiali.
6. Qualora approvati dall'autorità competente, sulla risorsa idrica sono ammesse opere destinate al disinquinamento, alla valorizzazione e fruizione naturalistico ambientale ed impianti per la produzione di energie rinnovabili.
7. I nuovi argini che dovranno essere messi in opera per il rifacimento e miglioramento di quelli esistenti lungo i corsi d'acqua, dovranno essere progettati in modo tale da consentire la fruibilità delle sponde.
8. E' prescritta la conservazione e valorizzazione della vegetazione ripariale, salve le sistemazioni connesse ad esigenze di polizia idraulica e stradale.



ART. 38 – INVARIANTI DI NATURA PAESAGGISTICA

1. Trattasi di ambiti del paesaggio quali:
 - a) L'ambito collinare;
 - b) L'ambito di pregio paesaggistico di Sottomonte.
2. La Tav. n. 2 "Carta delle invarianti" evidenzia gli ambiti individuati ai sensi del precedente comma 1 del presente articolo.
3. Il PI recepisce l'individuazione delle invarianti di natura paesaggistica come determinata dal PAT e la completa provvedendo a:
 - a) tutelare gli elementi principali del paesaggio;
 - b) verificare le possibili interferenze con le visuali, definendo le eventuali mitigazioni, disciplinando la pianificazione paesaggistica, introducendo norme per la tutela di esse.
4. Per gli elementi di cui al comma 1 del presente articolo:
 - a) sono vietati interventi comportanti alterazioni e smembramenti che possano compromettere l'integrità e la linearità delle componenti paesaggistiche e le relazioni con il loro immediato intorno;
 - b) è ammessa la sostituzione o integrazione delle essenze arboree presenti preferibilmente con essenze analoghe;
 - c) è prescritta la conservazione e valorizzazione della vegetazione ripariale, salve le sistemazioni connesse ad esigenze di polizia idraulica e stradale.
 - d) negli interventi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, vanno privilegiate le soluzioni indicate dai Sussidi Operativi dell'Allegato A alle presenti N.T. e dal Prontuario del Verde dell'Allegato B alle presenti N.T..



ART. 39 – INVARIANTI DI NATURA AMBIENTALE E AGRICOLO PRODUTTIVA

1. Trattasi di ambiti di rilevanza ambientale quali:
 - a) aree boscate;
 - b) siepi arboree;
 - c) ambiti agricoli di pianura;
 - d) ambiti di interesse paesistico ambientale di cui al Piano d'Area Quadrante Europa;
 - e) Paleoalveo di cui al Piano d'Area Quadrante Europa;
 - f) Ambiti prioritari per la protezione del suolo di cui al Piano di Area Quadrante Europa
 - g) Ambiti di riequilibrio dell'ecosistema di cui al Piano di Area Quadrante Europa
 - h) frutteti²⁴
2. La Tav. n. 2 "Carta delle invarianti" evidenzia gli elementi lineari individuati ai sensi del precedente comma 1 del presente articolo. Gli elementi di cui alla lett. a) del comma precedente sono altresì evidenziati come nella Tav. n. 3 "Carta della fragilità".
3. Il PI recepisce l'individuazione delle invarianti di natura ambientale come determinata dal PAT e la completa provvedendo a:
 - a) tutelare le aree boscate, le macchie arboreo-arbustive, gli ambiti agricoli di maggiore integrità e quelli di interesse ambientale, favorendo il mantenimento o inserimento delle specie arboree autoctone;
 - b) integrare e completare la rete ecologica individuando gli interventi necessari e le modalità per la sua implementazione e incentivazione;
4. Per gli elementi di cui al comma 1 del presente articolo:
 - a) sono vietati interventi comportanti alterazioni e smembramenti che possano compromettere l'integrità e la linearità dei filari di alberi e siepi e le relazioni con il loro immediato intorno;
 - b) è ammessa la sostituzione o integrazione delle essenze arboree presenti preferibilmente con essenze analoghe;
 - c) è prescritta la conservazione e valorizzazione della vegetazione ripariale, salve le sistemazioni connesse ad esigenze di polizia idraulica e stradale.
 - d) negli interventi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, vanno privilegiate le soluzioni indicate dai Sussidi Operativi dell'Allegato A alle presenti N.T. e dal Prontuario del Verde dell'Allegato B alle presenti N.T..
 - e) Per gli elementi di cui ai punti d) e) f) g) si deve far comunque riferimento alle direttive e alle prescrizioni contenute negli artt. 51, 55, 61 e 63 della normativa del Piano di Area Quadrante Europa, per quanto applicabili e fatte salve le norme di Prg (primo PI) vigente conseguenti alla zonizzazione approvata e a quella prevista dal presente PAT.

²⁴ Articolo modificato a seguito Parere VTR del 21/07/2010



ART. 40 – INVARIANTI DI NATURA STORICO-AMBIENTALE

1. Trattasi di edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio” e di ambiti quali:
 - a) i centri storici, per i quali valgono gli indirizzi e le prescrizioni formulati nel precedente Art. 24 delle presenti N.T.;
 - b) i nuclei rurali di antica origine e di notevole valore architettonico-ambientale;
2. La Tav. n. 2 “Carta delle invarianti” evidenzia le invarianti di natura storico-ambientale ai sensi del precedente comma 1 del presente articolo.
3. Il PI, provvederà a completare l’individuazione e la valorizzazione degli edifici di minor consistenza, comunque²⁵ meritevoli di tutela per la particolare rilevanza storico-architettonica o di valore testimoniale.

²⁵ Articolo modificato a seguito Parere VTR del 21/07/2010



TITOLO V: FRAGILITÀ

ART. 41 – COMPATIBILITÀ GEOLOGICA

1. Trattasi della classificazione di un'area con riferimento alla compatibilità dell'intervento urbanistico con le caratteristiche geologiche dei terreni. La classificazione delle penali ai fini edificatori è fondata su indici relativi di qualità dei terreni con riferimento ai possibili effetti di inquinamento delle acque sotterranee, alla compressibilità dei terreni, alle caratteristiche geotecniche nei confronti delle opere di fondazione, alla esondabilità dei corsi d'acqua, alla sicurezza di arginature o di altre opere idrauliche.
2. La Tav. n. 3 "Carta della fragilità" evidenzia, ai sensi del precedente comma 1 del presente articolo, tre categorie di terreno:
 - a) aree idonee;
 - b) aree idonee a condizione;
 - c) aree non idonee.

Il PI, tenuto conto delle previsioni del PAT ed in relazione alla classificazione sismica del comune, provvederà a disciplinare la localizzazione e la progettazione degli interventi edificatori sulla base della classificazione di cui al successivo comma, ed in conformità alle Norme tecniche emanate con il D.M. 11/3/1988 "Norme tecniche riguardanti 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" e con il DM 15.9.06 e il DM 14.1.08 "Norme Tecniche per le Costruzioni" e s.m. e i. in quanto cogenti.

3. Le tre categorie di terreno sono così regolamentate:
 - a) "aree idonee": In questa classe sono comprese buona parte dell'area pianeggiante. Tali aree sono costituite da depositi morenici grossolani con caratteristiche geotecniche da buone a ottime, elevata permeabilità e capacità di drenaggio e con falda profonda. Comunque in base alla normativa statale e regionale vigente qualsiasi intervento edificatorio deve essere accompagnato dalle specifiche Relazione geologica e Relazione geotecnica firmata da tecnico abilitato (come previsto dal DM 11/03/1988 e DM 14/01/2008);
 - b) le "aree idonee a condizione" includono la maggior parte del territorio comunale collinare e della zona di San Vito; ricadono in questa classe anche tutte le aree di pianura che pur costituite da alluvioni con caratteristiche geotecniche buone, elevata permeabilità e capacità di drenaggio, hanno falda freatica e pertanto sono soggette a criteri di attenzione per quanto riguarda la vulnerabilità intrinseca. Le prescrizioni sono dovute alle seguenti problematiche riscontrate:
 - possibile presenza di aree a difficoltà di drenaggio;
 - possibili problematiche di erosione e instabilità dei pendii morenici;
 - remote possibilità di esondazioni;
 - vulnerabilità intrinseca della falda alta;
 - caratteristiche geomeccaniche mediocri e localmente anche molto variabili;
 - presenza contemporanea di alcune di queste criticità.
- Le particolari condizioni geologiche richiedono che in tutte le fasi di utilizzo edificatorio si proceda ad indagini geognostiche specifiche secondo la tabella sottoriportata.



Tipologia di fragilità	Prescrizioni e vincoli
<i>Possibili fenomeni erosivi</i>	Relazione geologico geotecnica firmata da tecnico abilitato con la verifica di stabilità dei versanti e indicazione dei sistemi necessari per prevenire i dissesti potenziali o intervenire su dissesti in atto (DM. 11/03/1988).
<i>Vulnerabilità alta</i>	Realizzazione della rete fognaria per gli ambiti sprovvisti.(Dlgs 152/2006) Ogni progetto di intervento pubblico o privato dovrà essere accompagnato da una relazione idrogeologica che valuti il rispetto delle previsioni del Piano Regionale di Tutela delle Acque, adottato con D.G.R. 29 dicembre 2004, n° 4453 con indicazioni delle misure di tutela, salvaguardia e mitigazione. Realizzazione per insediamenti civili ed agroindustriali non collettati 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.
<i>Difficoltà di drenaggio</i>	Realizzazione della rete delle acque bianche con un buon sistema di smaltimento mediante trincee drenanti o bacini di dispersione Redazione di una valutazione geologico-idraulica sulla modalità di smaltimento delle acque meteoriche Eventuale riporto di terreni sciolti con uno spessore di circa 1 metro di buona permeabilità Realizzazione previa verifica firmata da tecnico abilitato della soggiacenza della falda e progettazione con idonei sistemi per l'impermeabilizzazione dell'edificio
<i>Possibile presenza di litologie fini di scarse caratteristiche geotecniche</i>	Si deve prevedere all'interno della necessaria relazione geologico geotecnica firmata da tecnico abilitato (come previsto dal DM 11/03/1988), la valutazione delle tecnologie impiegate per realizzare gli interventi previsti senza pregiudizio per i fabbricati
<i>Remota possibilità di esondazione</i>	Valutazione sulle opere edilizie di progetto relativamente alla impostazione della quota del fabbricato, e all'impiego di tecnologie Eventuale riporto di terreni sciolti di buona permeabilità in rilevato con un tirante minimo di circa 1 metro Redazione della Compatibilità idraulica che indichi i sistemi il contenimento delle piene, come ad esempio: le superfici pavimentate dovranno essere realizzate con pavimentazioni che permettano il drenaggio dell'acqua e l'inerbimento, la realizzazione di invasi, ecc. Ogni progetto di intervento pubblico o privato dovrà essere accompagnato da una relazione idrogeologica che valuti il rispetto delle previsioni del Piano Regionale di Tutela delle Acque, adottato con D.G.R. 29 dicembre 2004, n° 4453 con indicazioni delle misure di tutela, salvaguardia e mitigazione. Realizzazione per insediamenti civili ed agroindustriali non collettati 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. Ogni progetto di intervento pubblico o privato dovrà essere accompagnato da una relazione idrogeologica che valuti il rispetto delle previsioni del Piano Regionale di Tutela delle Acque, adottato con D.G.R. 29 dicembre 2004, n° 4453 con indicazioni delle misure di tutela, salvaguardia e mitigazione. Realizzazione per insediamenti civili ed agroindustriali non collettati 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.

In tali aree l'edificabilità è possibile, ma richiede di svolgere nel Piano degli Interventi o nel Piano Urbanistico Attuativo o nel singolo Intervento diretto, uno studio di maggior dettaglio geologico-geotecnico-idrogeologico sulle aree interessate al fine di verificare con indagini dirette l'effettiva consistenza dei terreni, la localizzazione della falda e la predisposizione di eventuali opere da realizzare in fase di urbanizzazione e le indicazioni necessarie per la realizzazione degli interventi edilizi, secondo quanto previsto dalla normativa vigente (Norme tecniche D.M.11/3/1988. D.M. 14/09/2005 Norme Tecniche per le Costruzioni), finalizzate a definire le modalità di realizzazione delle opere per garantire le condizioni di sicurezza delle opere stesse, nonché dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti. Tali indagine sono necessarie per il dimensionamento corretto delle



tipologie fondazionali verificando la possibile presenza di terreni con qualità mediocri o scadenti o a rischio di liquefazione e realizzando le opportune verifiche di stabilità, indicando gli eventuali interventi di stabilizzazione e mitigazione del rischio. Ciò dovrà essere inoltre soggetto a valutazione di compatibilità idraulica adeguata all'area interessata anche al fine di ridurre il rischio idraulico.

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

- Le aree PAI a rischio idraulico del Fiume Adige;
- l'area lungo il Fiume Tione a rischio esondazione;
- le due aree di cava;
- alcune aree a difficoltà di drenaggio
- alcune aree a rischio erosione.

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

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

- gli interventi sull'esistente di cui al comma 1, lett. a), b), c), d);
- gli interventi previsti dal Titolo V della L.R. 11/2004 limitatamente a quanto previsto all'art.44, comma 4, lett. a) in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche
- sono ammessi interventi di nuova costruzione da sottoporre ad un accordo ex LR 11/2004 artt. 6 e 7 da individuare in sede di PI

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

4. Dal punto di vista del rischio sismico tutto il territorio comunale è classificato sismico di terza categoria; tale classificazione è stata aggiornata, alla luce dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri del 20.03.2003 n. 3274, "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per la costruzione in zona sismica"; con l'inserimento in zona 3 realizzato dalla Deliberazione n. 67 del 03.12.2003 del Consiglio Regionale del Veneto.
5. Il PI dovrà predisporre la stesura di appositi regolamenti e verifiche al fine di pervenire ad una microzonazione sismica del territorio.
6. Ulteriori direttive per PI e PUA
 - a) per la redazione del PI dovrà essere posta attenzione alle problematiche geologiche facendo delle indagini geologiche di dettaglio a scala adeguata al fine di definire con maggior dettaglio alcune problematiche emerse nelle aree a condizione
 - b) Le istanze per l'approvazione di P.U.A., dei permessi di costruire e le D.I.A. dovranno contenere una adeguata relazione geologica e geotecnica che, in relazione alla classificazione dei terreni ai fini della compatibilità geologica, dimostri la compatibilità degli interventi in progetto con le norme di tutela e sicurezza.
 - c) Lo sviluppo dell'analisi deve essere conforme a quanto previsto dalle Norme tecniche emanate con il D.M. 11/3/1988, il DM 14/09/2005, al DM 15.9.06 e al DM 14.1.08 e proporzionato al grado di compatibilità attribuito al terreno ed alle caratteristiche dell'opera in progetto.



- d) Il PI sulla base di analisi geologico – idrauliche puntuali, può precisare e ridefinire i limiti di zona, rappresentati nella tav. 3, ad una scala di maggior dettaglio, giustificando le diversità mediante adeguata documentazione geologico – tecnica allegata al PI.
- e) Il PI valuterà la possibilità di individuare, sulla base di analisi geologico – idrauliche puntuali, o su ulteriori indicazioni dei consorzi di bonifica e della Autorità di Bacino, con idonea destinazione urbanistica, appositi invasi, sia locali che diffusi, per il drenaggio, la raccolta e lo scarico controllato delle piogge più intense, o per la laminazione delle portate di piena dei corsi d’acqua a rischio di esondazione.



ART. 42 – AREE SOGGETTE AD EROSIONE

1. Si tratta di aree soggette in passato a qualche fenomeno di erosione e scivolamento. In tali aree l'edificazione è preclusa o idonea a condizione come da quanto evidenziato in compatibilità geologica (TAV 3 Carta delle Fragilità).
2. Il PI ed i PUA sulla base di analisi geologico puntuali, potranno ridefinire i limiti ad una maggiore scala di dettaglio delle aree soggette ad erosione rappresentati nella tav. 3 Carta delle Fragilità, mediante adeguata documentazione geologico – tecnica.
3. Si richiede per ogni altro tipo di intervento ammesso la relazione geologico geotecnica firmata da tecnico abilitato con la verifica di stabilità dei versanti e indicazione dei sistemi necessari per prevenire i dissesti potenziali o intervenire su dissesti in atto (DM. 11/03/1988, DM 14.9.05, e s.m.e.i.).
4. *Il PAT recepisce gli “Orli di scarpata d'erosione da terrazzo fluviale” in tavola 3 e in recepimento dell'articolo 15 delle NT del PTCP il PI individua norme cautelative finalizzate a:*
 - *garantire la sicurezza di persone e cose;*
 - *evitare ogni sviluppo urbanistico-edilizio nelle aree a rischio;*
 - *incentivare la difesa ed il consolidamento del suolo.*
5. *Il PAT recepisce le “Aree di conoide” in tavola 3 e in recepimento dell'articolo 16 delle NT del PTCP il PI individua norme apposite finalizzate a:*
 - *garantire la sicurezza di persone e cose;*
 - *evitare ogni sviluppo urbanistico-edilizio nelle aree a rischio;*
 - *assicurare la stabilità dei suoli e non favorirne il dissesto.²⁶*

²⁶ Articolo modificato a seguito del Decreto del Presidente della Provincia n. 63/2020.



ART. 43 – TUTELA IDRAULICA DEL TERRITORIO

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004; DGRV n° 1841/07 del 18/06/2007

1. Il PAT recepisce le indicazioni emerse dalla valutazione di compatibilità idraulica e le distingue tra ciò che deve essere messo in atto con il PAT rimandando altre indicazioni agli strumenti urbanistici successivi
2. Direttive per il PI e/o i PUA. Il PI, in armonia con il piano per la tutela dal rischio idrogeologico approvato dall'Autorità di Bacino, provvederà a porre norme di tutela e valorizzazione.
 - a) Il PI recepisce, integra e dettaglia i disposti di cui al presente articolo relativamente alla Tutela idraulica e rispetta le indicazioni e prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica.
 - b) Rispetto alle indicazioni fornite in Relazione di Compatibilità Idraulica si evidenziano i seguenti punti validi per tutto il territorio comunale:
 - in caso di nuove lottizzazioni di consistenti dimensioni, prevedere dei volumi di invaso con un volume minimo non inferiore a 400 mc/ettaro determinati per la raccolta delle acque piovane (bacino di laminazione) per evitare di sovraccaricare la rete superficiale di scolo con i maggiori picchi di piena dovuti alla ridotta permeabilità del suolo;
 - Prediligere sempre, nella progettazione delle superfici impermeabili, basse o trascurabili pendenze di drenaggio superficiale, organizzando una rete densa di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio).
 - Utilizzare, per le aree destinate a parcheggio veicolare pubblico/privato, pavimentazioni di tipo drenante ovvero permeabile, da realizzare su opportuno sottofondo che garantisca l'efficienza del drenaggio ed una capacità di invaso (porosità efficace) non inferiore ad una lama d'acqua di 10 cm; la pendenza delle pavimentazioni destinate alla sosta veicolare deve essere sempre inferiore a 1 cm/m
 - c) Il PI sulla base di analisi geologico – idrauliche puntuali, o su ulteriori eventuali indicazioni dei Consorzi di Bonifica e della Autorità di Bacino, potrà prevedere quanto segue, mediante adeguata documentazione geologico.
 - Si potranno utilizzare 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 10-3 m/s e frazione limosa inferiore al 5%) e in presenza di falda freatica sufficientemente profonda (> 3 metri).
 - d) I PI recepiscono, integrano e dettagliano le direttive di cui sopra inerenti la Tutela idraulica; sono inoltre tenuti a rispettare le indicazioni e prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica.
 - e) Il PI disciplina le aree individuate dallo strumento urbanistico individuando le misure di salvaguardia dei caratteri dimensionali e morfologici che garantiscono la funzionalità idraulica dei corpi idrici, il mantenimento dei fossati e scoli esistenti, il piano di imposta dei nuovi fabbricati e l'indicazione dei sistemi di impermeabilizzazione e drenaggio, e per le aree a difficoltà drenaggio, la salvaguardia e il ripristino delle condizioni di funzionalità della rete idrica, e l'accessibilità ai corpi idrici, per assolvere alle necessarie operazioni di pulizia e manutenzione.



- f) Il PI valuta la possibilità di individuare, con idonea destinazione urbanistica, appositi invasi, sia locali che diffusi, per il drenaggio, la raccolta e lo scarico controllato delle piogge più intense, o per la laminazione delle portate di piena dei corsi d'acqua a rischio di esondazione dotate di arginature atte a delimitare l'area oggetto di sommersione e dotate di manufatto di scarico, correttamente posizionato (verso il recettore finale) avente dispositivo regolatore di portata.
- g) Per gli interventi finalizzati a contenere o risolvere le situazioni critiche disciplinate dal presente articolo, 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.
- h) Nelle successive fasi della pianificazione urbanistica dovranno comunque necessariamente essere approfonditi i seguenti aspetti secondo le direttive del Consorzio di Bonifica Adige Garda (prot. Num 2753/rsc del 18/06/2008):
- caratterizzazione della rete idraulica ricettrice;
 - puntuale identificazione delle zone soggette a rischio idraulico in base al Piano Stralcio per la Tutela del Rischio Idrogeologico del Bacino del fiume Adige;
 - localizzazione delle aree in cui è prevista la realizzazione di sistemi compensativi, con precisa indicazione dei corsi d'acqua ricettori;
 - definizione puntuale dei coefficienti udometrici, prima e dopo la trasformazione dell'uso del suolo, con riferimento ai bacini dei corsi d'acqua ricettori;
 - determinazione del coefficiente di permeabilità K, nel caso si voglia ricorrere a sistemi di infiltrazione facilitata in falda attraverso prove sperimentali in sito.
- i) Sono da evitare volumi di invaso depressi rispetto al punto di scarico.
- dovrà essere previsto l'obbligo della realizzazione delle misure compensative rispettando quanto previsto nello studio di compatibilità idraulica e prescritto nel parere Genio Civile di Verona, prot. N. 399375 del 31/07/2008;
 - dovrà essere previsto che tutte le superfici scoperte, quali parcheggi, percorsi pedonali e piazzali, siano pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno (elementi grigliati, etc.);
- j) Gli studi e l'indicazione progettuale preliminare delle misure compensative relative al P.I. 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 Adige Garda.²⁷

²⁷ Articolo modificato a seguito Parere Genio Civile di Verona, prot. N. 399375 del 31/07/2008;



ART. 44 – AREE ESONDABILI E/O A PERIODICO RISTAGNO IDRICO

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004; DGRV n° 1841/07 del 18/06/2007

1. Il PAT recepisce le aree a periodico ristagno idrico del PTCP e le indicazioni emerse dalla valutazione di compatibilità idraulica e le distingue tra ciò che deve essere messo in atto con il PAT rimandando altre indicazioni agli strumenti urbanistici successivi
2. Trattasi di aree interessate da rischio di esondazioni o periodico ristagno idrico, individuate nella Tav. 3 come: Aree a rischio idrogeologico
3. Il PI, in armonia con il piano per la tutela dal rischio idrogeologico approvato dall'Autorità di Bacino, provvederà a porre norme di tutela e valorizzazione.
4. Il PI recepisce, integra e dettaglia i disposti di cui al presente articolo relativamente alla Tutela idraulica e rispetta le indicazioni e prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica.
5. Dovranno comunque essere rispettate le seguenti direttive:
 - a) Interventi di trasformazione dell'uso del suolo
 - Tutti gli interventi di trasformazione dell'uso del suolo che provocano una variazione di permeabilità superficiale devono comprendere misure compensative volte a mantenere costante il coefficiente udometrico secondo il principio "dell'invarianza idraulica": pertanto l'assetto idraulico dovrà essere adeguatamente studiato in concomitanza con la redazione del Piano degli Interventi 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 che verranno identificate nel Piano degli Interventi con la redazione della Valutazione di compatibilità idraulica.
 - b) Opere di mitigazione idraulica

Gli interventi di trasformazione dell'uso del suolo sono subordinati alla realizzazione di opere di mitigazione idraulica, che vanno definite per ciascun progetto con la procedura di calcolo e le modalità operative descritte nella Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al PAT e al PI

In ogni caso la tipologia specifica, caratteristiche, dimensioni e localizzazione di tali opere vanno selezionate e misurate in maniera adeguata rispetto:

 - alla tipologia ed entità dell'intervento;
 - all'obiettivo di una reale efficacia;
 - al contesto ambientale e geologico-idraulico.
6. Le canalizzazioni e tutte le opere di drenaggio devono essere dimensionate utilizzando un tempo di ritorno ed un tempo di pioggia critico adeguato all'opera stessa ed al bacino, secondo quanto riportato nella normativa vigente (D.G.R. n.3637/2002 e D.G.R. n.1322/2006).
7. In ogni caso la tipologia specifica, caratteristiche, dimensioni e localizzazione di tali opere vanno selezionate e misurate in maniera adeguata rispetto:
 - alla tipologia ed entità dell'intervento;
 - all'obiettivo di una reale efficacia;
 - al contesto ambientale e geologico-idraulico.



8. Devono essere comunque rispettate le indicazioni e prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità idraulica e le disposizioni date per i singoli ATO.
9. Il PI sulla base di analisi geologico – idrauliche puntuali, o su ulteriori indicazioni dei consorzi di bonifica e della Autorità di Bacino, potrà ridefinire i limiti ad una maggiore scala di dettaglio delle aree esondabili e/o con periodico ristagno idrico rappresentati nella Tav. 3 Carta delle Fragilità, mediante adeguata documentazione geologico – tecnica allegata al PI.
10. *Per le aree esondabili il PI predispone apposita normativa volta a non incrementare le condizioni di pericolosità idraulica ed idrogeologica sull'intero territorio ed in particolare a:*
 - a) *mantenere e migliorare le condizioni esistenti di funzionalità idraulica, così da agevolare e comunque non impedire il deflusso delle piene e non ostacolare il normale deflusso delle acque;*
 - b) *non aumentare le condizioni di pericolo a valle od a monte delle aree d'intervento;*
 - c) *non ridurre i volumi invasabili e favorire se possibile la formazione di nuove aree di libera esondazione delle acque;*
 - d) *non pregiudicare con opere incaute od erronee la successiva realizzazione di interventi per l'attenuazione o l'eliminazione delle cause di pericolosità;*
 - e) *non effettuare tomlinamenti ma mantenere gli originali volumi disponibili di invaso, di tratti di fossi e fossati;*
 - f) *neutralizzare con interventi in loco gli incrementi di portata conseguenti ad interventi urbanizzativi;*
 - g) *non costituire od indurre a costituire vie preferenziali al flusso di portate solide o liquide;*
 - h) *minimizzare le interferenze, anche temporanee, con le strutture di difesa idraulica;*
 - i) *fermo restando il rispetto delle disposizioni dei Piani di Assetto Idrogeologico (PAI), ottemperare a quanto stabilito dal Piano regionale di Tutela delle Acque, qualora i dispositivi delle due suddette normative riguardino lo stesso argomento, si consideri il più restrittivo.*
11. *Il Comune di concerto con i Consorzi di Bonifica territorialmente competenti, adotta con il PI una omogenea regolamentazione dell'assetto idraulico del territorio agricolo da osservarsi anche nelle fasi di programmazione e attuazione delle attività antropiche.*
12. *Nelle aree a ristagno idrico è necessario adottare tutte le necessarie precauzioni verificando la compatibilità idraulica ed idrogeologica delle previsioni in relazione alle condizioni di rischio o pericolo rilevate ed in base ad analisi di maggior dettaglio eventualmente disponibili.²⁸*

²⁸ Articolo modificato a seguito del Decreto del Presidente della Provincia n. 63/2020.



TITOLO VI: NORME SPECIFICHE

ART. 45 – EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

1. In alternativa alla costruzione di opere pubbliche all'interno delle aree cedute attraverso la perequazione di cui all'Art 4 l'Amministrazione Comunale potrà con proprio atto deliberativo decidere di inserire Edilizia Residenziale Pubblica (sovvenzionata, agevolata, convenzionata) nella misura massima di 2,0 mc/mq oltre l'indice di edificazione riservato alla residenza privata. Tale opportunità dovrà essere inserita prioritariamente nelle aree di trasformazione con superficie territoriale superiore ai 10.000 mq.
2. In fase di presentazione del progetto l'Amministrazione Comunale si riserva di dare le precisazioni necessarie al fine di concordare il progetto per l'individuazione delle aree da cedere per la realizzazione delle opere.
3. *Per le infrastrutture scolastiche superiori esistenti in recepimento dell'articolo 74 delle NT del PTCP è prevista la manutenzione ordinaria, straordinaria e la ristrutturazione edilizia (con esclusione della demolizione e ricostruzione), nonché gli ampliamenti necessari per la funzionalità dell'immobile esistente finalizzati agli indirizzi scolastici presenti e di quelli strettamente connessi.*²⁹

²⁹ Articolo modificato a seguito del Decreto del Presidente della Provincia n. 63/2020.



ART. 46 – BIOEDILIZIA

1. Il comune favorisce e promuove la realizzazione di edifici a basso consumo energetico e a basso impatto ambientale (definiti anche interventi di “edilizia bioecologica”) attraverso la concessione di incentivi.
2. Il PI dovrà definire gli incentivi per promuovere la bioedilizia su due livelli:
 - a) quello riguardante le quantità edificatorie prevedendo incrementi delle superfici ammesse;
 - b) quello riguardante la riduzione fino al minimo di legge del contributo di concessione dovuto.
3. L’analisi del sito è condizione necessaria per accedere agli incentivi di cui al presente articolo per gli interventi di edilizia bioecologica. Essa è costituita dall’accertamento, in sede preliminare alla progettazione, dei dati relativi ai seguenti “campi di analisi del sito”:
 - a) clima igrotermico e precipitazioni;
 - b) disponibilità di fonti energetiche rinnovabili;
 - c) disponibilità di luce naturale;
 - d) clima acustico;
 - e) campi elettromagnetici;
 - f) analisi del sottosuolo.
4. Ai fini del presente articolo, gli edifici a basso consumo energetico e a basso impatto ambientale devono soddisfare, per accedere agli incentivi di cui al precedente comma, ai requisiti che saranno fissati nel PI.
5. Il PI dovrà inoltre definire:
 - a) il numero e tipo di documentazione da allegare alla domanda di permesso di costruire;
 - b) la disciplina tecnica e procedimentale di dettaglio per consentire la determinazione dei requisiti, del punteggio conseguibile e del conseguente incremento di superfici per accedere agli incentivi.



TITOLO VII: PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEI PI

ART. 47 - NORME SPECIFICHE PER IL PI

1. Il PI individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio in coerenza e in attuazione del PAT
2. Il PI può limitatamente discostarsi dal PAT (per le previsioni cartografiche e normative), senza procedere ad una variante dello stesso, nel rispetto degli obiettivi generali di contenimento del consumo di suolo, del dimensionamento complessivo e dei vincoli e tutele del PAT, e dell'equilibrio ambientale e delle condizioni di sostenibilità evidenziate nella Valutazione Ambientale Strategica, nei casi specifici di:
 - a) localizzazione di un'opera pubblica o di interesse pubblico;
 - b) recepimento dei contenuti della pianificazione sovraordinata che comportino automatica variazione degli strumenti urbanistici comunali;
 - c) applicazione di norme giuridiche che comportino automatica variazione degli strumenti urbanistici comunali;
 - d) limitate variazioni al perimetro degli A.T.O., nel rispetto del dimensionamento del PAT e dei limiti fisici alla nuova edificazione, conseguenti la definizione a scala più dettagliata delle previsioni urbanistiche;ed in generale nell'ipotesi di:
 - a) introduzione di modifiche di carattere meramente operativo che assicurino la flessibilità del sistema di pianificazione a condizione che:
 - non vengano stravolte le linee direttrici ed i contenuti sostanziali del PAT;
 - non siano compromessi gli obiettivi di sostenibilità analizzati nella V.A.S.;
 - non siano previste o richieste specifiche varianti di adeguamento.
 - b) modifica del grado di protezione degli edifici di interesse storico-monumentale di un Grado in più o in meno e per una sola volta, solo ed esclusivamente su motivata analisi storico-morfologica con conseguente modifica e/o integrazione dell'apposita schedatura;
 - c) modifica dei parametri urbanistici e delle prescrizioni particolari definite nelle schede puntuali di cui al precedente Art. 14 delle presenti N.T..
3. Il PI può apportare limitate variazioni alle quantità previste nei singoli A.T.O.(max. 10%), definiti nei successivi articoli, sempre nel rispetto del limite di consumo di suolo e del dimensionamento complessivo del stabilito dalla L.R. n. 11/2004 per l'intero territorio comunale e definito nei successivi Artt. 58 e 70 delle presenti N.T.
4. Il PI individua gli interventi di trasformazione edilizia, come previsto dagli Artt. 49, 50, 51, 52, 53, 54 delle presenti N.T., e li vincola alla realizzazione degli interventi ambientali, strutturali e infrastrutturali di compensazione ritenuti prioritari e riguardanti gli argomenti di seguito elencati a titolo esemplificativo:
 - a) Edilizia residenziale pubblica (sovvenzionata, agevolata, convenzionata)
 - b) Bioedilizia
 - c) Patrimonio edilizio storico
 - d) Edificazione diffusa
 - e) Attrezzature interesse collettivo
 - f) Rete e corridoi ecologici
 - g) Sicurezza idraulica



- h) Tutela del paesaggio
 - i) Allevamenti
 - j) Aree industriali
 - k) Aree servizi
 - l) Mobilità ciclopedonale
 - m) Traffic calming
5. Il PI individua le priorità di cui al precedente comma 4 del presente articolo sulla base dei seguenti criteri:
- a) andamento demografico e composizione popolazione
 - b) adeguatezza strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico
 - c) andamento mercato immobiliare
 - d) criticità ambientali, in particolare localizzando le funzioni meno sensibile lungo le infrastrutture stradali per ottenere un effetto barriera di quelle più sensibili.
 - e) sicurezza del territorio
 - f) stato dell'ambiente (aria, acqua, suolo)
 - g) andamento attività settore primario
 - h) andamento attività settore secondario e terziario
 - i) domanda/offerta di mobilità
 - j) programmazione comunitaria, nazionale e regionale
 - k) pianificazione territoriale e di settore di livello sovracomunale
6. Le modalità di attuazione di quanto previsto ai precedenti commi 4 e 5 del presente articolo sono ordinate all'osservanza degli indirizzi e prescrizioni dettati dalla V.A.S. ed alla sua implementazione e monitoraggio nella fase di predisposizione del PI.
7. Destinazioni d'uso:
- a. per l'edificazione e la zonizzazione esistente vengono comunque confermate le destinazioni d'uso vigenti;
 - b. in sede di PI saranno meglio specificati i parametri di carico aggiuntivo e le destinazioni d'uso ammesse;
 - c. le destinazioni d'uso non compatibili dovranno in linea di tendenza essere trasferite in aree idonee. Per favorire il trasferimento si potranno prevedere in sede di PI il ricorso alle modalità compensative e/o di credito edilizio e/o di perequazione.



ART. 48 – DEFINIZIONE DEGLI A.T.O.

1. Il PAT suddivide il territorio comunale in 8 Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.) così definiti:
 - A.T.O. residenziali;
 - A.T.O. agricoli e territoriali;
 - A.T.O. produttivi e di servizi;
2. Sono A.T.O. residenziali:
 - A.T.O. n. 1 Bussolengo;
 - A.T.O. n. 2 Pontara-Bussolengo;
 - A.T.O. n. 3 San Vito al Mantico, Corno;sono A.T.O. produttivi e di servizi:
 - A.T.O. n. 4 Produttivo di Ferlina, Cà di Capri;
 - A.T.O. n. 5 Produttivo di Crocioni;sono A.T.O. agricoli e territoriali:
 - A.T.O. n. 6 Agricolo di collina;
 - A.T.O. n. 7 Agricolo di pianura;
 - A.T.O. n. 8 Agricolo di Sottomonte;
3. Il dimensionamento e le destinazioni d'uso prevalenti per ogni singolo A.T.O. sono specificati nei successivi artt. delle presenti N.T..
4. Gli A.T.O., in cui è suddiviso il territorio comunale, sono caratterizzati dai seguenti tipi di aree:
 - a) Città storica, corrispondente a quella parte di città di antica origine di cui rimane visibile l'impianto urbanistico e buona parte dell'edificato,
 - b) Città di urbanizzazione consolidata, corrispondente in prevalenza a quella parte di città costruita dagli anni 60 in avanti attraverso aggiunte ed addizioni per piani attuativi privati e pubblici,
 - c) Città di trasformazione, che corrisponde a quella parte di città che deve essere attuata con il presente PAT e con i successivi PI anche con il ricorso alla demolizione e alla completa sostituzione di quelle parti da ristrutturare e riqualificare.
 - d) Città diffusa, corrispondente a quella parte di edificazione per agglomerati o lungostrada che caratterizzano una parte dell'edificazione post anni 60-70 nell'area agricola;
 - e) Territorio agricolo, corrispondente a quella parte di territorio comunale riservato alla produzione del settore agricolo ma anche di pregio paesaggistico-ambientale e di valore di salvaguardia per il sistema ecologico e naturalistico.
5. Per ciascun tipo di aree di cui al comma precedente il PAT articola una specifica normativa.



ART. 49 – AZIONI STRATEGICHE: AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

1. Le "Aree di urbanizzazione consolidata" sono individuate nella Tav. n. 4 "Carta della trasformabilità" e si dividono in:
 - a) Aree a urbanizzazione consolidata a destinazione prevalentemente residenziale;
 - b) Aree a urbanizzazione consolidata a destinazione prevalentemente produttiva.
2. Le Aree di urbanizzazione consolidata comprendono la parte di città costruita e la parte già di previsione della strumentazione urbanistica vigente.
3. Le norme per le Aree di urbanizzazione consolidata sono:
 - a) interventi ammessi: lettere a), b), c), d), e), f) Art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, Testo Unico Edilizia (TUE);
 - b) modalità di intervento: intervento diretto per le lettere a), b), c), d), e) Art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, Testo Unico Edilizia (TUE), P.U.A. per gli interventi di cui alla lettera f). Interventi diversi potranno essere ammessi previa approvazione di apposito P.U.A. su aree individuate come zone di degrado dal PI; la nuova costruzione è consentita nei lotti interclusi con un indice di edificabilità individuato nel PI e comunque non superiore a 2.0mc/mq; Sono fatte salve comunque le regole del PRG vigente, primo PI. E' ammesso l'ampliamento per gli edifici mono-bifamiliari a destinazione residenziale sino ad un massimo del 10% e per una sola volta del volume esistente alla data di adozione del PAT, per unità abitativa con esclusione degli edifici ricadenti in zona A, D ed E.
 - c) distanze strade: come da Codice della Strada o in allineamento all'esistente, diverse distanze potranno essere ammesse all'interno del P.U.A.;
 - d) distanze tra proprietà: secondo D.M. 1444/68 e Codice Civile, diverse distanze potranno essere ammesse all'interno del P.U.A.;
 - e) distanze tra edifici: secondo D.M. 1444/68 e Codice Civile, diverse distanze potranno essere ammesse all'interno del P.U.A.;
 - f) destinazioni d'uso consentite: residenza, produttivo, commercio, direzionale, attività ricettive, artigianato di servizio, servizi pubblici e privati purchè compatibili con le destinazioni d'uso del primo PI (ex PRG). Le attività insalubri di 1ª classe di cui al T.U.LL.SS. R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 e successive modifiche ed integrazioni sono ammesse esclusivamente all'interno degli ATO produttivi. Sono comunque confermate le destinazioni d'uso di cui al primo PI (ex P.R.G).
4. Nelle aree di urbanizzazione consolidata sono compresi i "Servizi di interesse comune di maggior rilevanza":
 - a) I servizi di interesse comune di maggior rilevanza sono individuati nella Tav. n. 4 "Carta della trasformabilità";
 - b) L'attuazione e implementazione delle previsioni del PAT potrà avvenire mediante ricorso agli istituti della perequazione urbanistica, compensazione urbanistica e credito edilizio, o con l'apposizione di vincoli urbanistici preordinati all'esproprio;
 - c) Le categorie e le localizzazioni individuate dal PAT, che in generale tengono conto delle preesistenze, o di criteri di buon posizionamento, sono peraltro orientative: il PI potrà variarle all'interno dei centri abitati e delle frazioni appartenenti ad un medesimo A.T.O. senza che ciò costituisca variante al PAT.
5. Per le aree a urbanizzazione consolidata a destinazione prevalentemente produttiva di cui all'art. 60 del PTCP. ad eccezione delle aree già convenzionate o oggetto di accordo ai sensi dell'articolo 6 della



LR 11/2004, ogni ampliamento dovrà rispettare la distanza minima dai centri storici, dalle zone residenziali e dai ricettori sensibili di 250 metri. In relazione a tali ampliamenti, il PI dovrà individuare e prevedere comunque le compensazioni ambientali necessarie ad assicurare il riequilibrio rispetto alle risorse impiegate.

Possono essere ammesse deroghe nel caso di ampliamenti derivanti da esigenze di ditte esistenti già insediate nell'ambito, per le quali il rispetto della distanza comporterebbe l'impossibilità di ampliamento necessario. In questo caso dovranno essere prescritti idonei accorgimenti di mitigazione degli effetti dell'avvicinamento della zona produttiva verso il centro abitato.

6. *In recepimento dell'articolo 70 delle NT del PTCP il PI potrà prevedere all'interno del "Polo produttivo di interesse provinciale" definito e normato dall'articolo 57bis delle presenti norme l'inserimento di strutture alberghiere e congressuali a servizio delle attività insediate secondo le modalità di cui all'articolo 57 delle NT del PTCP.*
7. *In sede di redazione del PI si dovrà:*
 - a) *valutare l'opportunità di inserire nuove strutture ricettive all'interno dei poli produttivi di interesse comunale consolidati oppure assegnare ad altri ambiti urbanizzati la funzione ricettiva a servizio delle attività produttive;*
 - b) *garantire la realizzabilità degli interventi necessari per adeguare quali-quantitativamente le strutture esistenti;*
 - c) *privilegiare ed incentivare, negli ambiti d'interesse storico e paesaggistico, la realizzazione di strutture alberghiere che riutilizzino più edifici anche non contigui;*
 - d) *perseguire la riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale, soprattutto nelle aree turistico-alberghiere, anche attraverso il ricorso al credito edilizio;*
 - e) *prevedere la possibilità di un recupero funzionale delle strutture ricettive originarie permettendo anche il cambio di destinazione d'uso;*
 - f) *disciplinare, nella realizzazione dei complessi ricettivi all'aperto e dei loro ampliamenti, i parametri relativi all'utilizzo delle superfici scoperte al fine di limitare l'impermealizzazione e favorire l'inserimento ambientale.*
8. *In recepimento dell'articolo 68 delle NT del PTCP, il PI:*
 - a) *definisce norme che promuovano la valorizzazione commerciale nell'area urbana interessata;*
 - b) *individua all'interno del territorio comunale le aree nelle quali si riscontri un'insufficiente presenza di esercizi commerciali a servizio delle fasce più deboli della popolazione e l'uso limitato dei mezzi individuali di locomozione e definiscono di conseguenza, adeguate misure per incentivare la loro nuova localizzazione;*
 - c) *definisce norme di ristrutturazione edilizia e di nuova edificazione al fine di riservare ed incentivare porzioni di edifici privati a scopi commerciali di vicinato;*
 - d) *definisce misure per favorire in modo prioritario lo sviluppo della rete degli esercizi di vicinato all'interno dei centri storici e delle zone residenziali.*³⁰

³⁰ Articolo modificato a seguito del Decreto del Presidente della Provincia n. 63/2020.



ART. 50 – AZIONI STRATEGICHE: EDIFICAZIONE DIFFUSA

1. Gli ambiti di edificazione diffusa comprendono aggregazioni edilizie in contesto periurbano o rurale caratterizzate da:
 - riconoscibilità dei limiti fisici dell'aggregato rispetto al territorio agricolo produttivo circostante;
 - adeguata viabilità già dotata delle principali opere di urbanizzazione;
 - frammentazione fondiaria con presenza di edifici prevalentemente residenziali non funzionali all'attività agricola di imprenditori a titolo principale.
2. L'individuazione degli ambiti di edificazione diffusa all'interno del PAT ha esclusivamente valore ricognitivo-strategico dello stato dei luoghi, non conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, funzione questa demandata, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 11/04, al PI.
3. In tali ambiti il PAT definisce i seguenti obiettivi, da perseguire attraverso il PI, al fine di migliorare la qualità della struttura insediativa, il rapporto degli insediamenti con l'ambiente rurale e frenare la tendenza alla dispersione edilizia indifferenziata:
 - l'integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
 - l'integrazione degli insediamenti con aree per parcheggi pubblici e/o privati ad uso pubblico;
 - l'individuazione di soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità, con particolare riferimento agli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, favorendo le condizioni per la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali;
 - il riordino morfologico e percettivo dell'edificato e delle aree scoperte anche mediante la formazione di apparati vegetali quali filari alberati, siepi e macchie arbustive e arboree;
 - l'integrazione e la riorganizzazione dell'edificazione diffusa esistente e prossima ad "ambiti di urbanizzazione consolidata" ed a "linee preferenziali di sviluppo insediativo" tramite la correlazione degli ambiti e l'integrazione delle urbanizzazioni e delle infrastrutture;
 - gli eventuali interventi di nuova edificazione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento devono perseguire il miglioramento del contesto dell'insediamento mediante il recupero, riuso, ristrutturazione edilizia e urbanistica, con particolare riguardo alle aree già interessate da attività dismesse e devono essere indirizzati prevalentemente alle esigenze abitative di ordine familiare con la previsione di delimitati e puntuali interventi di nuova edificazione ad uso residenziale nel rispetto dei parametri di dimensionamento dei singoli ATO;
4. Il PI, in coerenza e in attuazione del PAT, sulla base di una approfondita analisi della effettiva consistenza e destinazione d'uso degli edifici presenti nei vari ambiti di edificazione diffusa, documentata in apposita scheda, individuerà, all'interno di questi, eventuali "nuclei residenziali in ambito agricolo" che potranno essere estesi esternamente agli "ambiti di edificazione diffusa", esclusivamente per ricomprendere eventuali edifici esistenti ai margini degli stessi.
5. Vanno in ogni caso esclusi dagli ambiti di edificazione diffusa gli eventuali edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, sulla base del rilievo della effettiva consistenza delle aziende agricole, della localizzazione di centri aziendali, delle abitazioni degli imprenditori agricoli e delle strutture agricolo-produttive esistenti e utilizzate.
6. Il PI potrà quindi individuare tali nuclei residenziali in ambito agricolo, quali aree diverse dalla zona propriamente agricola, definendo:
 - le destinazioni d'uso compatibili ammesse con il carattere residenziale;
 - i modi di intervento relativi all'edilizia esistente e alla nuova edificazione;



- i parametri edificatori (volumetria massima edificabile, distanze, altezze, superficie coperta, permeabilità fondiaria, ecc.);
 - le azioni necessarie per conseguire gli obiettivi definiti dal PAT.
7. L'individuazione, in sede di PI, dei nuclei residenziali in ambito agricolo all'interno degli ambiti di edificazione diffusa previsti dal PAT dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti criteri:
- presenza delle principali opere di urbanizzazione;
 - superficie fondiaria non inferiore a mq 10.000;
 - indice di edificabilità fondiaria, riferito allo stato di fatto, non inferiore a 0,5 m³/m²;
 - rapporto di copertura, riferito allo stato di fatto, non inferiore a 7,5%;
 - al fine di governare la dispersione insediativa, la perimetrazione di tali zone dovrà evitare di prefigurare possibili dilatazioni degli insediamenti esistenti mediante individuazione di lotti liberi di testa; tale criterio potrà essere derogato esclusivamente per una sola volta, per individuare lotti di testa della medesima proprietà degli edifici marginali, rilevata alla data di adozione del PAT, ed allo scopo di rispondere a problemi abitativi di carattere familiare;
 - all'interno dei singoli nuclei residenziali in ambito agricolo, potrà essere prevista l'individuazione di lotti liberi con capacità edificatoria unitaria non superiore a mc 500, per una variazione della volumetria residenziale complessiva, esistente alla data di adozione del PAT, non superiore al 25%;
 - dovrà essere inoltre evitata la saldatura dei nuclei, mantenendo la discontinuità dell'edificato e l'intercomunicazione visiva con il paesaggio agrario.
8. Nel caso in cui, all'interno degli ambiti di edificazione diffusa come definiti dal PAT, non vengano individuate aree che rispondano ai criteri e requisiti sopra evidenziati, il PI potrà definire, per gli aggregati edilizi di modesta entità ricompresi in tali ambiti, una specifica disciplina tale da prevedere esclusivamente interventi sull'edificazione esistente e finalizzati a conseguire gli obiettivi del PAT di cui al presente articolo e in riferimento ai nuclei di antica origine nel rispetto delle disposizioni normative di cui agli artt. 14 e 55.
9. Il PAT individua come ambiti di edificazione diffusa le aree classificate Z.T.O. E4 e F9 Nuclei di antica origine dal vigente PRG, per le quali il PI, potrà ridefinire i parametri edificatori. Per tali zone, fino all'adozione del primo PI, valgono le NTA del PRG vigente.³¹

³¹ Articolo modificato a seguito Parere VTR del 21/07/2010



ART. 51 – AZIONI STRATEGICHE: AREA AGRICOLA

1. L'ambito dell' "Area agricola" è individuato nella Tav. n. 4 "Carta della trasformabilità".
2. L'area agricola comprende la parte di territorio non compresa negli ambiti di cui all'Art. 49 e all'art. 50 delle presenti N.T. Nell'area agricola sono inserite le linee preferenziali di sviluppo insediativo; in sede di PI saranno individuate le aree di trasformazione che andranno a consumare la quantità di SAU trasformabile, come previsto dalla LR n. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni.³²
3. In tutte le aree agricole sono ammessi interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive; gli interventi sono consentiti esclusivamente all'imprenditore agricolo e sulla base di un piano aziendale e con tutte le modalità previste dall'Art. 44 della L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni.
4. In tutte le aree agricole sono altresì consentiti, per le costruzioni non oggetto di tutela ai sensi degli Artt. 18, 40 delle presenti N.T., gli interventi previsti dalla L.R. n. 11/04 e successive modifiche ed integrazioni.
5. In sede di PI saranno individuati e appositamente normati eventuali edifici non più funzionali al fondo, previa catalogazione puntuale ed indagine agronomica che ne verifichi la cessata funzionalità, fermo restando quanto previsto dal PAT per gli edifici con valore storico-ambientale. L'eventuale trasformazione verso destinazioni non agricole (quali destinazioni di tipo residenziale, commerciale, turistico e per l'artigianato di servizio) sarà inoltre subordinata alla dimostrata non possibilità di utilizzare gli stessi ai fini produttivi primari attraverso interventi di adeguamento funzionale; dopo l'avvenuta trasformazione non sarà possibile per le aziende agricole interessate edificare nuovi annessi rustici, salvo documentate diverse necessità conseguenti alla localizzazione del centro aziendale e/o alla variazione della consistenza e/o delle caratteristiche delle aziende stesse.
6. *Il PI, nelle aree agricole in cui è accertata la presenza di effettivi elementi di valore ambientale, paesaggistico, storico di cui è necessaria la tutela e al fine di valorizzare le aree destinate alle attività agricole specializzate e al sistema agro-forestale:*
 - a. *individua, valorizza e tutela le aree agricole caratterizzate dalla presenza di produzioni tipiche; garantisce il mantenimento del particolare rilievo paesaggistico che integra le componenti della rete ecologica individuate dal PTCP ed incentiva il loro sviluppo economico-produttivo;*
 - b. *disciplina la difesa dell'integrità del territorio e contrastano il consumo di suolo;*
 - c. *individua gli ambiti in cui non è consentita la nuova edificazione né la realizzazione di discariche, di cave o di depositi di materiali non agricoli in relazione al particolare pregio delle aree e con riferimento alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio;*
 - d. *prevede interventi finalizzati alla conservazione e al ripristino delle tipologie del paesaggio nei suoi elementi essenziali (morfologia e sistema idrico, assetto fondiario, sistemazioni idrauliche agrarie, coltivazioni, vegetazione) compatibilmente con le esigenze del sistema agricolo produttivo;*
 - e. *prevede per tutti i nuovi impianti agricoli la dotazione di idoneo sistema di gestione e controllo delle acque meteoriche di dilavamento al fine di garantire la stabilità idro- geologica ed il divieto degli scavi e le movimentazioni di terreno nonché i livellamenti volti a modificare la morfologia naturale in grado di compromettere gli equilibri idrogeologici e idrologici presenti;*

³² Articolo modificato a seguito Parere VTR del 21/07/2010



- f. *verifica la possibilità di individuare e valorizzare percorsi tematici per la riscoperta dei fattori culturali-storico-territoriali, riqualificando le parti di territorio dove vanno ricostruite le componenti storico-territoriali e naturalistiche;*
- g. *disciplina il recupero del patrimonio edilizio esistente ed in particolare il recupero degli immobili che presentano una particolare valenza storico-architettonica, associando all'edificio il contesto quale elemento strutturante del territorio, individuando e classificando tali immobili in modo da indirizzare nei loro confronti, in funzione del loro livello di qualità, gli interventi di tutela e valorizzazione.*³³

³³ Articolo modificato a seguito del Decreto del Presidente della Provincia n. 63/2020.



ART. 52 – AZIONI STRATEGICHE: LINEE PREFERENZIALI DI SVILUPPO INSEDIATIVO E LIMITI FISICI ALLA NUOVA EDIFICAZIONE

1. Le “Linee preferenziali di sviluppo insediativo” sono individuate nella Tav. n. 4 “Carta della trasformabilità”;
2. I “Limiti fisici alla nuova edificazione” sono individuati nella Tav. n. 4 “Carta della trasformabilità”;
3. Le linee preferenziali di sviluppo insediativo individuano la parte del territorio in cui inserire, nella redazione del PI, le principali nuove aree di espansione. L’individuazione di tali azioni nel PAT non ha valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, che sono demandate al PI, e non può pertanto rappresentare o comportare in alcun modo conseguimento di diritti edificatori.
4. L’individuazione delle aree di espansione da effettuarsi nel PI è ordinata alle seguenti regole:
 - a. configurarsi in modo coerente e compatibile con le aree di urbanizzazione consolidata contigue;
 - b. relazionarsi e integrarsi organicamente con gli insediamenti esistenti/programmati, per quanto riguarda le funzioni, l’immagine urbana e le relazioni viarie e ciclopedonali;
 - c. inserirsi visivamente in maniera armonica nel territorio, ricomponendo e riqualificando adeguatamente il fronte dell’edificato verso il territorio agricolo.
 - d. La nuova espansione edilizia non può superare i “Limiti fisici alla nuova edificazione”, ad eccezione delle variazioni conseguenti la definizione a scala più dettagliata delle previsioni urbanistiche;
 - e. La nuova espansione edilizia deve essere prevista preferenzialmente seguendo le linee di sviluppo insediativo;
 - f. Tutte le nuove aree di espansione dovranno essere soggette a PUA;
5. Le norme per le aree d’espansione, a cui dovrà attenersi il PI, sono le seguenti:
 - a) interventi ammessi: lettere a), b), c), d), e), f) Art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, Testo Unico Edilizia (TUE);
 - b) modalità di intervento: intervento diretto per le lettere a), b) c) d), per gli edifici esistenti. E’ ammessa la demolizione con ricostruzione a parità di volume. E’ ammesso il cambio di destinazione d’uso per gli edifici esistenti alla data di approvazione del PAT con il recupero degli standard primari minimi a parcheggio e il pagamento degli altri (primari e secondari) secondo le Tabelle vigenti;
 - c) gli interventi di cui alle lettere e), f) sono consentiti solo previa approvazione di apposito P.U.A. su aree individuate dal PI. L’indice di edificabilità deve essere individuato nel PI e comunque non potrà essere superiore a 2.5 mc/mq;
 - d) distanze strade: come da Codice della Strada o in allineamento all’esistente, diverse distanze potranno essere ammesse all’interno del P.U.A.;
 - e) distanze tra proprietà: secondo D.M. 1444/68 e Codice Civile, diverse distanze potranno essere ammesse all’interno del P.U.A.;
 - f) distanze tra edifici: secondo D.M. 1444/68 e Codice Civile, diverse distanze potranno essere ammesse all’interno del P.U.A.;
 - g) destinazione d’uso consentite: residenza, commercio, direzionale, attività ricettive, artigianato di servizio e servizi in genere.
6. Il P.U.A. dovrà essere applicato con il principio della perequazione di cui all’Art. 5 delle presenti N.T.. Ogni P.U.A. dovrà prevedere la cessione gratuita al Comune di un’area complessiva compresa tra il



15% ed il 50% della superficie territoriale da destinare a standard primari o secondari o ad Edilizia Residenziale Pubblica (sovvenzionata, agevolata, convenzionata). Tali aree sono da considerarsi in aggiunta alla dotazione minima di standard primari. In sede di Convenzione potranno essere valutate modalità diverse di applicazione degli standard. Lo scomputo degli standard rispetto alla tabelle vigenti potrà avvenire solamente tra medesime categorie (opere primarie con oneri primari, opere secondarie con oneri secondari) salvo diversa Convenzione in accordo tra comune e Lottizante. Eventuale volume non utilizzato all'interno dei singoli A.T.O potrà essere trasferito in altri A.T.O. in sede di PI.

7. Le previsioni di sviluppo, in conformità alle indicazioni del PAT, dovranno essere giustificate da un'effettiva domanda di nuova residenza ed andrà soddisfatta prioritariamente attraverso il recupero dei nuclei esistenti e degli interventi di riqualificazione del tessuto edilizio esistente, nel rispetto degli obiettivi generali di contenimento del consumo di suolo, del dimensionamento complessivo e dei vincoli e tutele del PAT, e dell'equilibrio ambientale e delle condizioni di sostenibilità evidenziate nella Valutazione Ambientale Strategica.



ART. 53 – AZIONI STRATEGICHE: ELEMENTI DI DEGRADO

1. Gli “Elementi di Degradato e Trasformabilità” sono individuati nella Tav. n. 4 “Carta della trasformabilità” con apposito simbolo; sono presenti negli A.T.O. 1, 3, 6 e 8.
2. Gli “Elementi di Degradato” individuano i fabbricati e loro pertinenze che presentano caratteri di degrado e disorganicità nell’impianto planimetrico e/o nel profilo altimetrico e di eterogeneità dei caratteri tipologici e formali degli edifici; questi sono localizzati in aree di urbanizzazione consolidata, edificazione diffusa e zona agricola, in prossimità dei centri abitati.
3. La riqualificazione degli “Elementi di Degradato” si attua con interventi estesi all’intero fabbricato o porzione dello stesso e relativa pertinenza attraverso:
 - a) il riordino degli insediamenti esistenti e il ripristino della qualità ambientale anche attraverso l’ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell’arredo urbano;
 - b) il riuso di aree dismesse, degradate, inutilizzate, a forte polarizzazione urbana, anche mediante il completamento dell’edificato;
 - c) il miglioramento della qualità urbana mediante una maggiore dotazione di spazi e servizi pubblici;
 - d) una più omogenea individuazione dei caratteri planivolumetrici degli edifici, anche mediante interventi di trasferimento tra diversi lotti delle volumetrie edificate o di diradamento delle stesse.
4. Ad ogni “Elemento di Degradato” il PI assegna una volumetria massima specifica da recuperarsi per la nuova edificazione residenziale:
 - a) La realizzazione di nuova volumetria fino al massimo consentito dovrà avvenire soltanto in seguito alla demolizione dei volumi esistenti dismessi Il PI provvederà a definire la distribuzione e la localizzazione della volumetria all’interno di ciascun ATO.;
 - b) Le quantità di volumetria massima assegnate alla riqualificazione degli “Elementi di Degradato”, saranno specificate in sede di PI;
 - c) In sede di PI una quota % della volumetria potrà essere destinata a Edilizia Residenziale Pubblica (sovvenzionata, agevolata, convenzionata).
5. Il PI potrà introdurre limitati nuovi “Elementi di Degradato” individuati nel PAT, ferme restando le seguenti regole:
 - a) la riqualificazione degli elementi non può superare i limiti fisici dell’A.T.O. di appartenenza;
 - b) la riqualificazione deve essere condotta nel rispetto degli indirizzi formulati negli elaborati del PAT;
 - c) tutte le aree di riqualificazione dovranno essere soggette a PUA e a Convenzione obbligatoria. Per salvaguardare il principio di pubblica utilità si potrà far ricorso nella esplicazione di tali operazioni alle regole della compensazione, credito edilizio e perequazione.



ART. 54 – AZIONI STRATEGICHE: INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

1. Le infrastrutture per la mobilità riguardano i seguenti elementi:
 - a) infrastrutture della mobilità sovracomunale;
 - b) viabilità di collegamento;
 - c) nuovi tracciati stradali;
 - d) piste ciclabili esistenti e di progetto.
2. La normativa di riferimento per le infrastrutture della mobilità sovracomunale e per la viabilità di collegamento, è quella definita dall'Art. 29 delle presenti N.T..
3. In attuazione dell'art. 80 del PTCP, il PAT individua in Tav. 4 Carta delle Trasformabilità come Nuovi tracciati stradali:
 - a) Proseguimento della Strada Sovracomunale Verona – Peschiera (Nuova Gardesana) parallela all'Autostrada A22 Modena- Brennero
 - b) Tracciati di strada interquartierale di interesse comunale di collegamento est-ovest.
 - c) la normativa di riferimento per i nuovi tracciati stradali è quella definita dall'Art. 29 delle presenti N.T..
 - d) In sede di PI, anche mediante il supporto di specifici studi sulla mobilità, tali tracciati saranno ulteriormente dettagliati alla scala adeguata.
 - e) In sede di PI se necessario potranno essere individuati ulteriori tracciati di interesse comunale o sovracomunale
4. Le Piste ciclabili esistenti e di progetto (approvate con Delibera G.M: n.32 del 6.3.2007) saranno opportunamente individuate in sede di PI; la normativa di riferimento per le piste ciclabili è quella definita nello specifico Sussidio Operativo in Allegato A alle presenti N.T.
5. *In recepimento dell'articolo 81 delle NT del PTCP, il PI indica le misure di riqualificazione funzionale, architettonica urbanistica dell'asta individuata come "strada mercato" e dei sedimi stradali e limitrofi al fine di agevolare l'utilizzo commerciale ed urbano degli spazi e degli edifici prospicienti, anche con l'utilizzo di sistemi di disincentivazione del traffico di attraversamento e di incremento della ciclabilità e pedonalità.*
6. *In recepimento dell'articolo 79 delle NT del PTCP, per i "nodi di connessione" esistenti e riportati in tavola 4, il PI individua, oltre alle fasce di tutela dell'infrastruttura previste dalla normativa vigente, anche un ambito prioritario da riservare alle funzioni a servizio degli interventi e/o programmi di interesse pubblico. La definizione di tali ambiti prioritari sarà oggetto di specifica concertazione con gli enti sovraordinati territorialmente coinvolti. Si richiamano inoltre le direttive e prescrizioni di cui al precedente art. 3, comma 4 delle presenti norme.³⁴*

³⁴ Articolo modificato a seguito del Decreto del Presidente della Provincia n. 63/2020.



ART. 55 – VALORI E TUTELE

1. All'interno delle A.T.O. sono stati individuati specifici ambiti ed aree caratterizzati dal punto di vista urbanistico e/o ambientale per ciascuno dei quali il PAT articola una specifica normativa.
2. Ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione:
 - a) Il perimetro degli "Ambiti cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione" è individuato nella Tav. di Progetto n. 4 "Carta della trasformabilità";
 - b) Gli "Ambiti cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione" corrispondono alla città storica³⁵ e sono regolamentati dagli Artt. 24 e 40 delle presenti N.T..
3. Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale Ville Venete:
 - a) Le "Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale Ville Venete" sono individuate nella Tav. di Progetto n. 4 "Carta della trasformabilità";
 - b) Le "Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale Ville Venete" sono regolamentate dall'Art. 14 delle presenti N.T..
4. Edifici e complessi di valore architettonico-testimoniale:
 - a) Gli Edifici e complessi di valore architettonico-testimoniale sono individuati nella Tav. di Progetto n. 4 "Carta della trasformabilità".
 - b) Gli Edifici e complessi di valore architettonico-testimoniale sono regolamentati dall'Art. 14 delle presenti N.T..
5. Pertinenze scoperte da tutelare:
 - a) Le "Pertinenze scoperte da tutelare" sono individuate nella Tav. n. 4 "Carta della trasformabilità".
 - b) Le "Pertinenze scoperte da tutelare" corrispondono a parte di alcuni ambiti già individuati e regolamentati come vincolo monumentale dall'Art. 18 delle presenti N.T..
6. Coni visuali
 - a) I "Coni visuali" sono individuati nella Tav. n. 4 "Carta della trasformabilità".
 - b) I "Coni visuali" dovranno essere mantenuti aperti per consentire la salvaguardia di determinati "belvedere". In sede di PI potranno essere date indicazioni specifiche in scala dettagliata.
7. Area agricola: valgono le norme di cui all'art. 51 delle presenti N.T..
7bis. Iconemi: trattasi di ambiti di elevato valore paesaggistico o storico/testimoniale da sottoporre a tutela e salvaguardia per la loro integrità fisico/spaziale. In sede di PI dovranno essere ricercate soluzioni volte alla tutela di tali ambiti secondo quanto disposto dall'art. 96 del PTCP³⁶.
8. Core Area (area nucleo): area con caratteristiche di naturalità tali da offrire uno spazio ecologico ottimale in quantità e qualità per le popolazioni, di sufficiente dimensione per sostenere comunità animali autoriproducentesi. Costituisce l'ossatura della rete ecologica, con il massimo valore funzionale rispetto alle differenti tipologie ambientali di collegamento. Essa è rappresentata dal Fiume Adige, di cui al precedente Art. 25.
9. Buffer Zone area di collegamento della rete ecologica principale: area/fascia adiacente alla core area che costituisce il collegamento tra attività antropiche e dinamiche naturali e svolgono una funzione di protezione ecologica, limitando gli effetti dell'antropizzazione (effetto filtro);
10. Aree di connessione naturalistica (art. 50 PTCP): ambiti di sufficiente estensione e naturalità, in continuità con le aree nucleo, essenziali per la migrazione, la distribuzione geografica e lo scambio

³⁵ Articolo modificato a seguito Parere VTR del 21/07/2010

³⁶ Articolo modificato a seguito del Decreto del Presidente della Provincia n. 63/2020.



genetico delle varie specie vegetali e animali con funzioni di protezione ecologica filtrando gli effetti dell'antropizzazione.

10bis. *Corridoi ecologici regionali. Il PAT in tavola 4 recepisce i corridoi ecologici derivanti dal PTRC e dal PTCP la cui disciplina discende dall'art. 48 del PTCP.*³⁷

11. *Corridoi ecologici provinciali:*³⁸

- a) I "Corridoi ecologici *provinciali*" sono individuati nella Tav. n. 4 "Carta della trasformabilità". Sono fasce di ambiente omogeneo, che si differenziano dalla natura della matrice in cui sono collocati, fondamentali per la costruzione di connessioni nelle aree rurali e con specifica attenzione alle relazioni con gli ambiti che presentano idonee caratteristiche nei comuni contermini;
- b) Il PI deve comunque regolamentare la predisposizione di "corridoi ecologici" continui di collegamento tra le varie strutture naturali presenti. Questi elementi di connessione potranno essere rappresentati da maggior presenza di verde, da maggiori investimenti sui servizi, da una densità abitativa ridotta in prossimità di detti passaggi. E' necessario ridurre al minimo la frammentazione delle zone verdi e dei parchi di quartiere, inopportuna anche dal punto di vista manutentivo.

12. *Corridoi ecologici comunali*³⁹:

- a) I "Corridoi ecologici *comunal*" sono individuati nella Tav. n. 4 "Carta della trasformabilità". Analoghi ai precedenti, riguardano elementi per la costruzione di connessioni sul territorio sia rurale che urbano;

13. *Barriere infrastrutturali*

- a) Le Barriere infrastrutturali sono individuate nella Tav. n. 4 "Carta della trasformabilità".
- b) Le Barriere infrastrutturali sono costituite da fasce alberate e da arginature verdi opportunamente studiate al fine della salvaguardia dall'inquinamento acustico e atmosferico. In sede di PI saranno individuate la profondità delle fasce più idonee. Le stesse dovranno essere realizzate dall'ente proprietario della strada.
- c) Varchi.
- a) I "Varchi" sono individuati nella Tav. n. 4 "Carta della trasformabilità". punti in cui è necessario mantenere libero il territorio da infrastrutture ed edificazione o, se non possibile, prevedere una urbanizzazione tale da garantire permeabilità (ecodotti, sottopassi e sovrappassi faunistici) alla fauna. Unitamente ai corridoi, sono determinanti per gli spostamenti (a fini trofici, di riproduzione, ecc.) della fauna, così importante nei processi di trasformazione energetica dell'ecosistema.
- d) Per gli elementi della rete Ecologica di cui ai precedenti commi valgono le seguenti direttive e prescrizioni:

Direttive

14. Il PI sulla base degli indirizzi del PAT dovrà prevedere una specifica disciplina degli elementi della rete ecologica attraverso:

- a) il miglioramento delle aree interessate da processi di rinaturalizzazione spontanea;
- b) la conservazione ed il potenziamento della naturalità nelle aree rurali (siepi, filari, macchie boscate, ecc);
- c) gli interventi di ricostruzione delle parti mancanti della rete ecologica;

³⁷ Articolo modificato a seguito del Decreto del Presidente della Provincia n. 63/2020.

³⁸ Articolo modificato a seguito del Decreto del Presidente della Provincia n. 63/2020.

³⁹ Articolo modificato a seguito del Decreto del Presidente della Provincia n. 63/2020.



- d) la tutela, riqualificazione e miglioramento del verde pertinenziale, in particolare di quello inserito nella rete ecologica;
- e) l'indicazione degli interventi atti a consentire la connessione dei corridoi ecologici in presenza di barriere di origine antropica.
- f) la valutazione di compatibilità ambientale delle opere ed infrastrutture che possono comportare ulteriore antropizzazione in corrispondenza dei varchi della rete ecologica.
15. Il PI, in rapporto alle trasformazioni previste dal PAT, definirà:
- a) gli interventi di mitigazione e/o compensazione ambientale, contestuali o preventivi, al fine di potenziare e garantire l'efficacia della rete ecologica e risolvere le discontinuità/interruzioni evidenziate dal PAT;
- b) le modalità di incentivazione della rete ecologica promuovendo forme di adozione e gestione da parte di soggetti pubblici e/o privati di aree e spazi integrati o da integrare, nella rete ecologica intercomunale.
16. Il PI dovrà recepire le indicazioni riguardanti la costruzioni delle reti ecologiche a livello sovracomunale, definite dalla pianificazione di livello superiore e in ogni caso definire:
- a) fasce periurbane di miglioramento ecologico;
- b) perimetri di aree produttive potenzialmente critici;
- c) nodi di rete ecologica;
- d) aree tampone;
- e) opere lineari previste;
- f) siepi e filari;
- g) ambiti agricoli ad elevata permeabilità residua;
- h) ambiti agricoli con presenza significativa di siepi e filari.
17. Il PI stabilirà degli obiettivi di miglioramento della rete ecologica nell'arco temporale di riferimento, nonché le modalità operative attraverso la redazione del Sussidio operativo degli interventi di ripristino ambientale e paesaggistico.
- 17bis. All'interno della rete ecologica provinciale (corridoi ecologici e area di connessione naturalistica):*
- tutti gli interventi di rinaturalizzazione, siano essi di riqualificazione, di mitigazione o di compensazione, saranno effettuati tramite l'utilizzo dell'ingegneria naturalistica.*
 - le eventuali nuove attività previste all'interno delle aree della rete ecologica provinciale, con l'esclusione dei siti della rete Natura 2000 cui si applicano le disposizioni di cui al DPR 357/97 e ss.mm.ii., sono consentite previa redazione di uno studio particolareggiato che dimostri la loro compatibilità con le caratteristiche salienti dell'area ed indichi i necessari interventi a tutela del sistema della rete.⁴⁰*
- 17 ter. All'interno dei corridoi ecologici provinciali il PI:*
- assicura, tramite specifica normativa, il corretto inserimento nel contesto ambientale di riferimento di qualsiasi intervento di nuova edificazione o infrastrutturazione ammesso;*
 - incentiva interventi di mitigazione dell'impatto sul territorio relativo agli insediamenti civili e produttivi esistenti al fine di incrementarne la funzionalità ecologica;*
 - incentiva e tutela le eventuali strutture connesse al mantenimento delle attività agrosilvo-pastorali orientate alla coltura biologica;*
 - incentiva la riqualificazione delle cave eventualmente dismesse ricorrendo alla creazione di biotopi artificiali, come zone umide, anche rinaturalizzando la morfologia delle sponde e l'assetto*

⁴⁰ Articolo modificato a seguito del Decreto del Presidente della Provincia n. 63/2020.



complessivo degli spazi di cava, utilizzando per la riqualificazione esclusivamente essenze erbacee, arbustive ed arboree autoctone.⁴¹

Prescrizioni e vincoli

18. La realizzazione ed il mantenimento degli elementi della “Rete ecologica” previsti dal PAT è vincolante.
19. Il PI e i P.U.A. possono prevedere delle modifiche alla loro localizzazione conseguenti la implementazione degli interventi, previa puntuale descrizione delle ragioni che giustificano un miglior esito progettuale. Le eventuali modifiche introdotte in sede di PI e di P.U.A. non possono comunque stravolgere gli obiettivi ed i contenuti progettuali del PAT
20. Sono vietate nelle aree interessate dai suoi elementi costitutivi:
 - a) la realizzazione di recinzioni e manufatti con effetti di barriera faunistica;
 - b) l’apertura di cave e discariche.
21. È vietato:
 - a) l’utilizzo del taglio raso sulle siepi esistenti. È ammesso il taglio annuale o poliennale delle piante con l’obbligo del rilascio di almeno 2-3 polloni per ciascuna ceppaia e la sostituzione dei soggetti morti (es. ceppaie esaurite). È obbligatorio il mantenimento e la ricostituzione delle siepi nei loro elementi vegetali, integrando i soggetti morti con altri della stessa specie e avendo cura di mantenere o ricreare una composizione planiziale. Per le siepi di nuova costituzione si dovranno perseguire, analogamente, modelli strutturali planiziali con finalità principalmente ecologiche e ambientali, volte a garantire la biodiversità del sistema ed un basso fabbisogno d’intervento umano.
 - b) rimuovere, distruggere, danneggiare o modificare in modo essenziale le siepi (parte aerea e parte epigea). Non rientrano tra le misure vietate le normali operazioni di manutenzione e ringiovanimento delle siepi (potatura, spollonatura, tramarratura, ecc.);
 - c) qualsiasi mutamento delle superfici boscate di antico impianto e/o con presenza di “specie tipiche” dell’orizzonte di vegetazione. Tali superfici sono inoltre soggette a ripristino se compromesse da incendi o tagli indiscriminati. Sono ammessi interventi di miglioramento e riassetto boschivo, anche con sostituzione e riqualificazione delle specie arboree ed arbustive, secondo le indicazioni della normativa specifica vigente. Il mutamento permanente di superficie boscata, fatto salvo quanto previsto dalla normativa specifica di settore in materia forestale⁴², è ammesso unicamente per la coltura viticola ed esclusivamente su superfici boscate degradate e di recente formazione;
 - d) la raccolta, l’asportazione ed il danneggiamento della flora spontanea, ai sensi della L.R. n. 53 del 15. 11.1974;
 - e) l’introduzione di specie animali e vegetali suscettibili di provocare alterazioni all’ecosistema o comunque alloctone;
 - f) il transito con mezzi motorizzati fuori dalla viabilità vicinale e poderale gravata da servitù di pubblico passaggio (ad eccezione dei mezzi di servizio occorrenti all’attività agro-silvo-pastorale);
 - g) l’allestimento di impianti, percorsi e tracciati per attività sportiva con mezzi motorizzati;
 - h) È ammessa la ristrutturazione dei volumi esistenti secondo i caratteri tipologici delle forme tradizionali dell’edilizia rurale, con gli ampliamenti previsti dalla LR 11/2004 è ammessa la nuova edificazione secondo le regole di cui alle presenti N.T.;
 - i) le strutture a serra fissa, con o senza zoccolo di fondazione. Sono invece ammesse le serre mobili se destinate alla forzatura stagionale delle produzioni orto-floro-vivaistiche;

⁴¹ Articolo modificato a seguito del Decreto del Presidente della Provincia n. 63/2020.

⁴² Articolo modificato a seguito Parere VTR del 21/07/2010



- j) l'illuminazione dei sentieri e della viabilità minore;
- k) l'edificazione di manufatti da destinare a insediamenti zootecnici intensivi.
- l) *In recepimento dell'articolo 47 e 49 comma 2 delle NT del PTCP, all'interno degli ambiti di corridoio ecologico provinciale:*
- *è vietata l'alterazione geomorfologica del terreno e l'escavazione di materiali lungo gli argini, in particolare se occupati da vegetazione, nonché la captazione di quantitativi di acqua tali da compromettere l' habitat ripariale e fluviale, fatti salvi gli interventi di difesa idrogeologica;*
 - *sono vietati gli interventi che interrompono o deteriorano le funzioni ecosistemiche garantite dai corridoi ecologici;*
 - *Fatto salvo il rispetto della procedura di valutazione di incidenza di cui agli artt. 5 e 6 del DPR 357/1997 e ss.mm.ii., all'interno delle dei corridoi ecologici provinciali, con l'esclusione dei siti della rete Natura 2000, i progetti di nuova costruzione di infrastrutture di interesse pubblico (strade, ferrovie, edifici, impianti ecc) dovranno prevedere interventi di compensazione ambientale idonea a mantenere costante o migliorare l'indice di equilibrio ecologico esistente, quantificati con metodi analitici.⁴³*
- m) *In recepimento dell'articolo 49 delle NT del PTCP, all'interno degli ambiti di corridoio ecologico provinciale:*
- *non sono ammessi ampliamenti delle aree edificabili esistenti fatta salva la realizzazione di infrastrutture di interesse pubblico e di edifici collegati a finalità collettive di fruizione del territorio circostante che adottino tecniche di bioingegneria e ingegneria ambientale;*
 - *con riferimento alle aree agricole, oltre agli interventi consentiti dalla legislazione vigente, possono ammettersi interventi finalizzati al recupero funzionale degli edifici o volumi esistenti e/o regolarmente autorizzati, nonché cambi di destinazione d'uso ad esclusivo scopo abitativo, ricettivo, ricreativo, sportivo e del tempo libero con finalità di fruizione del territorio circostante.⁴⁴*
22. Per l'ambito di connessione naturalistica, ai sensi dell'art. 50 del PTCP, i progetti di nuova costruzione di infrastrutture di interesse pubblico (strade, ferrovie, edifici, impianti, ecc) dovranno prevedere interventi di compensazione ambientale idonea a mantenere costante o migliorare l'indice di equilibrio ecologico esistente, quantificati con metodi analitici.
23. *In recepimento dell'articolo 50 per le aree di connessione naturalistica in sede di attuazione il PI:*
- a) *incentiva la rilocalizzazione delle attività e degli impianti non agricoli fuori dalle aree di connessione naturalistica, anche attraverso l'istituto del credito edilizio;*
 - b) *prevede il mantenimento delle caratteristiche e del ruolo eco relazionale di tali aree nei confronti degli habitat e delle specie guida delle aree nucleo di pertinenza;*
 - c) *incentiva e valorizza il recupero delle aree ai fini della fruizione ambientale, anche utilizzando tratturi e capezzagne come percorsi pedonali;*
 - d) *incentiva l'utilizzo di edifici esistenti connessi all'attività agricola e non più funzionali alla stessa, permettendo anche cambi di destinazione d'uso esclusivamente a scopo abitativo, ricettivo, ricreativo, sportivo e del tempo libero, con finalità di fruizione del territorio circostante avendo attenzione all'inserimento architettonico nel contesto di riferimento;*

⁴³ Articolo modificato a seguito del Decreto del Presidente della Provincia n. 63/2020.

⁴⁴ Articolo modificato a seguito del Decreto del Presidente della Provincia n. 63/2020.



- e) *incentiva interventi di mitigazione dell'impatto sul territorio relativo agli insediamenti civili e produttivi esistenti al fine di incrementarne la funzionalità ecologica e l'inserimento paesaggistico.*⁴⁵

⁴⁵ Articolo modificato a seguito del Decreto del Presidente della Provincia n. 63/2020.



ART. 56 - CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA PROCEDURA DELLO SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP)

1. L'applicazione della procedura dello sportello unico, di cui al D.P.R. n. 447/1998 e successive modificazioni, deve avvenire in coerenza con la disciplina del territorio definita dal PAT
2. Il PAT assume quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le varianti di cui al DPR 447/98, e quelli contenuti nell'art. 48, comma 7bis2 della LR 11/2004, nell'art. 7, commi 5 e 6 della LR 4/2008, nonché nella DGR n. 832 del 15 marzo 2010. In particolare, nella valutazione dei progetti è necessario attenersi alle seguenti indicazioni:
 - a) è da escludere, in linea di massima, la possibilità di:
 - recuperare edifici non più funzionali al fondo per destinarli ad attività produttive;
 - ampliare l'area interessata dal progetto oltre le esigenze produttive prospettate nel progetto;
 - interessare aree destinate a servizi che incidono sul dimensionamento del piano;
 - interessare attività già oggetto di variante di PRG redatta ai sensi dell'Art. 30 della L.R. n. 61/1985 o ai sensi della L.R. n. 11/1987 e stralciata dalla Regione Veneto in sede di approvazione, qualora non risultino evidenti modifiche di contesto o comunque non siano venuti a decadere i motivi che hanno indotto la Regione ad esprimersi negativamente;
 - interessare gli impianti inadeguati e le strutture precarie o inadatte allo svolgimento di attività produttive, che devono invece essere trasferite in idonee zone di P.R.C., sempre che il progetto non si configuri come "realizzazione" di un nuovo impianto;
 - ledere l'integrità ambientale e paesaggistica di aree di pregio, parchi, compendi di ville venete, con visuali, ecc.;
 - b) è necessario:
 - verificare l'integrale rispetto delle prescrizioni contenute nell'Art. 41 delle N.T.A. del P.T.R.C. e nelle altre indicazioni contenute nella pianificazione di livello regionale;
 - verificare la compatibilità con le valenze architettoniche di edifici di particolare pregio;
 - verificare la compatibilità con le zone di tutela e le zone di vincolo;
 - garantire il rispetto degli standards urbanistici;
 - ricondurre le Norme Tecniche di Attuazione degli interventi in variante al P.R.C. ai principi definiti dall'Art. 4 e successivi riguardanti la perequazione;
 - convenzionare le opere di urbanizzazione relative all'intervento;
 - rispettare le norme sulle distanze dalle strade e la distanza verso il fronte da cui si origina il vincolo (salvo diverso parere espresso in Conferenza di Servizi dall'ente competente);
 - valutare, per gli interventi nei centri storici, che il progetto non sia in contrasto con la disciplina igienico-sanitaria e con le caratteristiche morfologiche del contesto in cui si inserisce;
 - prevedere tutti gli interventi utili per mitigare l'impatto ambientale dell'attività produttiva.
3. Nella Tav. di Progetto n. 4 "Carta della trasformabilità"; sono individuati le "Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale" quali primi interventi in cui è possibile applicare il SUAP.
4. Con PAT approvato e con PRG vigente che ha acquisito valore ed efficacia di PI per le parti compatibili con il PAT, in attesa che si completi la nuova pianificazione, la procedura dello sportello unico per le attività produttive e gli interventi ammessi sono quelli previsti dall'art. 48, comma 7 bis 2, della L.R.



11/2004, dall'art. 7, commi 5 e 6, della LR 4/2008 e dalla Circolare Regionale n. 16 del 2001 "Sportello Unico per le Attività Produttive (artt. 2 e 5 del D.P.R. n. 447/98).⁴⁶

⁴⁶ Articolo modificato a seguito Parere VTR del 21/07/2010



ART. 57 - CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DI AMBITI PREFERENZIALI DI LOCALIZZAZIONE DELLE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

1. I criteri per l'individualizzazione degli ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate discendono dalla LR 50/2012 e dagli artt. 65, 66, 67 del PTCP.
2. Il PI localizza le grandi strutture di vendita e quelle ad esse assimilate sulla base delle seguenti indicazioni:
 - a) accessibilità:
 - posizione strategica rispetto alle infrastrutture;
 - previsione di opere infrastrutturali a carico dell'intervento adeguate a realizzare idonee condizioni di accessibilità;
 - b) ambiente:
 - compatibilità rispetto al contesto ambientale e agli insediamenti circostanti;
 - compatibilità e sicurezza idraulica;
 - c) urbanistica:
 - rispetto del dimensionamento del PAT e della strumentazione urbanistica e di programmazione di livello superiore.
3. In caso di utilizzazione delle procedure di evidenza pubblica, l'individuazione delle superfici commerciali di nuovo insediamento può essere diversamente distribuita tra i diversi A.T.O. dal PI senza comportare variante al PAT, nel rispetto degli obiettivi generali di contenimento del consumo di suolo, del dimensionamento complessivo e dei vincoli e tutele del PAT, e avuto cura di verificare che non siano alterati l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate nella Valutazione Ambientale Strategica e sempre che questo rappresenti un miglioramento delle condizioni della Città pubblica.
4. In attesa della approvazione del PI l'approvazione di PUA e/o il rilascio di atti abilitativi che prevedano la realizzazione di nuove grandi strutture di vendita e/o parchi commerciali, nelle aree vigenti secondo quanto previsto dal precedente art. 3, è subordinata alla verifica delle condizioni di sostenibilità definite dalle presenti norme.



ART. 57BIS - AMBITI PRODUTTIVI DI INTERESSE PROVINCIALE CON POTENZIALITÀ DI SVILUPPO STRATEGICO

1. Il PAT individua gli ambiti produttivi di interesse provinciale con potenzialità di sviluppo strategico la cui disciplina discende dagli artt.57,58,59 del PTCP.
2. Il PI, di concerto con la Provincia, redige uno studio (anche per stralci funzionali) per valutare le specifiche condizioni attuali e le opportunità evolutive dell'ambito in questione con particolare attenzione allo sviluppo in relazione alle necessità:
 - a) di potenzialità insediativa rispetto all'utilizzo delle aree residue e di quelle derivanti da dismissioni;
 - b) di riqualificazione e completamento delle dotazioni infrastrutturali ed ecologiche;
 - c) di miglioramento delle condizioni di accessibilità per le merci e per le persone anche con i servizi di trasporto collettivo locale e delle opportunità di organizzazione della logistica;
 - d) di qualificazione dei servizi comuni alle imprese e dei servizi ai lavoratori;
 - e) di qualità urbanistica ed architettonica degli insediamenti anche attraverso la definizione di alcuni criteri guida;
 - f) della valutazione dell'entità e tipologia dei consumi energetici dell'ambito, delle opportunità di risparmio, di ottimizzazione energetica, di cogenerazione e ove ve ne siano le condizioni, anche di produzione energetica nell'ambito stesso;
 - g) della valutazione dell'entità e tipologia dei consumi idrici dell'ambito, delle opportunità di risparmio, di riciclo di riutilizzazione irrigua delle risorse in uscita dalla depurazione, nonché di eventuale realizzazione di reti acquedottistiche dedicate, alimentate con acque grezze di origine superficiale;
 - h) della valutazione dell'entità e tipologia dei rifiuti prodotti nell'ambito, delle caratteristiche di pericolosità, delle opportunità di riutilizzazione, recupero e riciclo, nonché di eventuale realizzazione di reti di raccolta per filiera e/o tipologia, in condizioni di sicurezza.
3. Sulla base dei risultati delle suddette valutazioni, Comune e Provincia, ed eventuali altri soggetti anche privati, sottoscrivono un Accordo ai sensi della LR 11/04, finalizzato alla programmazione e realizzazione delle opere necessarie a valorizzare le potenzialità esplicabili dall'ambito studiato ed a eliminare gli elementi negativi rilevati, anche utilizzando risorse private.
4. Negli ambiti di cui al presente articolo è possibile la realizzazione di centri logistici da destinare alle attività di protezione civile (stoccaggio materiali, formazione, allestimento).
5. L'Accordo di cui al precedente comma 3 dovrà essere finalizzato al soddisfacimento dei fabbisogni di sviluppo collegati alla produzione mediante la riqualificazione funzionale dell'ambito e il possibile ampliamento territoriale.
6. Fino all'approvazione dell'Accordo di cui al comma precedente, il PI potrà prevedere ampliamenti degli ambiti rilevati sino al raggiungimento della misura massima pari al 10% della superficie territoriale dell'ambito identificato negli strumenti urbanistici comunali vigenti. L'ampliamento comunque dovrà rispettare la distanza minima dai centri storici, dalle zone residenziali e dai recettori sensibili di 250 metri. In relazione a tali ampliamenti, lo strumento urbanistico comunale dovrà individuare e prevedere comunque le compensazioni ambientali necessarie ad assicurare il riequilibrio rispetto alle risorse impiegate.
7. Nell'ambito produttivo di interesse provinciale con potenzialità di sviluppo strategico possono essere ammesse deroghe relative alle distanze di cui al comma precedente esclusivamente nel caso di ampliamenti derivanti da esigenze di ditte esistenti già insediate nell'ambito, per le quali il rispetto della distanza comporterebbe l'impossibilità di ampliamento necessario. In questo caso dovranno essere



prescritti idonei accorgimenti di mitigazione degli effetti dell'avvicinamento della zona produttiva verso il centro abitato.



TITOLO VIII: AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI

ART. 58 - DIMENSIONAMENTO

1. Il PAT è dimensionato, per il decennio 2008 – 2018, considerando le esigenze, in termini di nuova edificabilità.
2. Le nuove potenzialità edificatorie vengono indicati per ogni singolo ATO e dimensionate considerando le esigenze abitative ipotizzate per il decennio 2008 – 2018.
3. Il PAT determina un carico insediativo aggiuntivo così suddiviso:
 - a) residenza e funzioni con essa compatibili all'interno delle A.T.O. residenziali e agricola: mc. 708.000, di cui una quota parte recuperabile all'interno della Città Consolidata, già comprese nelle aree di diritto dalla strumentazione urbanistica vigente, e delle aree di degrado soggette a Riqualificazione e riconversione.

Il carico insediativo aggiuntivo risulta pari ad abitanti teorici (150 mc/ab): 4720 contro un incremento di abitanti reali, calcolato sul trend della popolazione degli ultimi 15 anni, di 3660 abitanti circa.
4. In sede di PI dovrà essere inserito il dimensionamento delle aree di trasformazione secondo le esigenze legate alla produzione e in ottemperanza alle direttive/prescrizioni della strumentazione urbanistica di livello superiore, fermo restando il rispetto dei limiti di cui al precedente comma, lettera e).



ART. 59 - A.T.O. 1 – BUSSOLENGO

1. Descrizione

L'A.T.O. 1 comprende la realtà urbana di Bussolengo-Capoluogo che è delimitata dal fiume Adige a nord e dalla viabilità di circonvallazione a sud.

L'ATO comprende la città storica (pari ad 1/10 dell'ATO) posta a ridosso dell'ansa del fiume Adige e la città consolidata realizzata dal secondo dopoguerra.

Il Capoluogo è densamente popolato, circa il 80% della popolazione totale comunale, e presenta un assetto urbano consolidato e compatto sviluppatosi a semicerchio da nord a sud parallelamente al fiume. Le tipologie edilizie sono sia di tipo uni-bifamiliare sia di tipo "condominio" con al massimo 5-6 piani. Nell'ATO sono presenti tutti i servizi di pubblica utilità al servizio dell'intero territorio comunale. L'ATO ha una dimensione territoriale di 392.88 ettari, vi risiedono 15 507 abitanti, pari al 80% della popolazione comunale.

Le aree standard, di fatto e di diritto, hanno una dimensione di superficie pari a mq. 518 736

Il rapporto tra residenti e superficie territoriale è pari a 40 abitanti/ha.

Il rapporto tra aree standard e residenti è pari a 33.45 mq/ab

2. Dimensioni/Abitante teorico

a. Superficie territoriale:	mq.	3 928 754
b. Superficie coperta:	mq.	615 210
c. Totale residenti:	n.	15 507
d. Aree standard esistenti (in carico al Comune o di previsione P.R.G. vigente):		
- Fa (istruzione + attrezzature di interesse comune)	mq.	149 767
- Fb (verde attrezzato e impianti sportivi)	mq.	317 085
- Fc (parcheggi)	mq.	51 882
- F (impianti tecnologici)	mq.	176 187
Totale (escluso impianti tecnologici)	mq.	518 736
pari a		33.45 mq/abitante reale.

3. Progetto

All'interno della A.T.O. n. 1 sono individuate le seguenti tipologie di aree e azioni strategiche:

- Città storica
- Urbanizzazione consolidata, a destinazione prevalentemente residenziale e a destinazione prevalentemente produttivo/commerciale
- Area agricola
- Linee preferenziali di sviluppo insediativo
- Limiti fisici alla nuova edificazione
- Servizi di interesse comune di maggior rilevanza

4. Destinazioni d'uso ammesse e quote rispetto alla volumetria:

- Residenziale: max 90%
- Commerciale-Direzionale max: max 30%



5. Carico Insediativo Aggiuntivo/ Dimensionamento

- La superficie e la perimetrazione delle aree di espansione e i parametri di edificabilità dovranno essere individuati in sede di PI, fermo restando il valore massimo della superficie trasformabile come risultante dall'applicazione del rapporto S.A.U./S.T.C. di cui al precedente Art. delle presenti N.T..
- Volume massimo edificabile: il 75% del volume massimo edificabile di cui al precedente art. 58 Dimensionamento
- Abitanti teorici aggiuntivi: a seconda del massimo volume edificabile insediabile in sede di PI
- Gli standard di cui alle lettere a), b) c) e d) dell'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 dovranno comunque essere garantiti all'interno di ogni PI secondo queste ulteriori prescrizioni: per la lettera c) almeno 20,0 mq/abitante teorico, per la lettera d) almeno 5,0 mq/abitante teorico.
- In sede di PI dovrà comunque essere garantita la quantità minima rapportata al numero degli abitanti teorici prevista dalla LR 11/04 pari a 30 mq per abitante.

Per meglio specificare i contenuti dei commi precedenti si inserisce la tab. di cui alla lettera g) degli Atti di Indirizzo della LUR, con valore indicativo.

Descrizione:

L'A.T.O. 1 comprende la realtà urbana di Bussolengo-Capoluogo che è delimitata dal fiume Adige a nord e dalla viabilità di circonvallazione a sud.

Carico insediativo aggiuntivo <i>mc max: mc 531 000 (1)</i>			Standard Urbanistici <i>mq abitante (2)</i>	
			Primari	Secondari
Residenziale	Mc	477 900	15.0	15.0
Commerciale/Direzionale	Mc	212 400	15.0	15.0
Produttivo	Mq	30 000	15.0	15.0
Turistico	Mc	30 000	15.0	15.0

		Abitante Teorico	mc 150
Totale	Aree per servizi (3)		Abitanti teorici
	mq	106 200	numero
			3 540

Note:

- compreso carico aggiuntivo presente nel PRG
- In sede di PI dovrà essere soddisfatto lo standard minimo della LR 11/2004 pari a 30 mq/abitante. La suddivisione di cui alla lettera a), b), c) e d) del DM 1444/1968 sarà effettuata in sede di PI
- Valore calcolato sul totale della volumetria massima



ART. 60 - A.T.O. 2 – PONTARA BUSSOLENGO

1. Descrizione

L'A.T.O. 2 comprende l'agglomerato di Pontara situato ad ovest del capoluogo su un leggero altipiano. Si tratta di un agglomerato di case edificate su una maglia viaria di strade parallele e perpendicolari alla provinciale Gardesana e posto prevalentemente a sud della stessa.

L'ATO comprende solamente la città consolidata realizzata recentemente, dagli 70 in poi e alcuni pertinenze storiche appositamente individuate.

Nell'ATO risiede poco più del 5% della popolazione totale comunale, e presenta un assetto urbano consolidato e compatto sviluppatosi su una maglia viaria regolare a piccoli isolati. La tipologia prevalente è quella della casa uni-bifamiliare a villino con giardino privato. A nord della Gardesana sono presenti alcune attività economiche e altre residenze.

Nell'ATO non sono presenti i servizi di pubblica utilità data la estrema vicinanza al Capoluogo.

L'ATO ha una dimensione territoriale di 66.75 ettari, vi risiedono 1 124 abitanti, pari al 6% della popolazione comunale.

Le aree standard, di fatto e di diritto, hanno una dimensione di superficie pari a mq. 29 130

Il rapporto tra residenti e superficie territoriale è pari a 16 abitanti/ha.

Il rapporto tra aree standard e residenti è pari a 29.92 mq/ab

2. Dimensioni/Abitante teorico

a. Superficie territoriale:	mq.	667 498
b. Superficie coperta:	mq.	75 499
c. Totale residenti:	n.	1 124
d. Aree standard esistenti (in carico al Comune o di previsione P.R.G. vigente):		
- Fa (istruzione + attrezzature di interesse comune)	mq.	19 581
- Fb (verde attrezzato e impianti sportivi)	mq.	8 458
- Fc (parcheggi)	mq.	1 090
- F (impianti tecnologici)	mq.	42
Totale (escluso impianti tecnologici)	mq.	29 130
pari a		25.92 mq/abitante reale.

3. Progetto

All'interno della A.T.O. n. 2 sono individuate le seguenti tipologie di aree e azioni strategiche:

- Urbanizzazione consolidata, a destinazione prevalentemente residenziale e a destinazione prevalentemente produttivo/commerciale
- Area agricola
- Linee preferenziali di sviluppo insediativo
- Limiti fisici alla nuova edificazione

4. Destinazioni d'uso ammesse e quote rispetto alla volumetria:

- Residenziale: max 90%
- Commerciale-Direzionale max: max 30%

5. Carico Insediativo Aggiuntivo/ Dimensionamento



- a. La superficie e la perimetrazione delle aree di espansione e i parametri di edificabilità dovranno essere individuati in sede di PI, fermo restando il valore massimo della superficie trasformabile come risultante dall'applicazione del rapporto S.A.U./S.T.C. di cui al precedente Art. delle presenti N.T..
- b. Volume massimo edificabile: l'15% del volume massimo edificabile di cui al precedente art. 58 Dimensionamento
- c. Abitanti teorici aggiuntivi: a seconda del massimo volume edificabile insediabile in sede di PI
- d. Gli standard di cui alle lettere a), b) c) e d) dell'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 dovranno comunque essere garantiti all'interno di ogni PI secondo queste ulteriori prescrizioni: per la lettera c) almeno 20,0 mq/abitante teorico, per la lettera d) almeno 5,0 mq/abitante teorico.
- e. In sede di PI dovrà comunque essere garantita la quantità minima rapportata al numero degli abitanti teorici prevista dalla LR 11/04 pari a 30 mq per abitante.

Per meglio specificare i contenuti dei commi precedenti si inserisce la tab. di cui alla lettera g) degli Atti di Indirizzo della LUR, con valore indicativo.

Descrizione:

L'A.T.O. 2 comprende l'agglomerato di Pontara situato ad ovest del capoluogo su un leggero altipiano. Si tratta di un agglomerato di case edificate su una maglia viaria di strade parallele e perpendicolari alla provinciale Gardesana e posto prevalentemente a sud della stessa

Carico insediativo aggiuntivo <i>mc max: mc 106 200 (1)</i>			Standard Urbanistici <i>mq abitante (2)</i>	
			Primari	Secondari
Residenziale	Mc	95 580	15.0	15.0
Commerciale/Direzionale	Mc	31 860	15.0	15.0
Produttivo	Mq			
Turistico	Mc	10 000	15.0	15.0

		Abitante Teorico	mc 150
Totale	Aree per servizi (3)		Abitanti teorici
	mq	21 448	numero
			708

Note:

- (1) compreso carico aggiuntivo presente nel PRG
- (2) In sede di PI dovrà essere soddisfatto lo standard minimo della LR 11/2004 pari a 30 mq/abitante. La suddivisione di cui alla lettera a), b), c) e d) del DM 1444/1968 sarà effettuata in sede di PI
- (3) Valore calcolato sul totale della volumetria massima



ART. 61 - A.T.O. 3 – SAN VITO AL MANTICO

1. Descrizione

L'A.T.O. 3 comprende la realtà urbana della frazione storica di San Vito al Mantico posta tra una ansa del fiume Adige e il canale Medio Adige Biffis

L'ATO comprende una parte molto limitata di città storica e una parte di città consolidata.

La frazione è prevalentemente residenziale con la presenza di alcuni servizi privati. Vi risiede poco più del 5% della popolazione totale. Per i servizi pubblici si fa riferimento al Capoluogo. Ad est, nei pressi della strada che porta al comune di Pescantina attraverso un ponte sull'Adige vi è la presenza di un piccolo nucleo produttivo.

L'ATO ha una dimensione territoriale di 50.63 ettari, vi risiedono 1 142 abitanti, pari al 5.92% della popolazione comunale.

Le aree standard, di fatto e di diritto, hanno una dimensione di superficie pari a mq. 57 012

Il rapporto tra residenti e superficie territoriale è pari a 23 abitanti/ha.

Il rapporto tra aree standard e residenti è pari a 49.91 mq/ab

2. Dimensioni/Abitante teorico

a. Superficie territoriale:	mq.	506 322
b. Superficie coperta:	mq.	64 926
c. Totale residenti:	n.	1 142
d. Aree standard esistenti (in carico al Comune o di previsione P.R.G. vigente):		
- Fa (istruzione + attrezzature di interesse comune)	mq.	8 648
- Fb (verde attrezzato e impianti sportivi)	mq.	45 864
- Fc (parcheggi)	mq.	2 501
- F (impianti tecnologici)	mq.	0
Totale (escluso impianti tecnologici)	mq.	57 012
pari a		49.91 mq/abitante reale.

3. Progetto

All'interno della A.T.O. n. 3 sono individuate le seguenti tipologie di aree e azioni strategiche:

- Città storica
- Urbanizzazione consolidata, a destinazione prevalentemente residenziale e a destinazione prevalentemente produttivo/commerciale
- Area agricola
- Linee preferenziali di sviluppo insediativo
- Limiti fisici alla nuova edificazione

4. Destinazioni d'uso ammesse e quote rispetto alla volumetria:

- Residenziale: max 90%
- Commerciale-Direzionale max: max 30%

5. Carico Insediativo Aggiuntivo/ Dimensionamento



- a. La superficie e la perimetrazione delle aree di espansione e i parametri di edificabilità dovranno essere individuati in sede di PI, fermo restando il valore massimo della superficie trasformabile come risultante dall'applicazione del rapporto S.A.U./S.T.C. di cui al precedente Art. delle presenti N.T..
- b. Volume massimo edificabile: il 10% del volume massimo edificabile di cui al precedente art. 58 Dimensionamento
- c. Abitanti teorici aggiuntivi: a seconda del massimo volume edificabile insediabile in sede di PI
- d. Gli standard di cui alle lettere a), b) c) e d) dell'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 dovranno comunque essere garantiti all'interno di ogni PI secondo queste ulteriori prescrizioni: per la lettera c) almeno 20,0 mq/abitante teorico, per la lettera d) almeno 5,0 mq/abitante teorico.
- e. In sede di PI dovrà comunque essere garantita la quantità minima rapportata al numero degli abitanti teorici prevista dalla LR 11/04 pari a 30 mq per abitante.

Per meglio specificare i contenuti dei commi precedenti si inserisce la tab. di cui alla lettera g) degli Atti di Indirizzo della LUR, con valore indicativo.

Descrizione:

L'A.T.O. 3 comprende la realtà urbana della frazione storica di San Vito al Mantico posta tra una ansa del fiume Adige e il canale Medio Adige Biffis

Carico insediativo aggiuntivo <i>mc max: mc 70 800 (1)</i>			Standard Urbanistici <i>mq abitante (2)</i>	
			Primari	Secondari
Residenziale	Mc	63 720	15.0	15.0
Commerciale/Direzionale	Mc	21 240	15.0	15.0
Produttivo	Mq	10 000	15.0	15.0
Turistico	Mc			

	Abitante Teorico	mc 150
Totale	Aree per servizi (3) mq	Abitanti teorici numero
	14 160	472

Note:

- (1) compreso carico aggiuntivo presente nel PRG
- (2) In sede di PI dovrà essere soddisfatto lo standard minimo della LR 11/2004 pari a 30 mq/abitante. La suddivisione di cui alla lettera a), b), c) e d) del DM 1444/1968 sarà effettuata in sede di PI
- (3) Valore calcolato sul totale della volumetria massima



ART. 62 - A.T.O. 4 – FERLINA CÀ DI CAPRI – ATO PRODUTTIVO

1. Descrizione

L'A.T.O. 4 comprende la zona produttiva esistente posta a sud dell'Autostrada per il Brennero
L'ATO è riservata quasi interamente alle attività produttive ed in parte commerciali (grandi magazzini).
L'ATO ha una dimensione territoriale di 235.70 ettari, sono presenti circa trenta capannoni di medie dimensioni alcuni dei quali accolgono anche più unità
Le aree standard, di fatto e di diritto, hanno una dimensione di superficie pari a mq. 47 520
Il rapporto di copertura presente è pari al 13% circa
Le aree standard rappresentano il 2% della superficie territoriale

2. Dimensioni/Abitante teorico

a. Superficie territoriale:	mq.	2 357 033
b. Superficie coperta:	mq.	316 456
c. Aree standard esistenti (in carico al Comune o di previsione P.R.G. vigente):		
- Fa (istruzione + attrezzature di interesse comune)	mq.	6 131
- Fb (verde attrezzato e impianti sportivi)	mq.	9 783
- Fc (parcheggi)	mq.	31 606
- F (impianti tecnologici)	mq.	0
Totale (escluso impianti tecnologici)	mq.	47 520

3. Progetto

All'interno della A.T.O. n. 4 sono individuate le seguenti tipologie di aree e azioni strategiche:

- Urbanizzazione consolidata, a destinazione prevalentemente produttivo/commerciale
- Area agricola
- Linee preferenziali di sviluppo insediativo
- Limiti fisici alla nuova edificazione

4. Destinazioni d'uso ammesse e quote rispetto alla superficie coperta:

- Produttivo: max 90%
- Commerciale-Direzionale max: max 50%

5. Carico Insediativo Aggiuntivo/ Dimensionamento

- La superficie e la perimetrazione delle aree di espansione e i parametri di edificabilità dovranno essere individuati in sede di PI, fermo restando il valore massimo della superficie trasformabile come risultante dall'applicazione del rapporto S.A.U./S.T.C. di cui al precedente Art. 58 delle presenti N.T., tenuto conto della verifica di accessibilità all'area.
- Superficie coperta massimo edificabile: pari al 50% di quella esistente e comunque secondo le indicazioni della strumentazione urbanistica di livello superiore
- Abitanti teorici aggiuntivi: a seconda del massimo volume edificabile insediabile in sede di PI



- d. Gli standard di cui alle lettere a), b) c) e d) dell'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 dovranno comunque essere garantiti all'interno di ogni PI secondo queste ulteriori prescrizioni: per la lettera c) almeno 20,0 mq/abitante teorico, per la lettera d) almeno 5,0 mq/abitante teorico.
- e. In sede di PI dovrà comunque essere garantita la quantità minima rapportata al numero degli abitanti teorici prevista dalla LR 11/04 pari a 30 mq per abitante.
- f. La superficie per standard legata alla destinazione non-residenziale dovrà essere pari almeno al 20% della superficie territoriale. In sede di PI dovrà essere diversificata tra verde e parcheggi a seconda delle effettive esigenze.

Per meglio specificare i contenuti dei commi precedenti si inserisce la tab. di cui alla lettera g) degli Atti di Indirizzo della LUR, con valore indicativo.

Descrizione:

L'A.T.O. 4 comprende la zona produttiva esistente posta a sud dell'Autostrada per il Brennero. L'ATO è riservata quasi interamente alle attività produttive ed in parte commerciali (grandi magazzini). L'ATO ha una dimensione territoriale di 235.70 ettari, sono presenti circa trenta capannoni di medie dimensioni alcuni dei quali accolgono anche più unità.

Carico insediativo aggiuntivo Superficie coperta max: mq 150 000			Standard Urbanistici (4)	
			Primari	Secondari
Residenziale	Mc	(1)		
Commerciale/Direzionale	Mq	75 000	0,5 mq/1mq	0,5 mq/1mq
Produttivo	Mq	185 000 (2)	10% sup. territ.	10% sup. territ.
Turistico	Mc	10 000	0,5 mq/1mq	0,5 mq/1mq

	Abitante Teorico	mc
Totale	Aree per servizi (3) mq	Abitanti teorici numero
		(3)

Note:

- (1) Solamente residenza legata all'attività
- (2) Superficie coperta
- (3) Gli abitanti teorici saranno definiti in sede di PI
- (4) Gli standard saranno definiti in sede di PI



ART. 63 - A.T.O. 5 – CROCIONI– ATO PRODUTTIVO

1. Descrizione

L'A.T.O. 5 comprende una piccola zona produttiva esistente posta a sud dell'Autostrada per il Brennero all'estremità sud del Comune in continuazione con l'area produttiva del comune limitrofo.

L'ATO è riservata quasi interamente alle attività produttive ed in parte commerciali.

L'ATO ha una dimensione territoriale di 21.50 ettari, sono presenti circa dieci capannoni di medie dimensioni alcuni dei quali accolgono anche più unità. L'ATO non presenta aree a standard.

Le aree standard, di fatto e di diritto, hanno una dimensione di superficie pari a mq. 0

Il rapporto di copertura presente è pari al 10% circa

2. Dimensioni/Abitante teorico

a. Superficie territoriale:	mq.	215 130
b. Superficie coperta:	mq.	21 010
c. Aree standard esistenti (in carico al Comune o di previsione P.R.G. vigente):		
- Fa (istruzione + attrezzature di interesse comune)	mq.	0
- Fb (verde attrezzato e impianti sportivi)	mq.	0
- Fc (parcheggi)	mq.	0
- F (impianti tecnologici)	mq.	0
Totale (escluso impianti tecnologici)	mq.	0

3. Progetto

All'interno della A.T.O. n. 5 sono individuate le seguenti tipologie di aree e azioni strategiche:

- Urbanizzazione consolidata, a destinazione prevalentemente produttivo/commerciale
- Area agricola
- Linee preferenziali di sviluppo insediativo
- Limiti fisici alla nuova edificazione

4. Destinazioni d'uso ammesse e quote rispetto alla superficie coperta:

- Produttivo: max 90%
- Commerciale-Direzionale max: max 50%

5. Carico Insediativo Aggiuntivo/ Dimensionamento

- La superficie e la perimetrazione delle aree di espansione e i parametri di edificabilità dovranno essere individuati in sede di PI, fermo restando il valore massimo della superficie trasformabile come risultante dall'applicazione del rapporto S.A.U./S.T.C. di cui al precedente Art. 58 delle presenti N.T., tenuto conto della verifica di accessibilità all'area.
- Superficie coperta massimo edificabile: pari al 50% di quella esistente e comunque secondo le indicazioni della strumentazione urbanistica di livello superiore.
- Abitanti teorici aggiuntivi: a seconda del massimo volume edificabile insediabile in sede di PI
- Gli standard di cui alle lettere a), b) c) e d) dell'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 dovranno comunque essere garantiti all'interno di ogni PI secondo queste ulteriori prescrizioni: per la lettera c) almeno 20,0 mq/abitante teorico, per la lettera d) almeno 5,0 mq/abitante teorico.



- e. In sede di PI dovrà comunque essere garantita la quantità minima rapportata al numero degli abitanti teorici prevista dalla LR 11/04 pari a 30 mq per abitante.
- f. La superficie per standard legata alla destinazione non-residenziale dovrà essere pari almeno al 20% della superficie territoriale. In sede di PI dovrà essere diversificata tra verde e parcheggi a seconda delle effettive esigenze.

Per meglio specificare i contenuti dei commi precedenti si inserisce la tab. di cui alla lettera g) degli Atti di Indirizzo della LUR, con valore indicativo.

Descrizione:
L'A.T.O. 5 comprende una piccola zona produttiva esistente posta a sud dell'Autostrada per il Brennero all'estremità sud del Comune in continuazione con l'area produttiva del comune limitrofo.
L'ATO è riservata quasi interamente alle attività produttive ed in parte commerciali.
L'ATO ha una dimensione territoriale di 21.50 ettari, sono presenti circa dieci capannoni di medie dimensioni alcuni dei quali accolgono anche più unità. L'ATO non presenta aree a standard.

Carico insediativo aggiuntivo <i>Superficie coperta max: mq 10 000</i>			Standard Urbanistici (4)	
			Primari	Secondari
Residenziale	Mc	(1)		
Commerciale/Direzionale	Mq	5 000	0,5 mq/1mq	0,5 mq/1mq
Produttivo	Mq	9 000 (2)	10% sup. territ.	10% sup. territ.
Turistico	Mc	10 000	0,5 mq/1mq	0,5 mq/1mq

		Abitante Teorico	mc
Totale	Aree per servizi (3)		Abitanti teorici
	mq		numero
			(3)

Note:

- (1) Solamente residenza legata all'attività
- (2) Superficie coperta
- (3) Gli abitanti teorici saranno definiti in sede di PI
- (4) Gli standard saranno definiti in sede di PI



ART. 64 - A.T.O. 6 – AGRICOLA DI COLLINA

1. Descrizione

L'A.T.O. 6 comprende l'area agricola pregiata di collina posta nel quadrante ovest del Comune.

Nell'ATO sono presenti in prevalenza residenze di tipo agricolo ma anche alcuni agglomerati di urbanizzazione diffusa degli edifici di pregio storico testimoniale e due importanti attività ludico ricettive: un parco-zoo di importanza sovracomunale legato alla città del loisir gardesana (Gardaland di Peschiera del Garda), una attività ricettiva di media importanza.

L'edilizia prevalente è una edilizia sparsa con i tipi della casa uni o bifamiliare o della corte rurale.

L'ATO ha una dimensione territoriale di 638.43 ettari e vi risiedono 439 abitanti, pari al 2.27% della popolazione comunale.

Il rapporto tra residenti e superficie territoriale è pari a 1 abitanti/ha

2. Dimensioni/Abitante teorico

a. Superficie territoriale:	mq.	6 384 294
b. Superficie coperta:	mq.	87 842
c. Totale residenti:	n.	439
d. Aree standard esistenti (in carico al Comune o di previsione P.R.G. vigente):		
- Fa (istruzione + attrezzature di interesse comune)	mq.	0
- Fb (verde attrezzato e impianti sportivi)	mq.	19 321
- Fc (parcheggi)	mq.	0
- F (impianti tecnologici)	mq.	112 886
Totale (escluso impianti tecnologici)	mq.	19 321
pari a		44.06 mq/abitante reale

3. Progetto

All'interno della A.T.O. n. 6 sono individuate le seguenti tipologie di aree e azioni strategiche:

- Urbanizzazione consolidata
- Area agricola
- Sono presenti tre progetti speciali di cui al successivo articolo 69.
- Area agricola di pregio ambientale ed ecologico

4. Destinazioni d'uso ammesse e quote rispetto alla volumetria:

- Residenziale: solamente con i criteri previsti dal Titolo V della LUR 11/04 e successive modifiche ed integrazioni. Ferme restando le norme previste per le aree comprese nella urbanizzazione diffusa e nelle aree di particolare pregio storico-testimoniale appositamente individuate e normate dal PAT e dal PI.
- Attività ludica e ricettiva: la volumetria dovrà essere individuata in sede di PI

Per meglio specificare i contenuti dei commi precedenti si inserisce la tab. di cui alla lettera g) degli Atti di Indirizzo della LUR, con valore indicativo.



Descrizione:

L'A.T.O. 6 comprende l'area agricola pregiata di collina posta nel quadrante ovest del Comune. Nell'ATO sono presenti in prevalenza residenze di tipo agricolo ma anche alcuni agglomerati di urbanizzazione diffusa degli edifici di pregio storico testimoniale e due importanti attività ludico ricettive: un parco-zoo di importanza sovracomunale legato alla città del loisir gardesana (Gardaland di Peschiera del Garda), una attività ricettiva di media importanza.

Carico insediativo aggiuntivo			Standard Urbanistici <i>mq abitante (2)</i>	
			Primari	Secondari
Residenziale	Mc	20 000 (1)		
Commerciale/Direzionale	Mq			
Produttivo	Mq			
Turistico	Mc	10 000		

		Abitante Teorico	mc 150
Totale	Aree per servizi mq	Abitanti teorici numero	

Note:

- (1) In sede di PI saranno definiti gli interventi ammissibili secondo le regole del titolo V della LR 11/2004, fatte salve le regole per l'urbanizzazione diffusa ed eventuali recuperi per credito edilizio.
- (2) Gli standard primari e secondari sono da soddisfare prioritariamente nelle ATO residenziali 1, 2 e 3. In sede di PI si potranno eventualmente prevedere standard e servizi prioritariamente da inserire nelle aree di urbanizzazione diffusa.



ART. 65 - A.T.O. 7 – AGRICOLA DI PIANURA

1. Descrizione

L'A.T.O. 7 comprende la zona agricola di pianura compresa tra l'edificato del Capoluogo ed il margine sud del Comune. Nell'area sono inserite aziende di medie dimensioni.

L'area ha una forte presenza di elementi detrattori:

- a) la barriera dell'autostrada e della nuova Gardesana che corre affiancata alla prima,
- b) le linee elettriche dell'alta tensione che si dipartono dalla centrale di Bussolengo in fregio all'Adige,
- c) una area di medie dimensioni riservata ad una seconda centrale elettrica posta proprio al centro dell'ATO,
- d) un paio di cave di estrazione.

Sono presenti anche edifici di pregio storico-testimoniale: le corti rurali e fabbricati singoli.

L'ATO ha una dimensione territoriale di 683.63 ettari e vi risiedono 582 abitanti, pari al 3.02% della popolazione comunale.

Il rapporto tra residenti e superficie territoriale è pari a 1 abitanti/ha

2. Dimensioni/Abitante teorico

a. Superficie territoriale:	mq.	6 836 281
b. Superficie coperta:	mq.	107 618
c. Totale residenti:	n.	582
d. Aree standard esistenti (in carico al Comune o di previsione P.R.G. vigente):		
- Fa (istruzione + attrezzature di interesse comune)	mq.	28 831
- Fb (verde attrezzato e impianti sportivi)	mq.	0
- Fc (parcheggi)	mq.	0
- F (impianti tecnologici)	mq.	219 284
Totale (escluso impianti tecnologici)	mq.	28 831
pari a		49.52 mq/abitante reale

3. Progetto

All'interno della A.T.O. n. 7 sono individuate le seguenti tipologie di aree e azioni strategiche:

- a. Area agricola
- b. Urbanizzazione diffusa
- c. Edifici di pregio storico-testimoniale
- d. Area per servizi

4. Destinazioni d'uso ammesse e quote rispetto alla volumetria:

- a. Residenziale: solamente con i criteri previsti dal Titolo V della LUR 11/04 e successive modifiche ed integrazioni. Ferme restando le norme previste per le aree comprese nella urbanizzazione diffusa e nelle aree di particolare pregio storico-testimoniale appositamente individuate e normate dal PAT e dal PI.

Per meglio specificare i contenuti dei commi precedenti si inserisce la tab. di cui alla lettera g) degli Atti di Indirizzo della LUR, con valore indicativo.



Descrizione:

Carico insediativo aggiuntivo			Standard Urbanistici <i>mq abitante (2)</i>	
			Primari	Secondari
Residenziale	Mc	20 000 (1)		
Commerciale/Direzionale	Mq			
Produttivo	Mq			
Turistico	Mc	10 000		

	Abitante Teorico	mc 150
Totale	Aree per servizi mq	Abitanti teorici numero

Note:

- (1) In sede di PI saranno definiti gli interventi ammissibili secondo le regole del titolo V della LR 11/2004, fatte salve le regole per l'urbanizzazione diffusa ed eventuali recuperi per credito edilizio.
- (2) Gli standard primari e secondari sono da soddisfare prioritariamente nelle ATO residenziali 1, 2 e 3. In sede di PI si potranno eventualmente prevedere standard e servizi prioritariamente da inserire nelle aree di urbanizzazione diffusa.



ART. 66 - A.T.O. 8 – AGRICOLA DI SOTTOMONTE

1. Descrizione

L'A.T.O. 8 comprende la zona agricola pregio ambientale posta ad est del territorio comunale compresa tra l'Adige e l'agglomerato di San Vito e il "salto" di Sottomonte.

Nell'area sono inserite aziende di medie dimensioni alcune delle quali legate al settore dell'allevamento.

L'area ha una forte valenza paesaggistico-ambientale. Dalla cima di Sottomonte si spazia per tutta la pianura veronese di Pescantina e oltre.

Sono presenti anche edifici di pregio storico-testimoniale: le corti rurali e fabbricati singoli.

L'ATO ha una dimensione territoriale di 337.34 ettari e vi risiedono 306 abitanti, pari al 1.59% della popolazione comunale. Il rapporto tra residenti e superficie territoriale è pari a 1 abitanti/ha

2. Dimensioni/Abitante teorico

a. Superficie territoriale:	mq.	3 373 375
b. Superficie coperta:	mq.	57 250
c. Totale residenti:	n.	306
d. Aree standard esistenti (in carico al Comune o di previsione P.R.G. vigente):		
- Fa (istruzione + attrezzature di interesse comune)	mq.	0
- Fb (verde attrezzato e impianti sportivi)	mq.	0
- Fc (parcheggi)	mq.	0
- F (impianti tecnologici)	mq.	0
Totale (escluso impianti tecnologici)	mq.	0
pari a		0 mq/abitante reale

3. Progetto

All'interno della A.T.O. n. 8 sono individuate le seguenti tipologie di aree e azioni strategiche:

- Area agricola
- Urbanizzazione diffusa
- Edifici di pregio storico-testimoniale
- Aree/Edifici dismessi da riqualificare

4. Destinazioni d'uso ammesse e quote rispetto alla volumetria:

- Residenziale: solamente con i criteri previsti dal Titolo V della LUR 11/04 e successive modifiche ed integrazioni. Ferme restando le norme previste per le aree comprese nella urbanizzazione diffusa e nelle aree di particolare pregio storico-testimoniale appositamente individuate e normate dal PAT e dal PI.

Per meglio specificare i contenuti dei commi precedenti si inserisce la tab. di cui alla lettera g) degli Atti di Indirizzo della LUR, con valore indicativo.



Descrizione:

Carico insediativo aggiuntivo			Standard Urbanistici <i>mq abitante (2)</i>	
			Primari	Secondari
Residenziale	Mc	20 000 (1)		
Commerciale/Direzionale	Mq			
Produttivo	Mq			
Turistico	Mc			

	Abitante Teorico	mc 150
Totale	Aree per servizi mq	Abitanti teorici numero

Note:

- (1) In sede di PI saranno definiti gli interventi ammissibili secondo le regole del titolo V della LR 11/2004, fatte salve le regole per l'urbanizzazione diffusa ed eventuali recuperi per credito edilizio.
- (2) Gli standard primari e secondari sono da soddisfare prioritariamente nelle ATO residenziali 1, 2 e 3. In sede di PI si potranno eventualmente prevedere standard e servizi prioritariamente da inserire nelle aree di urbanizzazione diffusa.



TITOLO IX: NORME FINALI, TRANSITORIE E DI SALVAGUARDIA

ART. 67 – APPROVAZIONE DEL PAT

1. A seguito dell'approvazione del PAT il P.R.G. vigente acquista il valore e l'efficacia del PI per le sole parti compatibili con il PAT.
2. Il PI rimane in vigore per cinque anni dalla data di approvazione del PAT secondo quanto previsto dalla L.R. 11/2004 e comunque sino alla approvazione di un nuovo strumento urbanistico.



ART. 68 – MISURE DI SALVAGUARDIA

1. L'approvazione del PAT e delle sue varianti comporta:
 - a) la decadenza dei P.U.A. vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati;
 - b) la decadenza dei permessi di costruire e degli altri atti autorizzativi salvo che i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini per la loro ultimazione.
2. Rimangono valide tutte le previsioni del PRG vigente riguardanti le prescrizioni puntuali di cui alle Schede degli edifici produttivi in zona impropria e degli edifici di valenza storico-testimoniale derivanti dalla L.R. 11/1987, dalla L.R. 24/1985 e dalla L.R. 61/85 ancorché abrogate.
3. Le previsioni del P.T.R.C. adottato dalla Regione Veneto con deliberazione di Giunta Regionale n. 372 del 17.02.2009, comportano l'applicazione del regime di salvaguardia. Il Piano degli Interventi 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 deliberazione del Consiglio regionale n.107 del 5 novembre 2009.⁴⁷

⁴⁷ Articolo modificato a seguito Parere VTR del 21/07/2010



TITOLO X: SCHEDE PROGETTUALI DEL PAT

ART. 69 – PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER SCHEDE PROGETTUALE

1. All'interno del territorio delle ATO sono individuati dei progetti di rilevanza strategica⁴⁸ derivanti dalla presenza o dalla previsione di particolari funzioni ed in genere legati ad una proposta avanzata da investitori privati.. Questi sono i seguenti:
 - a. PS1 – Parco zoo safari,
 - b.
 - c. PS3 – Centro Guida Sicura,
 - d. PS4 – Centro Turistico Gardesano
 - e. PS5 – Centro Turistico Rurale
 - f. PS6 – Mercato Ortofrutticolo Integrato

2. Tali progetti dovranno essere realizzati con Accordi Pubblico Privato di cui all'art. 6 e 7 della LUR 11/04 e facendo ricorso alla pratica della perequazione e compensazione e/o del credito edilizio. In ogni caso deve essere salvaguardato il rilevante interesse pubblico.

L'Accordo pubblico-privato dovrà tener conto dei seguenti criteri:

- a. la valenza pubblica da esplicitarsi con una Convenzione,
- b. con la quantificazione esatta della ricaduta pubblica,
- c. con la eventuale quantificazione monetaria alternativa.

La ricaduta pubblica potrebbe ad esempio riguardare le seguenti modalità, fermo restando che le stesse dovranno essere specificate in sede di Accordo Pubblico/Privato o di PI:

- a. per il Parco zoo safari, la convenzione potrebbe prevedere l'utilizzo delle strutture annesse o l'ingresso a prezzi prestabiliti o gratuito per la popolazione del comune o per attività ludico-congressuale gestita dal comune. Il PI dovrà adeguare le proprie previsioni in coerenza con la rete ecologica regionale e con il PTCP (artt. 69-70).⁴⁹
- b. ⁵⁰
- c. per il Centro Guida Sicura, la convenzione potrebbe prevedere l'utilizzo delle strutture a prezzi pre-definiti o gratuitamente per determinati gruppi di utenti o per la popolazione del comune o per attività ludico-congressuale gestita dal comune. Considerata la localizzazione dell'ambito, confinante e connesso direttamente con i comuni di Sona, a sud, e Verona a est, e la situazione infrastrutturale e insediativa presente, in sede di definizione operativa delle trasformazioni prefigurate dal PAT, le previsioni del PI dovranno essere oggetto di puntuale verifica di congruenza con le previsioni degli strumenti urbanistici dei comuni contigui, attraverso le forme di consultazione, partecipazione e concertazione previste dall'art. 18, comma 2, anche attraverso l'eventuale allargamento agli enti coinvolti degli accordi procedurali previsti dal presente comma 2.⁵¹

⁴⁸ Articolo modificato a seguito Parere VTR del 21/07/2010

⁴⁹ Articolo modificato a seguito Parere VTR del 21/07/2010

⁵⁰ Articolo modificato a seguito Parere VTR del 21/07/2010

⁵¹ Articolo modificato a seguito Parere VTR del 21/07/2010



- d. per il Centro Turistico Gardesano, la convenzione potrebbe prevedere l'utilizzo delle strutture a prezzi pre-definiti o gratuitamente per determinati gruppi di utenti o per la popolazione del comune o per attività ludico-congressuale gestita dal comune.
- e. per il Centro Rurale Turistico, la convenzione potrebbe prevedere l'utilizzo delle strutture a prezzi pre-definiti o gratuitamente per determinati gruppi di utenti o per la popolazione del comune o per attività ludico-congressuale gestita dal comune.
- f. per il Mercato Ortofrutticolo qualora fosse attuato con l'apporto dei privati la Convenzione dovrà prevedere appositi accordi per la tutela di interessi pubblici.

La distanza tra la zona F destinata a Mercato Ortofrutticolo Integrato, in essere o in ampliamento, e il ciglio superiore dell'esito finale della ricomposizione della cava in essere o in ampliamento, è stabilita, per la cava, pari alla profondità dello scavo rispetto al piano campagna, come determinato dall'art. 891 del Codice Civile. All'interno dell'ambito di cava, nelle adiacenze della zona F, dovrà essere piantumato un doppio filare di piante autoctone con crescita ad alto fusto.⁵²

3. All'interno delle aree sottoposte a Schede progettuali la superficie occupata dalle nuove trasformazioni dovrà anch'essa partecipare al limite quantitativo di SAU di cui al precedente art. 58, comma 3, lett. e), e dal volume complessivo per quanto riguarda la residenza e alla superficie coperta per quanto riguarda le attività produttivo-commerciali legate al PS3.
4. Il progetto di cui alle schede progettuali dovrà essere sottoposto alla verifica della Compatibilità Idraulica, alla verifica della VAS, alla Valutazione di Incidenza per quanto riguarda i SIC, alla eventuale verifica Ambientale Paesaggistica. Il progetto dovrà inoltre soddisfare standard quantitativi legati alle precise funzioni. Gli standard di parcheggio e di verde dovranno essere realizzati all'interno delle aree di pertinenza privata e regolamentate per l'uso pubblico.
5. Le previsioni operative (PI ai sensi dell'art. 18 della LR 11/2004) delle trasformazioni prefigurate dal PAT per il Progetto di rilevanza strategica n.3 - "Centro Guida Sicura", di valenza sovracomunale, dovranno essere oggetto di una pianificazione concertata tra i comuni di Bussolengo, Sona, Sommacampagna e Verona, attraverso un accordo procedimentale. Fatto salvo quanto previsto dal precedente comma 4, l'accordo dovrà inoltre:
 - essere corredato da una progettazione complessiva per la razionalizzazione del sistema dei trasporti e della viabilità alle diverse scale, completa di uno studio trasportistico che evidenzi le criticità sulle strade ed abitati dei comuni di Bussolengo, Sona, Sommacampagna e Verona e gli eventuali interventi attenuatori;
 - garantire l'accessibilità a livello territoriale favorendo connessioni dirette con le infrastrutture di scala territoriale (sistema autostradale e delle tangenziali), non limitandosi pertanto alla sola immissione nella viabilità locale esistente;
 - stabilire gli interventi di adeguamento viabilistico immediatamente necessari ed opportuni con i relativi tempi e modalità di attuazione, delineando i costi ed individuando i soggetti attuatori;
 - valutare gli incrementi di NO₂, O₃, Benzene e PM₁₀, garantendo idonee soluzioni e specifici interventi di mitigazione;

⁵² Articolo modificato a seguito nota n. 373020 del 07/07/2010 del Dirigente Regionale della Direzione Geologia e Attività Estrattive



- valutare le modalità di applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica ai sensi dell'art. 35 della LR n. 11/2004.

Nelle more dell'approvazione del PI di cui all'art. 18 della LR 11/2004, adeguato alle presenti norme, sono ammessi unicamente gli interventi previsti dal PRG vigente.⁵³

6. Progetti fondati sui principi di sostenibilità ambientale (ecovillaggi) andranno promossi, in sede di PI, in coerenza con le previsioni di sviluppo delineate dal PAT e nel rispetto degli obiettivi generali di limitazione del consumo di suolo e di contenimento della dispersione insediativa e avendo soprattutto cura di verificare che non siano alterati l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate nella Valutazione Ambientale Strategica.⁵⁴

⁵³ Articolo modificato a seguito Parere VTR del 21/07/2010

⁵⁴ Articolo modificato a seguito Parere VTR del 21/07/2010



TITOLO XI: CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO

ART. 70 – QUANTITÀ MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO

1. Il PAT determina la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo ai sensi della LR 14/2017 ed in applicazione del provvedimento della Giunta regionale di cui all'Art. 4, comma 2, lett. a) della LR 14/2017.
2. Il PI in coerenza con gli indirizzi fissati dal PAT, verifica le possibilità di riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, dando atto degli esiti di tale verifica nella relazione programmatica.
3. Qualora risulti necessario individuare aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione, il Comune procede:
 - a) alla verifica del rispetto dei limiti del consumo di suolo definiti dalla presente Variante al PAT;
 - b) all'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori pubblici e privati interessati, per valutare proposte di intervento che, conformemente alle strategie definite dal PAT, risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minore consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica.

Prescrizioni

4. La quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo è pari a 23,55 ettari.
5. I Piani degli Interventi che saranno adottati successivamente alla presente Variante al PAT dovranno effettuare attività ricognitiva e di monitoraggio sul consumo di suolo in riferimento al valore sopra determinato e ai disposti della LR 14/2017 e dalle DGR ad essa collegate.

ART. 71 – AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

1. Ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. e) della LR 14/2017, gli ambiti urbanizzazione consolidata comprendono:
 - a) l'insieme delle parti del territorio già edificato, comprensivo delle aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, delle dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione;
 - b) le parti del territorio oggetto di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) approvato;
 - c) i nuclei insediativi in zona agricola.
2. Il PI precisa i perimetri delle aree di urbanizzazione consolidata e ne dispone apposita disciplina perseguendo i seguenti obiettivi:
 - difesa dell'integrità del territorio e contenimento del consumo di suolo;
 - riqualificazione e rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, degli spazi aperti e delle relative opere di urbanizzazione;
 - recupero delle parti del territorio in condizioni di degrado edilizio, urbanistico e socio-economico, o in stato di abbandono, sotto utilizzate o utilizzate impropriamente.



3. Il PI in coerenza con gli indirizzi fissati dal PAT:
 - a) individua le aree in cui sono sempre possibili interventi diretti così come definiti dall'art. 3 del D.P.R. n.380/01
 - b) individua, precisa ed articola gli ambiti nei quali è possibile attuare:
 - interventi di riqualificazione edilizia e ambientale di cui all'Art. 5 della LR 14/2017;
 - interventi di riqualificazione urbana di cui all'Art. 6 della LR 14/2017;
 - interventi di rigenerazione urbana sostenibile di cui all'Art. 7 della LR 14/2017;

Prescrizioni

4. Ai sensi dell'art. 12 della LR 14/2017, negli ambiti di urbanizzazione consolidata, sono sempre consentiti gli interventi edilizi ed urbanistici nel rispetto dei parametri e delle modalità di intervento previsti dal Piano regolatore comunale.



ELENCO ABBREVIAZIONI

Art.	Articolo
Artt.	Articoli
A.T.O.	Ambito Territoriale Omogeneo
D.I.A.	Denuncia Inizio Attività
D.Lgs.	Decreto Legislativo
D.M.	Decreto Ministeriale
D.P.R.	Decreto del Presidente della Repubblica
Elab.	Elaborato
E.R.P.	Edilizia Residenziale Pubblica
L.	Legge nazionale
L.R.	Legge Regionale
N.C.d.S.	Nuovo Codice della Strada
N.C.	Nucleo consolidato (Edificazione diffusa)
N.T.	Norme Tecniche
N.T.A.	Norme Tecniche di Attuazione
P.A.	Piano Ambientale
P.A.I.	Piano Assetto Idrogeologico
PAT	Piano Assetto del Territorio
PIR.U.E.A.	Programma Integrato Riqualficazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale
P. di L.	Piano di Lottizzazione
P.E.E.P.	Piano per l'Edilizia Economica e Popolare
PI	Piano degli Interventi
PIP.	Piano per gli Insempiamenti Produttivi
P.P.	Piano Particolareggiato
P.R.	Piano di Recupero
P.R.G.C.	Piano Regolatore Generale Comunale
P.R.C.	Piano Regolatore Comunale
P.T.C.P.	Piano Territoriale Provinciale di Coordinamento
P.T.P.	Piano Territoriale Provinciale
P.T.R.C.	Piano Territoriale Regionale di Coordinamento
P.U.A.	Piano Urbanistico Attuativo
R.D.	Regio Decreto
R.E.	Regolamento Edilizio
R.P.	Responsabile Procedimento
S.A.U.	Superficie Agricola Utilizzata
S.T.C.	Superficie Territoriale Comunale
Q.C.	Quadro Conoscitivo
Tav.	Tavola
Tavv.	Tavole
T.U.LL.SS.	Testo Unico delle Leggi Sanitarie
U.M.I.	Unità Minima di Intervento
V.A.S.	Valutazione Ambientale Strategica



V.I.A. Valutazione Impatto Ambientale
V.INC.A. Valutazione Incidenza Ambientale
Z.T.O. Zone Territoriali Omogenee



ALLEGATO A: SUSSIDI OPERATIVI

SUSSIDIO A - RIDUZIONE DEL SOVRACCARICO DELLA RETE IDROGRAFICA MINORE: AZIONI POSSIBILI IN AMBITO URBANO

In occasione di una nuova urbanizzazione sarebbe opportuno adottare una serie di accorgimenti costruttivi miranti a:

- mantenere il più possibile inalterato il tempo di corrivazione rispetto alla situazione antecedente l'urbanizzazione o addirittura tentando di aumentarlo;
- cercare di minimizzare la superficie urbanizzata;
- contenere l'interramento di fossati, scoline, ecc..

Il raggiungimento degli obiettivi sopra esposti, può essere fatto in modo coordinato e contemporaneo, visto che i tre elementi considerati (tempo di corrivazione, impermeabilizzazione ed invaso superficiale) sono strettamente legati tra loro. Tra le tecniche costruttive che si possono adottare per le aree urbane si ricordano le più interessanti:

- Utilizzo nelle aree pedonali e nei parcheggi, almeno in quelli privati o in quelli collocati lungo le strade urbane e secondarie, di pavimentazioni drenanti, che lascino penetrare nel suolo e sottosuolo parte dell'acqua meteorica affluita;
- Predisposizione di una rete di raccolta delle acque meteoriche dai tetti e dalle terrazze degli edifici che privilegi il trattenimento e il riutilizzo di buona parte delle stesse in sito, piuttosto che un suo frettoloso allontanamento (es. tetti verdi);
- Predisposizione di una rete di raccolta delle acque bianche separata da quelle delle acque nere;
- Introduzione, in corrispondenza dei recapiti finali dell'acqua meteorica nella rete idrografica di manufatti di regolazione di portata non superiore a 10-15 l/sec*ha¹;
- Garantire capacità d'invaso complessive pari ad almeno 350 mc/ha nelle aree urbane e 450 mc/ha nelle aree produttive;
- Limitazione delle superfici pavimentate nelle aree private;
- Accorpamento delle aree a verde pubblico lungo canali e fossi preesistenti, o comunque in aree che possano trasformarsi in invasi superficiali durante le piogge intense;
- Realizzazione di parcheggi, piazzali ed altre superfici a quote inferiori al pian campagna in modo da raccogliere parte delle acque meteoriche in arrivo.

La lista sopra esposta è una sorta di *vademecum* non solo per chi realizzerà la nuova lottizzazione, ma anche in caso di interventi sull'esistente dove, soprattutto più carenti sono le infrastrutture atte a mitigare l'impatto idraulico. La raccolta e stoccaggio delle acque è fondamentale anche per l'aspetto agricolo; risulta infatti difficile garantire un'adeguata irrigazione delle culture durante il periodo estivo, quando la rete di bonifica fatica a mantenere il proprio deflusso minimo vitale. Attraverso il riferimento combinato al sussidio relativo ai "Sistemi di depurazione", può infatti essere reimmesso nel ciclo dell'acqua, parte di un volume altrimenti inquinante.



Sussidio B - Sistemi di depurazione

In tutte quelle aree non servite da pubblica fognatura, il sistema di smaltimento delle acque reflue dovrà avvenire attraverso il ricorso a specifiche tecniche depurative. Scopo dell'intervento sarà quello di minimizzare l'impatto delle attività antropiche sull'ambiente circostante, pur non rilevando il territorio un'elevata fragilità ambientale per quanto concerne la permeabilità dei terreni.

In un qualsiasi insediamento con scarichi assimilabili al civile lo smaltimento delle acque reflue dovrà avvenire attraverso la predisposizione di un sistema che preveda innanzitutto a monte la separazione tra le acque meteoriche e tutte le altre acque reflue e nello specifico:

- una linea di raccolta delle acque meteoriche provenienti da tetti, piazzali ed altre superfici impermeabilizzate e non che le convogli, prima dell'immissione nella rete pubblica, nei corsi d'acqua superficiali (da vietare assolutamente la dispersione tramite pozzi perdenti) o in vasche-cisterne di accumulo per il successivo riutilizzo, in un apposito pozzetto ispezionabile dotato di "trappola oli";
- una linea per la raccolta delle acque grigie o saponate (cucine, bagni: docce, lavandini, ..., lavanderie, ecc.) che andranno convogliate in una o più vasche condensa grassi (V.C.G.) e successivamente ai sistemi di ulteriore depurazione ed affinamento;
- una linea per la raccolta delle acque brune o nere (bagni: water) che andranno convogliate in una o più vasche Imhoff (V.Im.) o in alternativa in depuratori periodicamente verificati;
- un sistema di depurazione ed affinamento dei reflui provenienti dalle vasche condensa grassi, dalle vasche Imhoff o dai depuratori, costituito da impianti di fitodepurazione;
- l'immissione in corso d'acqua superficiale, o tramite sub-irrigazione laddove le condizioni idrogeologiche lo consentano, del refluo così trattato o in alternativa il suo recupero in apposite vasche-cisterne di accumulo per il riutilizzo all'interno di sistemi duali della acque negli edifici.

Al fine di un corretto funzionamento del sistema di smaltimento e depurazione dei reflui occorre ribadire ulteriormente che si dovranno separare correttamente le tre tipologie di acque: bianche (o meteoriche), grigie (o saponate) e brune (o nere). Soprattutto queste due ultime linee dovranno essere correttamente separate poiché la presenza di tensioattivi, grassi, ecc. nelle acque saponate o grigie limiterebbe di molto la capacità "digestiva" dei comparti presenti nelle vasche Imhoff dove avverrà invece il corretto abbattimento dei carichi organici.

Il sistema fognario come descritto si costituirà dai seguenti elementi fondamentali, rinviando alla normativa del PAT prima e del PI poi ed alla letteratura tecnica specializzata in fase di realizzazione, la definizione delle più opportune tecniche specifiche d'intervento:

- **Trappola oli.** Elemento in calcestruzzo vibrato ed armato, costituito da due distinti comparti: il primo dove giungono le acque provenienti dalle superfici impermeabilizzate, quali parcheggi, tetti, ..., nel quale sono "bloccati" per gravità gli oli ed altri residui che galleggiando sull'acqua non riescono a passare nel secondo comparto, collegato al primo tramite un foro posto sul fondo del pozzetto. Per il dimensionamento del pozzetto trappola-oli si dovranno prevedere a monte degli opportuni sistemi di vaso momentaneo delle acque provenienti dalle aree gravanti sullo stesso; indicativamente si potrà dimensionare il sistema sulla base dell'acqua caduta durante i primi 15 minuti di pioggia, per un'altezza media di 5 mm, ovvero pari a 50 mc./ha di vaso, mc. che andranno ad integrare quei volumi d'vaso da prevedersi per assicurare l'invarianza idraulica, come previsto nel Sussidio dedicato.
- **Vasca Imhoff (V.Im.).** Elemento in calcestruzzo vibrato ed armato, è costituito da due distinti comparti, uno superiore detto "di sedimentazione" ed uno inferiore detto "di accumulo e digestione anaerobica" dei fanghi sedimentati. I solidi sospesi sedimentabili presenti nei liquami provenienti dalla linea delle acque brune o nere, catturati nel comparto di sedimentazione, precipitano nel sottostante comparto di accumulo e di digestione, dove le sostanze organiche presenti subiscono una fermentazione anaerobica che produce quali residui principalmente acqua, anidride carbonica e metano. Per il dimensionamento della vasca Imhoff si possono indicativamente considerare per il comparto di sedimentazione volumi di 40-60 L/a.e. (abitante equivalente) mentre per quello di digestione 100-200 L/a.e..
- **Vasca condensa grassi (V.C.G.).** Elemento in calcestruzzo vibrato ed armato, costituito da due/tre distinti comparti: il primo dove il refluo viene filtrato trattenendo parte del materiale più grossolano, ed uno/due di affinamento del refluo. I liquami convogliati nella V.C.G. proverranno dalla linea delle acque grigie o saponate. Per il dimensionamento della vasca condensagrassi si possono indicativamente considerare volumi di 40-50 L/a.e. (abitante equivalente).
- **Sistemi di fitodepurazione localizzate.** Ottima soluzione che trova impiego direttamente vicino alla stessa fonte dell'inquinamento, ovvero la depurazione dei reflui di singole abitazioni e piccoli centri, di reflui di allevamenti zootecnici, di svariati impianti produttivi. Ne esistono di diversi tipi (flusso orizzontale, flusso verticale, ...) , ma



concettualmente il funzionamento prevede che il refluo trattato proveniente dalle vasche Imhoff, condensagrassi, ecc. venga fatto transitare, tramite sistemi definiti a “flusso subsuperficiale”, all’interno di vasche opportunamente impermeabilizzate riempite con il medium, costituito da materiale più o meno grossolano, seguendo una leggera pendenza del fondo e raggiungendo alla fine un tubo drenante che le condurrà al corpo idrico superficiale o all’eventuale sistema di raccolta per il successivo reimpiego del refluo depurato. L’intervento prevede inoltre la messa a dimora, all’interno della vasca contenente il medium, di piante di diverso tipo, con funzione anche ornamentale, che contribuiranno ad assorbire le sostanze organiche ed i nutrienti presenti nel refluo ed a creare situazioni aerobiche-anaerobiche laddove possano avvenire situazioni di decomposizione delle sostanze contenute nel refluo. Il ricorso al sistema a flusso subsuperficiale contribuirà infine ad eliminare quegli inconvenienti tipici del flusso superficiale (wetland, laghetti, stagni, ecc.) quali odori fastidiosi, insetti molesti, ecc. ed inoltre contribuendo alla riduzione della superficie occupata necessaria per la depurazione, alla maggiore efficienza depurativa anche durante la stagione fredda ed alla semplicità ed economicità di gestione dell’impianto così realizzato.



SUSSIDIO C - PERCORSI URBANI ED EXTRA URBANI PER LA COSTRUZIONE DI UNA RETE ITINERANTE

Si ritiene utile la costruzione di una rete di percorsi che tocchi i punti caratteristici dal punto di vista ambientale e storico culturale del territorio di Bussolengo.

Gli itinerari possono interessare sia ambiti prettamente urbani che extraurbani. In riferimento ai primi si intendono percorsi, anche promiscui, su strada comunale all'interno della perimetrazione dei centri abitati e che vengono utilizzati dalla popolazione per raggiungere i centri stessi, i piccoli aggregati urbani o i punti in cui si concentra un determinato servizio. In questo caso, non pare utile la realizzazione di specifiche piste ciclabili protette, sia per le elevate pendenze che non sempre costituiscono elemento che favorisce l'utilizzo della bici, sia per l'ancora relativamente bassa presenza di automobili il cui passaggio potrebbe comprometterne la sicurezza. Il sistema di percorsi urbani potrà quindi essere pensato con segnaletica orizzontale su viabilità presente o attraverso l'utilizzo di materiale differente (quarzato, asfalto colorato).

I secondi, sono invece quelli che ricadono su strade comunali poste al di fuori dei perimetri urbani, su strade bianche o sentieri che risultano strettamente connessi al territorio da valorizzare.

E' opportuna una distinzione dei percorsi secondo la tipologia del fondo e dello stato di attuazione: esistente, di progetto e di previsione. Con questa triplice distinzione si sarà in grado di evidenziare quali percorsi siano realizzabili nel breve periodo con spese ridotte, e quali invece possano essere realizzati ad integrazione dei precedenti in un secondo momento.

Percorsi in ambito urbano

Sono quei percorsi ricavati dalla situazione di fatto e che consentono di condurre ai percorsi extraurbani. Risultano per lo più essere tratti di percorsi situati su strade comunali e servono da collegamento tra i centri abitati. Viste le caratteristiche altimetriche del territorio si presume la ciclabilità adatta a tutte le fasce d'età. Potrebbero potenzialmente mettere in relazione elementi storico culturali del paese (chiese, capitelli, cippi,...)

Percorsi in ambito extraurbano

Sono tutti quei percorsi che si trovano al di fuori dei centri urbani e che a seconda della localizzazione, della tipologia del fondo (asfalto, battuto, sterrato) e dell'intorno assumo importanza diversa nella potenziale rete generale.

Tipologia del fondo

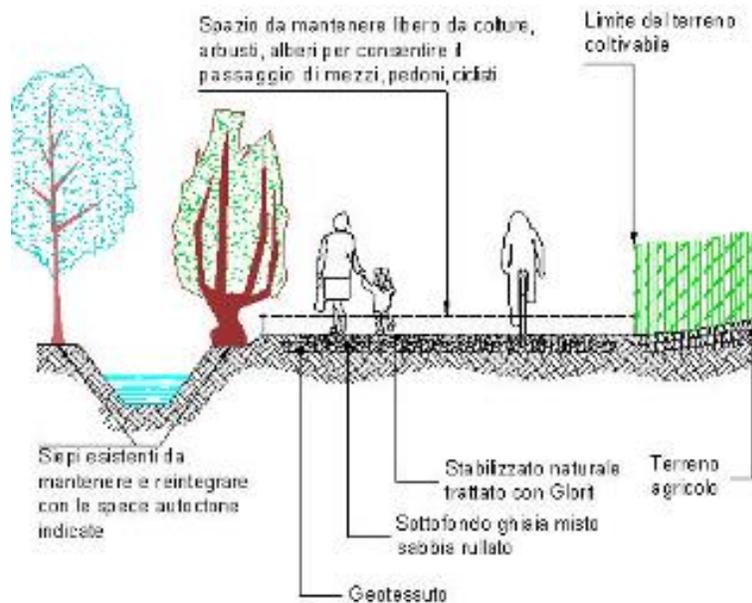
Il ricorso al fondo in asfalto avverrà di norma solo lungo quei percorsi laddove è già presente e dove una sua rimozione, constatata la poca compatibilità ambientale, sarebbe troppo onerosa e comunque controproducente, trattandosi spesso di strade bianche utilizzate per accedere a parti anche significative del territorio.



Percorso extraurbano con fondo in asfalto

Con fondo sterrato s'intende un fondo caratterizzato dalla presenza di uno strato variabile dai 5 ai 20 cm. di materiale inerte, spesso ghiaino o pietrischetto, steso su di un fondo naturale ben compatto e che, opportunamente pressato costituisce un buon fondo sia per camminare che per correre in bicicletta. Esistono diversi tratti in sterrato nel territorio, alcuni in buone condizioni, altri richiedenti un minimo di manutenzione.

I nuovi percorsi in sterrato potranno essere realizzati in pietrischetto, materiale riciclato ed opportunamente trattato, stabilizzato trattato con additivi, ecc. con l'introduzione tra lo strato superficiale ed il sottofondo di uno strato di geotessile, atto a distribuire in modo uniforme i carichi ed assicurare una maggiore durata dell'opera anche in virtù delle pendenze presenti. Con i tratti in progetto s'intende raggiungere un duplice obiettivo: completare la rete esistente sia in asfalto che in sterrato ed assicurare delle vie preferenziali e sicure per accedere ai punti strategici del territorio (impianti sportivi, aree attrezzate, scuole, negozi,...).



- Percorso extraurbano con fondo in stabilizzato naturale

I percorsi in battuto rappresentano l'offerta più diffusa nel territorio comunale nell'ambito extraurbano, essendo la soluzione più semplice e meno onerosa. Si tratta di un fondo naturale, costituito da uno strato superficiale di terreno più compatto sul quale si trova la copertura erbacea che periodicamente è oggetto di sfalcio. La semplicità di realizzazione e spesso la cattiva manutenzione, tuttavia devono sconsigliarne l'uso in quei tratti che si vogliono rendere sempre, o quasi, accessibili, essendo infatti questi percorsi poco adatti alla percorrenza durante il periodo autunnale ed invernale e comunque in occasione di forti precipitazioni.

Opere complementari e servizi

Oltre alla corretta segnalazione dei percorsi sul territorio (adeguata cartellonistica), si rende necessario assicurare, da un lato la continuità degli stessi e dall'altro una percorribilità che riduca al minimo i rischi e disagi per pedoni e ciclisti. Da un lato dunque una differenziazione dei percorsi e dei sentieri a seconda della tipologia di persone che ne fruiscono, quindi ciclisti agonisti per la zona collinare, pedoni per i sentieri naturalistici, ecc.; dall'altra una serie di servizi, in accordo anche con i comuni limitrofi, per migliorare l'offerta turistica e costruire una rete che produca anche economia.



SUSSIDIO D - REGOLE COSTRUTTIVE PER IL RISPARMIO ENERGETICO

Il seguente sussidio operativo rappresenta una specie di codice in linea con i principi di sostenibilità. Esso riprende per gran parte il "codice concordato" AN CAB per lo sviluppo sostenibile, che riassume gran parte dei temi affrontati sull'edilizia eco-compatibile e sul risparmio energetico.

Sostenibilità nel processo edilizio

Gli interventi edilizi devono essere realizzati nell'ambito dei due obiettivi generali di salvaguardia dell'ambiente ed uso razionale delle risorse, al fine di assicurare:

- durante il ciclo produttivo fuori opera, la salvaguardia dell'ambiente e l'uso razionale delle risorse nella fase di produzione dei materiali, dei semilavorati e degli elementi prefabbricati. Questo significa che, ovunque possibile, deve essere preferito l'uso di materiali e componenti prodotti con il minore impatto ambientale, spreco di risorse e consumo di energia;
- durante il ciclo produttivo in opera, la salvaguardia dell'ambiente nelle fasi di esecuzione, ristrutturazione e demolizione del complesso insediativo ed edilizio;
- durante il ciclo funzionale del complesso insediativo ed edilizio, la salvaguardia dell'ambiente e l'uso razionale delle risorse climatiche ed energetiche (ad esempio in riferimento alla qualità dell'aria, al clima acustico, al campo elettromagnetico, all'accesso al sole e al vento), delle risorse idriche, dei rifiuti, del suolo e del sottosuolo, delle risorse storico-culturali e paesaggistiche.

L'architettura sostenibile

Per affrontare l'insieme di fattori riportati che concorrono alla complessità dell'architettura sostenibile, è necessario adottare un metodo di indirizzo e controllo del processo edilizio che, a partire dalla specificità del luogo in cui si colloca l'intervento, permetta di definire e perseguire con chiarezza gli obiettivi di salvaguardia dell'ambiente, di uso razionale delle risorse, di benessere e di qualità.

Il metodo va applicato, in particolar modo, nella progettazione, considerata nel senso più ampio del termine, poiché è in questa fase che si definiscono gli elementi di qualità dell'intervento, intesi come i livelli di rispondenza del prodotto alle esigenze dell'utenza. Il risultato del progetto dovrà necessariamente essere una sintesi organica ed omogenea delle diverse specificità presenti all'interno del gruppo di progettazione (multidisciplinare) e del corpo dirigente della cooperativa, al fine di garantire nel complesso un risultato unitario, organico e integrale. Il metodo può essere schematicamente suddiviso in tre fasi tra loro strettamente correlate:

- analisi del sito, ovvero lettura analitica dei fattori ambientali, climatici, storici e sociali, dai quali scaturiscono i dati di progetto funzionali alla definizione degli obiettivi progettuali;
- definizione degli obiettivi progettuali, nell'ambito degli obiettivi generali di salvaguardia dell'ambiente ed uso razionale delle risorse e delle soluzioni, in relazione agli obiettivi, per giungere alla definizione del progetto come sintesi organica di tutti gli ambiti coinvolti.

Gli operatori di progettazione ed il corpo dirigente della cooperativa, se da un lato vorranno o dovranno confrontarsi localmente con le normative comunali e regionali, che si occupano in modo più o meno approfondito di incentivi alla sostenibilità a livello urbanistico ed edilizio, dall'altro dovranno necessariamente tenere conto del corpo di normative esistenti cogenti (sull'impatto ambientale, il risparmio energetico, l'acustica, i campi elettromagnetici, la sicurezza, etc.).

Complesso insediativo

La corretta progettazione del complesso insediativo nell'ottica della sostenibilità rappresenta un presupposto importante su cui innestare successivamente l'intervento edilizio. Di seguito sono brevemente descritti alcuni degli elementi qualificanti.

- Sistema delle piazze e della viabilità ciclo-pedonale. Il sistema delle piazze e dei percorsi pedonali e ciclabili dovranno essere progettati per integrarsi con il sistema del verde, per favorire la fruibilità dei mezzi pubblici. Piazze e percorsi dovranno essere sicuri, privi di barriere architettoniche e accessibili a tutti, compresi bambini, anziani e disabili, e dovranno realizzare uno spazio urbano coerente e confortevole, che favorisca l'incontro e la socializzazione, che tenga conto del rapporto con il sole e con il vento, in relazione alle diverse stagioni, e della difesa dal rumore e dagli inquinanti, con particolare attenzione a quelli prodotti dal traffico veicolare.
- Sistema del verde. Il sistema del verde deve essere progettato per integrarsi con gli spazi esterni, pubblici e privati, e con i percorsi ciclabili e pedonali. Deve favorire l'incontro e la socializzazione, offrendo agli abitanti occasioni di sosta, svago. Devono essere evitate zone di verde residuale disorganiche, finalizzate esclusivamente al reperimento degli standard richiesti dalle norme. Il sistema del verde deve essere progettato anche per



mitigare il microclima dell'insediamento, per salvaguardare e valorizzare la flora ed il paesaggio del luogo, scegliendo prevalentemente essenze locali a foglia caduca a bassa manutenzione ed a contenuto consumo idrico. Devono essere promosse iniziative che incoraggino la partecipazione alla gestione e cura del verde da parte dei cittadini, ed iniziative educative in particolare sulla biodiversità.

- Viabilità carrabile. Lo sviluppo della viabilità carrabile deve essere ridotto al minimo indispensabile. La viabilità carrabile deve essere pensata per mitigare l'impatto del traffico automobilistico nel complesso insediativo, deve essere integrata alla viabilità esistente, ottimizzare le relazioni tra parcheggi ed abitazioni, e deve aumentare la sicurezza dei percorsi anche limitando la velocità di percorrenza e riducendo le interferenze con il sistema delle piazze e della viabilità ciclo-pedonale. Le sezioni stradali devono essere progettate per dare priorità assoluta ai pedoni, ai ciclisti e ad eventuali mezzi di trasporto pubblico.
- Accesso al sole. Il complesso insediativo deve essere progettato per garantire l'accesso al sole agli edifici ed agli spazi di sosta e percorsi principali esterni, in modo da creare le condizioni necessarie per poter applicare correttamente e senza vincoli le strategie di controllo dell'impatto sole-aria e della illuminazione naturale della scala edilizia.
- Controllo del vento. Il complesso insediativo deve essere progettato considerando l'importanza delle brezze naturali e sulla possibilità di determinare movimenti d'aria indotti da utilizzare sia nel controllo microclimatico degli spazi esterni ciclabili e pedonali, sia nel progetto dei sistemi di ventilazione naturale negli edifici. Analogamente va considerata la necessità di protezione dai venti freddi invernali e lo sfruttamento di quelli estivi.
- Qualità dell'aria. Il complesso insediativo dovrà favorire il miglioramento della qualità dell'aria attraverso il controllo dei movimenti d'aria, l'uso consapevole del verde, la riduzione e razionalizzazione dei percorsi carrabili, l'incentivazione della mobilità ciclabile e pedonale, la riduzione ed il controllo delle emissioni di inquinanti in atmosfera.
- Controllo del clima acustico. Il complesso insediativo dovrà essere concepito in modo tale da tenere in considerazione le sorgenti di rumore presenti in prossimità dell'area, che influiscono sul clima acustico complessivo della stessa. La distanza dalle sorgenti, l'orientamento e la dimensione degli edifici in relazione alla direzione di propagazione del rumore, la maggiore o minore esposizione degli ambienti interni alle sorgenti sonore, l'eventuale presenza di opere di mitigazione acustica, ecc. sono solo alcune delle variabili che condizionano in maniera determinante il clima acustico dell'area oggetto di analisi e sulle quali il progettista può intervenire al fine di assicurare almeno il rispetto dei "livelli sonori di qualità" nei bersagli sensibili, come indicato dal D.P.C.M. 01/03/91, dalla Legge Quadro 447/95 e dai suoi successivi decreti attuativi.
- Fornitura di energia. L'insediamento deve favorire le potenzialità e risorse locali e l'energia rinnovabile e a questo proposito si ribadisce come l'organizzazione degli edifici è fondamentale per potere ottimizzare l'utilizzo di energia solare, luce naturale e ventilazione naturale nel successivo progetto a scala edilizia. La razionalizzazione dei consumi energetici aumenta riducendo la frammentazione della produzione di energia se da fonti non rinnovabili, l'utilizzo del teleriscaldamento è consigliabile. L'utilizzo di sistemi di micro-cogenerazione va presa in considerazione. L'utilizzo di risorse energetiche rinnovabili per le parti comuni, quali pannelli fotovoltaici per l'illuminazione pubblica e della parti condominiali. I sistemi di illuminazione pubblica o privata per gli esterni dovranno essere progettati per limitare le dispersioni verso l'alto di luce artificiale e per ridurre il numero ed i consumi dei corpi illuminanti. I percorsi delle reti di aduzione dell'energia elettrica a media tensione e la posizione delle cabine di trasformazione dovranno essere progettati considerando il controllo dei campi elettromagnetici sia sugli edifici che sugli ambiti esterni dedicati alla sosta e alla mobilità pedonale.
- Gestione delle risorse idriche. Il complesso insediativo deve essere realizzato per cercare di chiudere il più possibile il ciclo dell'acqua all'interno del sito, riducendo le superfici impermeabili, contenendo il consumo di acqua potabile e favorendo l'utilizzo per usi compatibili di acqua non potabile sia all'esterno che all'interno degli edifici, favorendo il recupero delle acque piovane non assorbite direttamente dal terreno, prevedendo ove possibile sistemi per il recupero ed il trattamento delle acque grigie, utilizzando ove opportuno di fitodepurazione delle acque nere, (vedi Sussidio dedicato) prevedendo reti duali che in un auspicabile futuro consentano l'utilizzo di acqua non potabile proveniente dalla rete idrica urbana, prevedendo la laminazione delle acque piovane per ritardarne l'afflusso alla fognatura pubblica (vedi sussidio dedicato). Appare evidente come il tema legato all'uso razionale della risorsa idrica abbia forti relazioni con gli aspetti paesaggistici e di progettazione del verde e dei percorsi.



- Gestione dei rifiuti. Per i rifiuti domestici si dovranno favorire sistemi di raccolta differenziata realizzando isole ecologiche per facilitarne il riciclaggio e la dismissione. I rifiuti biologici da giardini e parchi saranno gestiti da sistemi di compostaggio, per un loro uso in relazione alla gestione del verde.
- Materiali. Per le opere di urbanizzazione e delle sistemazioni esterne, la scelta degli elementi e delle tecnologie costruttive dovrà tenere conto, oltre che dei costi di costruzione anche dei costi di manutenzione e gestione, preferendo comunque materiali a basso impatto ambientale prodotti preferibilmente in luoghi prossimi a quelli di messa in opera. Dovrà essere considerato l'albero dei materiali di rivestimento nella progettazione degli spazi di sosta e passaggio pedonale. Il progetto deve porre attenzione alla fase di esecuzione che controlli gli impatti e garantisca la sicurezza anche minimizzando il traffico generato dal cantiere e riutilizzi ove possibile in loco il materiale di scavo e salvaguardi la vegetazione e gli elementi di paesaggio. I rifiuti generati nella fase di realizzazione dovranno essere selezionati in cantiere e condotti presso centrali di riciclaggio o di smaltimento specializzate.



SUSSIDIO E - REGOLAMENTAZIONE DELLE ATTIVITÀ AGRICOLE

Trattasi di un insieme di accorgimenti da tenere in debita considerazione per la regolamentazione delle attività in zona agricola, con particolare riferimento agli allevamenti zootecnici.

Per quanto riguarda i criteri per l'utilizzazione agronomica degli effluenti zootecnici e aziendali, si fa riferimento ai contenuti della disciplina individuata con la DGR 2495/2006 Allegato A: Criteri e norme tecniche per l'utilizzazione agronomica degli effluenti zootecnici e aziendali di cui agli articoli 28 e 38 del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152, facendo riferimento anche all'Allegato B alla DGR n. 2439/2007

Consigli e buone tecniche gestionali per prevenire e limitare la proliferazione e le infestazioni di mosche

Attraverso l'adozione di buone tecniche di gestione è possibile ridurre al minimo gli inconvenienti connessi alla gestione delle polline.

In generale, le lettiere avicole e le polline essiccate devono essere asciutte per evitare problemi presso i ricoveri e durante gli spandimenti (l'umidità è accettabile quando il materiale non è di consistenza pastosa ma friabile e polverulento, non si sentono cattivi odori e non vi è presenza di larve ed adulti di mosca).

Nelle strutture di stabulazione:

- mantenere lettiere e polline il più asciutte possibile;
- utilizzare abbeveratoi antispreco, possibilmente dotati di sistema di raccolta delle perdite (tazzine, canalette) controllati frequentemente;
- assicurare la densità ottimale di capi per unità di superficie, arieggiare (ventilazione interna ed estrazione di aria, fresatura della lettiera), aggiungere idonee quantità di paglia o altro materiale, ecc.
- negli allevamenti di ovaiole in gabbie tradizionali, attivare quotidianamente il raschiatore per pulire le fosse sottogabbie in quanto, in concimaia è più facile l'essiccamento della pollina;
- evitare la dispersione dei mangimi e pulire regolarmente i pavimenti dei locali ove questi sono conservati;
- praticare una corretta ventilazione e curare il buon funzionamento dei sistemi di essiccazione della pollina.

All'uscita dalle strutture di stabulazione:

- coprire con rete - tipo ombreggiante - trattata con insetticidi le lettiere avicole e la pollina nel luogo destinato allo stazionamento;
- delimitare la platea destinata allo stazionamento dei reflui solidi con una siepe alta 1,50 - 2 m, ove si annideranno le mosche, che così si potranno più agevolmente trattare;
- porre le deiezioni solide su apposito spazio provvisto di platea in cemento (le larve di mosca possono svilupparsi nel terreno, sino a circa 20 cm di profondità, se c'è del percolato);
- accumulare polline essiccate e lettiere su idonea concimaia, munita di cordolo perimetrale, dotata di contenitori adeguatamente dimensionati (pozzettoni) per la raccolta dei liquidi di sgrondo e delle acque piovane (non necessari qualora la concimaia sia provvista di tettoia).

Durante il trasporto:

- il cassone del mezzo deve essere a tenuta stagna;
- è consigliabile che sia coperto da un telo (obbligatorio nel caso di materiale polverulento), preferibilmente trattato con prodotto adalticida;
- è consigliabile che il cassone sia trattato sulle pareti esterne con prodotto adalticida.

In campo devono essere utilizzati reflui zootecnici asciutti, contenendo al massimo i cattivi odori, mettendo in atto le precauzioni di seguito indicate.

Per gli accumuli temporanei:

- effettuarli sui terreni utilizzati per lo spandimento;
- la quantità di letame accumulato deve essere proporzionato alle esigenze colturali dei singoli appezzamenti;
- possono rimanere sul terreno per non più di 1 mese.

Nelle operazioni di spandimento:

- interrare lettiere e polline entro 24 ore dallo spandimento e, vicino agli abitati, l'interramento dovrà essere immediato;



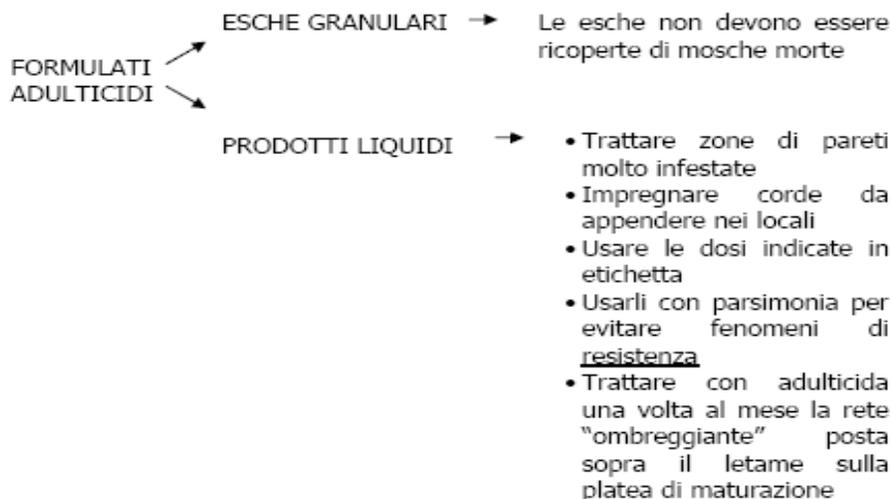
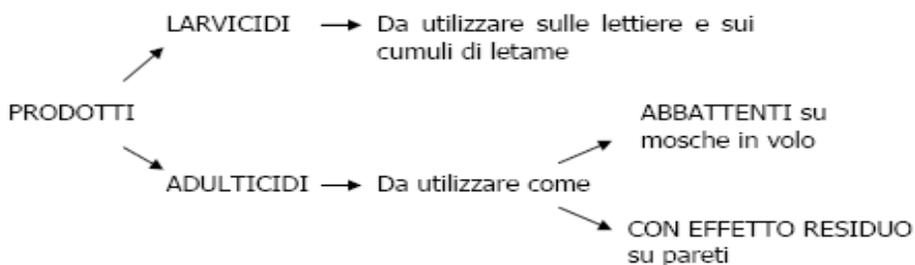
- nei frutteti inerbiti, nei prati pascoli o negli erbai si possono utilizzare deiezioni animali e sostanze organiche senza l'obbligo di interrimento solo se sono state sottoposte a processi di stabilizzazione, tali da evitare in tutte le condizioni lo sviluppo di esalazioni maleodoranti e di insetti;
- è preferibile che i cumuli non permangano in campo senza essere coperti, affinché non si bagnino e per impedire la moltiplicazione di mosche e cattivi odori.

I TRATTAMENTI CONTRO LE INFESTAZIONI:

- utilizzare i prodotti in modo razionale;
- utilizzo di trappole luminose in locali ove si lavorano e si depositano gli alimenti;
- trattamenti abbattenti, con sostanze non persistenti e poco tossiche per l'uomo (piretro naturale, o piretroidi sintetici fotolabili).

LOTTA CHIMICA

La lotta chimica DEVE essere considerata il mezzo estremo per combattere le mosche.



Resistenza

- è un fenomeno molto frequente nelle mosche a causa della loro elevata fecondità (oltre 1000 uova deposte da una femmina) e dalla rapidità del ciclo biologico (9-12 gg).

Gli insetticidi non funzionano bene quando:

- si verifica resistenza;
- i locali sono in cattive condizioni igieniche;
- i trattamenti sono su superfici porose o impolverate;



- i trattamenti non sono ben fatti;
- i prodotti sono scaduti;
- il dosaggio del trattamento è stato errato;

Se si verificano reinfestazioni dall'esterno o, addirittura, dall'interno dei capannoni l'infestazione è molto alta. In tal caso:

- usare gli insetticidi il meno possibile;
- alternare i prodotti, cambiando di volta in volta i gruppi chimici (piretroidi, carbammati, neonicotenoidi, ecc)."

Tutela della risorsa idrica

Al fine di prevenire danni alla salute pubblica ed all'ambiente, nel rispetto della normativa vigente in materia (D.Lgs. 152/99, ecc.) concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano ed in generale, sono vietati i seguenti interventi, per un raggio minimo di 200 metri nell'intorno del punto di prelievo dell'acqua per usi potabili: dispersione di reflui, fanghi e liquami anche se depurati; fertirrigazione sia chimica che organica; spandimento di pesticidi e fertilizzanti; apertura di pozzi; stoccaggio, anche provvisorio, di rifiuti, reflui, prodotti e/o sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive; posizionamento di fognature e pozzi perdenti. È fatto obbligo ai titolari di allevamenti zootecnici di adottare tutti gli accorgimenti idonei a ridurre il consumo di acque da usare per il lavaggio dei locali di allevamento, ricorrendo preferibilmente all'utilizzo di acque piovane recuperata in apposite cisterne oppure al riutilizzo dell'acqua trattata con sistemi di fitodepurazione come di seguito descritto. In particolare a monte dell'insediamento zootecnico e prima dei punti di immissione nel reticolo idrografico delle acque reflue di lavaggio delle superfici e/o provenienti dagli impianti, dovranno prevedersi idonee aree destinate a fitodepurazione.



SUSSIDIO F - INDICAZIONI PER IL CORRETTO INSERIMENTO PAESAGGISTICO DEI NUOVI INSEDIAMENTI

Questo sussidio vuole essere un utile strumento per la progettazione coerente con il contesto paesaggistico in cui è inserito il Comune di Bussolengo.

Oltre ai caratteri relativi alle tipologie arboree già descritte all'interno del Sussidio dedicato, si tiene a sottolineare la necessità di una serie di linee guida coerenti, da inserire nella regolamentazione edilizia per quanto attiene l'arredo urbano.

In particolare, in ambito extraurbano è da limitare l'utilizzo di recinzioni metalliche, favorendo dove ritenuto indispensabile per la chiusura di ampie superfici agricole le staccionate in legno. Da evitare muri in calcestruzzo armato o l'impiego di elementi in calcestruzzo prefabbricato.

Si suggerisce altresì la definizione di un piano colore, valido per tutto il territorio comunale, che definisca una gamma di tipologie d'intonaco e di materiale di copertura a minor impatto visivo possibile.

Specifica attenzione dovrà essere riservata ai nuovi interventi insediativi a carattere sia che residenziale, per i quali dovranno prevedersi colori tenui e ben inseriti nel contesto paesaggistico che produttivo nuovo ed esistente; allo stesso modo i capannoni dovranno seguire accorgimenti per i tinteggi delle facciate, in maniera da risultare meno visibili possibile.

Sarà inoltre opportuno prevedere fronti alberati di mascheramento per ridurre l'impatto di capannoni esistenti e di progetto.



ALLEGATO B: PRONTUARIO DEL VERDE

INTRODUZIONE

Il presente prontuario è uno strumento operativo per l'esecuzione degli interventi di riqualificazione paesaggistico/ambientale che troveranno spazio nell'ambito del Comune di Bussolengo. Questo abaco, pertanto, è stato redatto in maniera sintetica e semplice proprio per le finalità operative che svolgerà. I futuri progetti di riqualificazione che saranno redatti da tecnici qualificati potranno tenerne conto ma dovranno⁵⁵ anche implementare l'abaco stesso arricchendo le linee guida con idee nuove o maggiormente adeguate al territorio in considerazione.

⁵⁵ Articolo modificato a seguito Parere Commissione Regionale V.A.S. n. 4 del 09/02/2010



1. AMBITI DI PAESAGGIO

Nel contesto territoriale comunale sono stati individuati degli ambiti che hanno sicuramente una valenza paesaggistica ma anche un'importanza legata alla valorizzazione e all'implementazione degli aspetti ambientali/naturalistici. Quest'ultimi hanno, infatti, una rilevanza predominante non solo dal punto di vista temporale nell'esecuzione degli interventi ma possiedono priorità anche nell'indirizzare eventuali risorse economiche da investire in questa tipologia di interventi.

A tal proposito si dovrà anche affrontare l'attraversamento della viabilità esistente con infrastrutture adeguate al passaggio della fauna selvatica.

A - I CORRIDOI ECOLOGICI

I "Corridoi ecologici principali" sono ambiti lineari privi di soluzioni di continuità, o per lo meno costituiti da un sistema lineare di singoli elementi naturali ravvicinati; essi svolgono il ruolo di base di connessione tra aree sorgente e di ammortizzazione, ma anche per la possibile ricolonizzazione del territorio antropizzato. Come già ricordato le aree a particolare naturalità possono essere inquadrate nell'ambito dei corsi d'acqua.

B - I CAMPI APERTI

Nell'ambito dell'intero ambito comunale essi rappresentano una discreta superficie. Le motivazioni di questo assetto del territorio agricolo sono state analizzate in varie parti delle analisi del PAT. Possiamo dire pertanto che il paesaggio è in continua evoluzione ed è il frutto del proprio tempo.

Ciò significa che esso è strettamente legato alle condizioni socio/economiche concomitanti ed alle priorità che l'uomo dà allo sviluppo del territorio.

Il PAT ha recepito tutte le indicazioni provenienti dal territorio ed ha valutato entro un ragionevole orizzonte temporale le possibilità di indirizzarsi verso uno sviluppo sostenibile.

In questa ottica la riqualificazione del paesaggio agrario diventa un elemento chiave sicuramente di primo piano nelle strategie di sviluppo del territorio.

C - LE AREE URBANE E PERIURBANE

Gli insediamenti urbani e periurbani generano inevitabilmente degli impatti sul paesaggio ma essi potranno essere fortemente attenuati adottando degli standard a verde da prevedersi già in fase progettuale. Pertanto si ritiene opportuno creare degli spazi verdi integrati nel tessuto urbano che formino dei mosaici verdi all'interno delle aree residenziali e che raccordino le parti a forte insediamento con gli spazi aperti delle aree agricole.

La composizione arborea dovrà riprendere quella degli habitat presenti nelle aree circostanti.

È noto che la presenza del verde arreca indubbi vantaggi per tutta la fauna e comunque agisce come barriera naturale che, come sappiamo, oggi riveste un'importante funzione di filtro depurante oltre che paesaggistico.

Pertanto lo studio ha tenuto conto oltre che di questi fattori anche delle necessità della fauna locale, in particolare di quella ornitica, che potrà trovare alimento nella fruttificazione di alcune delle specie prescelte.



2. UNITÀ MORFOLOGICHE/AMBIENTALI VERDI

A – INTERPODERALE:

Perimetri degli appezzamenti, confini di proprietà, siepi in giardini di case, ville, pertinenze di ville e tenute agricole.

- filare arboreo di prima grandezza
- filare arboreo di seconda grandezza
- piccolo frangivento o frangivento arbustivo
- grande frangivento

B - CORSI D'ACQUA:

Scoli, rete fluviale minore, torrenti, fiumi.

- vegetazione ripariale arbustiva
- vegetazione ripariale arboreo-arbustiva

C - EMERGENZE ISOLATE:

Macchie boscate, bande boscate, rimboschimenti naturaliformi.

- alberi isolati
- macchia isolata

D - STRADE E PERCORSI:

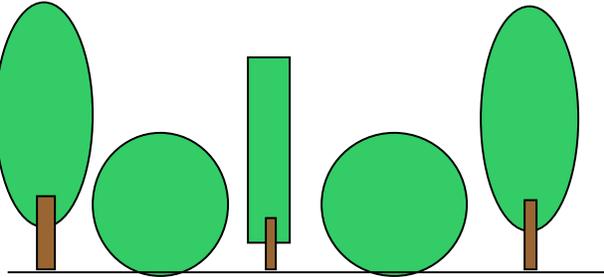
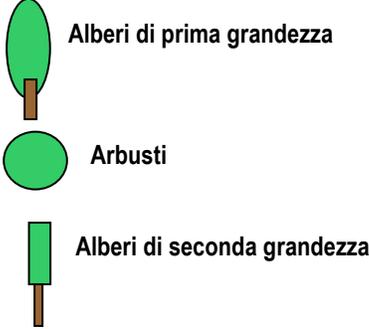
Capezzagne, piste ciclabili, viabilità interpodereale, argini, paleoalvei.

- viale alberato
- strada alberata
- siepe mista
- siepe arbustiva

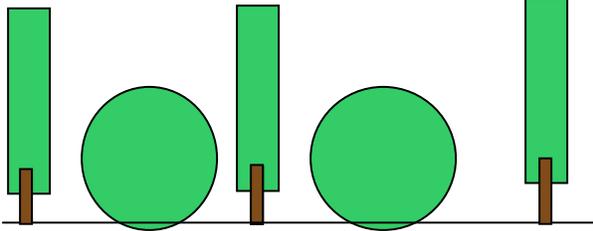
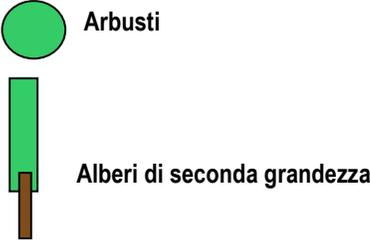


3. SCHEMI TECNICI PER LA PIANTUMAZIONE DELLE UNITÀ MORFOLOGICHE/AMBIENTALI VERDI

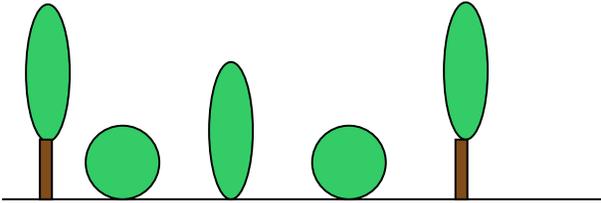
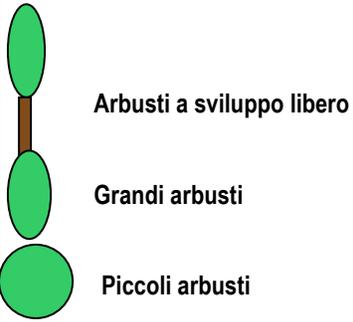
A – INTERPODERALE

FILARE ARBOREO DI PRIMA GRANDEZZA	
	
	<p>Questa struttura è da localizzare prevalentemente dove maggiore è la dimensione degli appezzamenti, in particolare lungo gli assi interpoderali di particolare significato.</p>
<p>INDICAZIONI PER L'IMPIANTO</p> <p>Specie ammesse Alberi di prima grandezza: Farnia (<i>Quercus robur</i>), Pioppo bianco (<i>Populus alba</i>), Pioppo nero (<i>Populus nigra</i>), Frassino meridionale (<i>Fraxinus oxycarpa</i>) Alberi di seconda grandezza: Carpino bianco (<i>Carpinus betulus</i>), Olmo campestre (<i>Ulmus minor</i>), Acero campestre (<i>Acer campestre</i>), Ontano nero (<i>Alnus glutinosa</i>) Arbusti: Nocciolo (<i>Corylus avellana</i>), Sambuco nero (<i>Sambucus nigra</i>), Sanguinella (<i>Cornus sanguinea</i>), Frangola (<i>Frangula alnus</i>), Rosa di macchia (<i>Rosa</i> spp.)</p>	<p>Messa a dimora delle piante Si consiglia vivamente l'uso di piantine con pane di terra, per una maggiore capacità di attecchimento. La superficie superiore del pane di terra deve trovarsi a livello o appena sopra il terreno.</p> <p>Schema d'impianto e indicazioni gestionali Gli alberi di prima grandezza vanno piantati a circa 6-8 metri di distanza l'uno dall'altro, gli arbusti vanno piantumati a 1,5 metri tra gli alberi di prima e seconda grandezza. Questi ultimi e gli arbusti vanno governati a ceduo per la produzione di legna da ardere e paleria, mentre gli alberi di prima grandezza possono fungere alla produzione di legname da opera.</p>

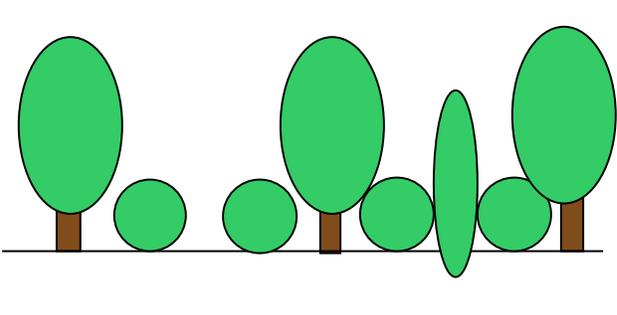
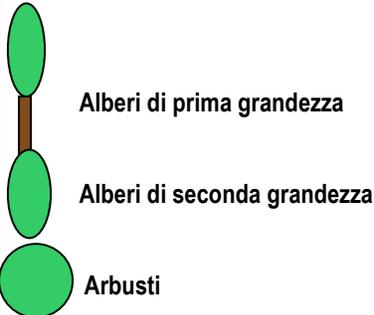


FILARE ARBOREO DI SECONDA GRANDEZZA	
	
	Struttura verde localizzata prevalentemente dove maggiore è il frazionamento della proprietà, lungo i confini di questa.
INDICAZIONI PER L'IMPIANTO Specie ammesse Alberi di seconda grandezza: Carpino bianco, Olmo campestre, Acero campestre, Ontano nero, Salice bianco (Salix alba) Arbusti: Nocciolo, Sambuco nero, Sanguinella, Frangola, Pallon di maggio (Viburnum opulus), Spincervino (Rhamnus cathartica)	Messa a dimora delle piante Si consiglia vivamente l'uso di piantine con pane di terra, per una maggiore capacità di attecchimento. La superficie superiore del pane di terra deve trovarsi a livello o appena sopra il terreno. Schema d'impianto e indicazioni gestionali Gli alberi di seconda grandezza vanno piantati a circa 6 metri di distanza l'uno dall'altro, gli arbusti vanno piantumati a 1 metro tra gli alberi di seconda grandezza. Questi ultimi e gli arbusti possono governati a ceduo, per la produzione di legna da ardere e paleria.



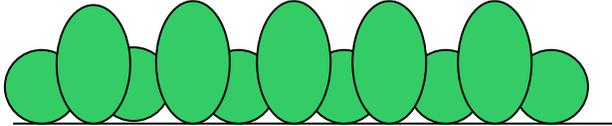
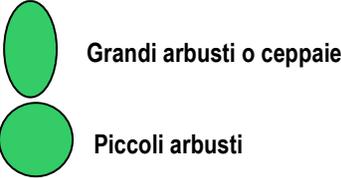
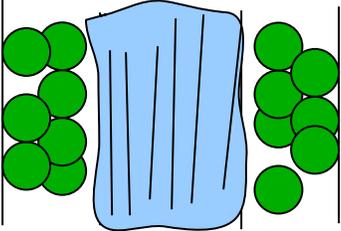
PICCOLO FRANGIVENTO O FRANGIVENTO ARBUSTIVO	
	
	Struttura verde da utilizzarsi prevalentemente nelle grandi aree a monocoltura o dove si renda necessaria una funzione di protezione e filtro.
INDICAZIONI PER L'IMPIANTO Specie ammesse Arbusti a sviluppo libero: Frangola, Salice grigio (<i>Salix cinerea</i>), Pado (<i>Prunus padus</i>) Piccoli arbusti: Sanguinella, Pallon di maggio, Ligustrello, Spincervino, Rosa di macchia Grandi arbusti: Nocciolo, Biancospino (<i>Crataegus monogyna</i>), Sambuco nero	Messa a dimora delle piante Si consiglia vivamente l'uso di piantine con pane di terra, per una maggiore capacità di attecchimento. La superficie superiore del pane di terra deve trovarsi a livello o appena sopra il terreno. Schema d'impianto e indicazioni gestionali Gli arbusti a portamento libero vanno piantati a circa 2 metri di distanza l'uno dall'altro, i piccoli arbusti vanno piantumati a 0,5 metri tra gli arbusti a portamento libero e i grandi arbusti. Tutte le specie possono governate a ceduo, per la produzione di legna da ardere e paleria; inoltre questa siepe fornisce cibo e siti di nidificazione per la fauna selvatica.



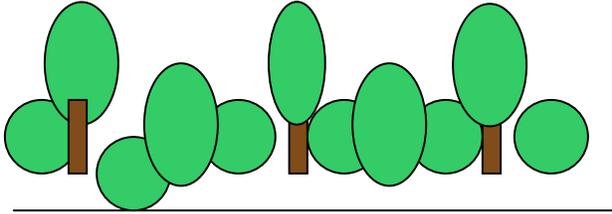
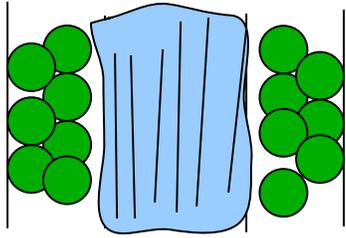
GRANDE FRANGIVENTO	
	 <p>Alberi di prima grandezza</p> <p>Alberi di seconda grandezza</p> <p>Arbusti</p>
	<p>Struttura verde da utilizzarsi prevalentemente nelle grandi aree a monocoltura o dove si renda necessaria una funzione di protezione e filtro.</p> <p>Il frangivento non deve essere realizzato troppo compatto, in modo tale da risultare una barriera impenetrabile al vento, ma al contrario lo deve filtrare, smorzandone la velocità. Si deve tenere conto poi che la fascia protetta è pari a 10-15 volte la sua altezza.</p>
<p>INDICAZIONI PER L'IMPIANTO</p> <p>Specie ammesse Alberi di prima grandezza: Pioppo bianco, Pioppo nero, Farnia, Frassino meridionale, Salice bianco</p> <p>Alberi di seconda grandezza: Carpino bianco, Ontano nero, Acero campestre, Olmo campestre</p> <p>Arbusti: Nocciolo, Biancospino, Sambuco nero, Spincervino, Ligustrello, Sanguinella, Pallon di maggio, Prugnolo, Rosa di macchia</p>	<p>Messa a dimora delle piante Si consiglia vivamente l'uso di piantine con pane di terra, per una maggiore capacità di attecchimento. La superficie superiore del pane di terra deve trovarsi a livello o appena sopra il terreno.</p> <p>Schema d'impianto e indicazioni gestionali Gli arbusti a portamento libero vanno piantati a circa 2 metri di distanza l'uno dall'altro, i piccoli arbusti vanno piantumati a 0,5 metri tra gli arbusti a portamento libero e i grandi arbusti. Tutte le specie possono governate a ceduo, per la produzione di legna da ardere e paleria; inoltre questa siepe fornisce cibo e siti di nidificazione per la fauna selvatica.</p>



B – CORSI D'ACQUA

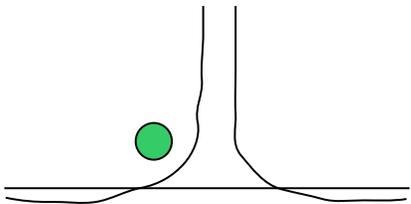
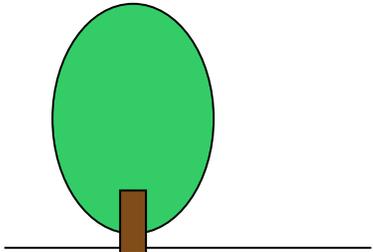
VEGETAZIONE ARBUSTIVA	
	
	Data la pendenza delle ripe ed il rivestimento di molti scoli di bonifica, l'impianto di specie arbustive è l'unico possibile. Queste andranno localizzate nella parte alta della ripa per non ostacolare la primaria funzione idraulica del corso d'acqua e la sua manutenzione. La scelta delle specie ed il loro sesto di impianto vanno correlate alla dimensione del corso d'acqua ed al suo regime idraulico spesso molto variabile.
INDICAZIONI PER L'IMPIANTO Specie ammesse Grandi arbusti o ceppaie: Frangola, Nocciolo, Pado, Biancospino, Ontano nero, Carpino bianco, Olmo campestre Piccoli arbusti: Sanguinella, Pallon di maggio, Ligustrello, Spincervino, Prugnolo, Rosa di macchia	Messa a dimora delle piante Si consiglia vivamente l'uso di piantine con pane di terra, per una maggiore capacità di attecchimento. La superficie superiore del pane di terra deve trovarsi a livello o appena sopra il terreno. Schema d'impianto e indicazioni gestionali Si consiglia di piantumare almeno 2 file parallele, distanti 1 metro tra loro, per ciascun lato del corso d'acqua. I grandi arbusti vanno piantati a circa 2 metri di distanza l'uno dall'altro, i piccoli arbusti vanno piantumati a 1 metro dai grandi arbusti. Al posto dei grandi arbusti possono essere impiegati alberi di seconda grandezza governati a ceduo, per la produzione di legna da ardere e paleria; inoltre questa siepe fornisce cibo e siti di nidificazione per la fauna selvatica.



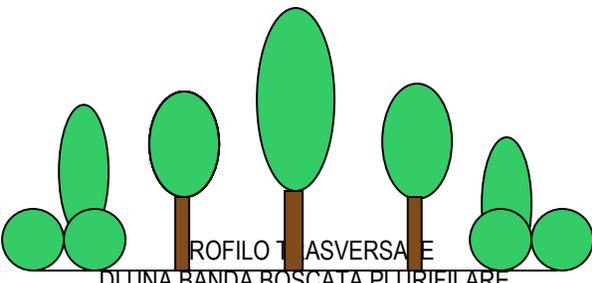
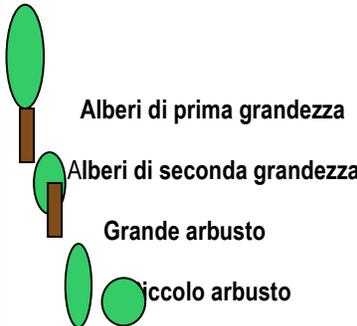
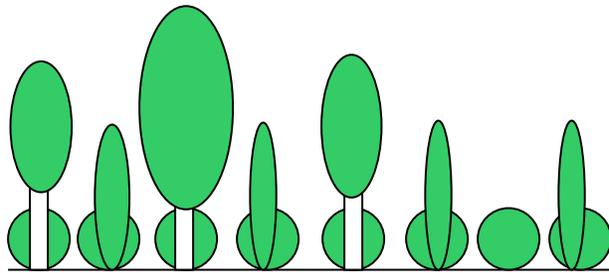
VEGETAZIONE ARBOREO/ARBUSTIVA	
	 <p>Alberi di prima grandezza</p> <p>Albero di seconda grandezza</p> <p>Arbusto</p>
	
<p>INDICAZIONI PER L'IMPIANTO</p> <p>Specie ammesse Alberi di prima grandezza: Farnia, Pioppo nero, Pioppo bianco, Frassino meridionale, Platano</p> <p>Alberi di seconda grandezza: Ontano nero, Carpino bianco, Olmo campestre, Acero campestre</p> <p>Arbusti: Sanguinella, Pallon di maggio, Ligustrello, Spincervino, Prugnolo, Nocciolo, Frangola, Biancospino, Rosa di macchia</p>	<p>Messa a dimora delle piante Si consiglia vivamente l'uso di piantine con pane di terra, per una maggiore capacità di attecchimento. La superficie superiore del pane di terra deve trovarsi a livello o appena sopra il terreno.</p> <p>Schema d'impianto e indicazioni gestionali Gli arbusti vanno piantati a circa 1,5 metri di distanza dagli alberi di prima e di seconda grandezza, distanti tra loro circa 6 metri. Gli alberi di seconda grandezza possono essere governati a ceppaia, per la produzione di legna da ardere e paleria; inoltre questa siepe fornisce cibo e siti di nidificazione per la fauna selvatica.</p>



C – EMERGENZE ISOLATE

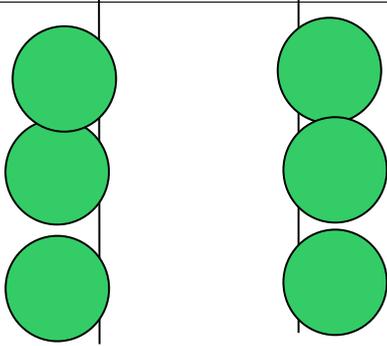
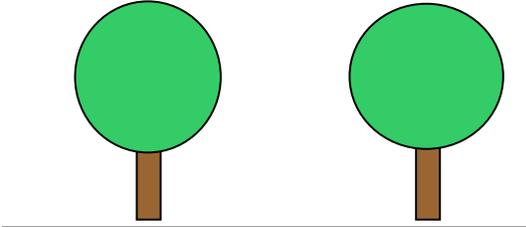
ALBERI ISOLATI	
	
	Alberature isolate di prima grandezza che costituiscono elementi visivi molto importanti, segnalando punti particolari.
INDICAZIONI PER L'IMPIANTO Specie ammesse Farnia (<i>Quercus robur</i>), Pioppo bianco (<i>Populus alba</i>), Pioppo nero (<i>Populus nigra</i>), Ontano nero (<i>Alnus glutinosa</i>), Olmo campestre (<i>Ulmus minor</i>), Frassino meridionale (<i>Fraxinus oxycarpa</i>)	Messa a dimora delle piante Si consiglia vivamente l'uso di piantine con pane di terra, per una maggiore capacità di attecchimento. La superficie superiore del pane di terra deve trovarsi a livello o appena sopra il terreno. Schema d'impianto e indicazioni gestionali Le specie utilizzate sono localizzate in corrispondenza di particolari punti di riferimento, quali incroci, confini di proprietà e luoghi sacri. Le cure colturali sono minime, volte soprattutto a garantire la conformazione eretta del fusto nei primi anni dall'impianto.



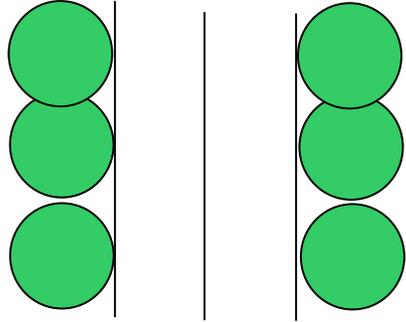
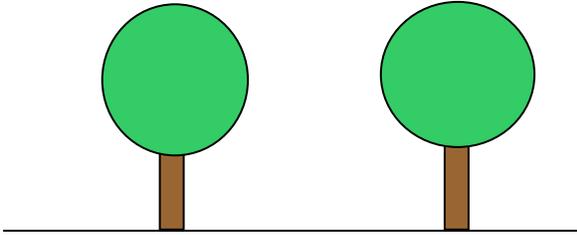
MACCHIE ISOLATE/BANDE BOScate PLURIFILARI	
 <p>PROFILO TRASVERSALE DI UNA BANDA BOSCATI PLURIFILARE</p>	 <p>Alberi di prima grandezza Alberi di seconda grandezza Grande arbusto Piccolo arbusto</p>
 <p>VISIONE LATERALE DI UNA BANDA BOSCATI PLURIFILARE</p>	<p>Macchie di generalmente piccole dimensioni, disposte in maniera varia lungo i confini dei campi, o nei punti di incrocio di scoline o confini di proprietà.</p>
<p>INDICAZIONI PER L'IMPIANTO</p> <p>Specie ammesse Alberi di prima grandezza: Farnia, Pioppo bianco, Pioppo nero, Frassino meridionale</p> <p>Alberi di seconda grandezza: Ontano nero, Olmo campestre, Acero campestre, Carpino bianco</p> <p>Grandi arbusti: Frangola, Biancospino, Nocciolo, Pado</p> <p>Piccoli arbusti: Sanguinella, Ligustrello, Spincervino, Pallon di maggio</p>	<p>Messa a dimora delle piante Si consiglia vivamente l'uso di piantine con pane di terra, per una maggiore capacità di attecchimento. La superficie superiore del pane di terra deve trovarsi a livello o appena sopra il terreno.</p> <p>Schema d'impianto e indicazioni gestionali Lungo i filari gli alberi di prima grandezza vanno posti alla distanza di circa 6 metri, gli alberi di seconda grandezza vanno piantati alla distanza di 4 metri l'uno dall'altro, i grandi arbusti a 2 metri tra loro e i piccoli arbusti a 1 metro l'uno dall'altro. I filari laterali (composti da alberi di seconda grandezza, grandi e piccoli arbusti) sono piantumati preferibilmente a 2 metri dalla fila centrale composta dagli alberi di prima grandezza.</p>



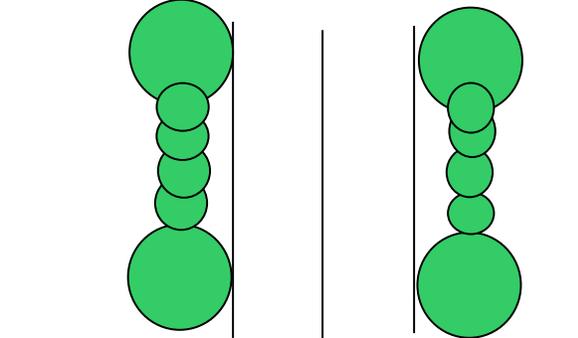
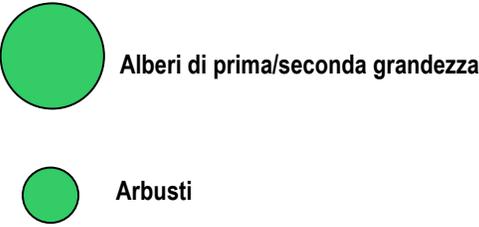
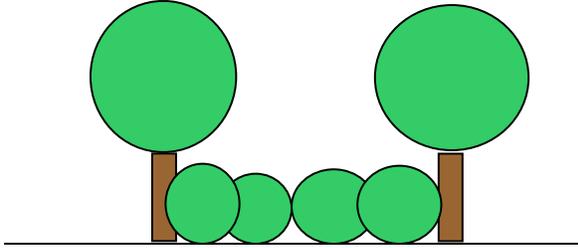
D – STRADE E PERCORSI

VIALE ALBERATO	
	
	Filare arboreo monospecifico di prima grandezza, adoperato per regolare la viabilità principale interpoderale o i viali di accesso ai centri aziendali.
INDICAZIONI PER L'IMPIANTO Specie ammesse Farnia, Pioppo bianco, Pioppo nero, Frassino meridionale, Tiglio nostrano (<i>Tilia platyphyllos</i>)	Messa a dimora delle piante Si consiglia vivamente l'uso di piantine con pane di terra, per una maggiore capacità di attecchimento. La superficie superiore del pane di terra deve trovarsi a livello o appena sopra il terreno. Schema d'impianto e indicazioni gestionali Lungo i filari gli alberi di prima grandezza vanno posti alla distanza di circa 10-12 metri.

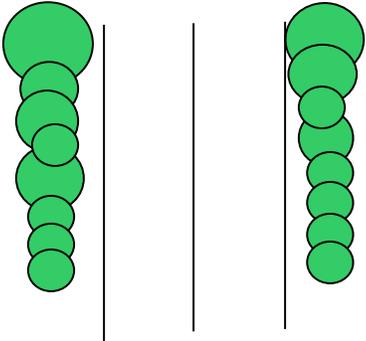
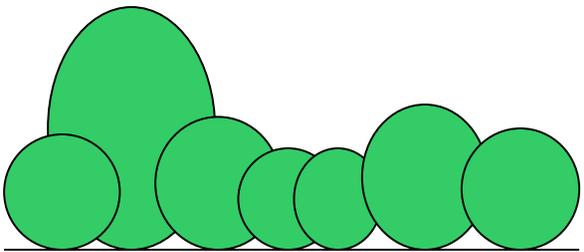


STRADA ALBERATA	
	
	Filari arborei di II° grandezza lungo la viabilità interpodereale secondaria (pista ciclo/pedonale). .
INDICAZIONI PER L'IMPIANTO Specie ammesse Farnia, Ontano nero, Carpino bianco, Acero campestre, Frassino meridionale	Messa a dimora delle piante Si consiglia vivamente l'uso di piantine con pane di terra, per una maggiore capacità di attecchimento. La superficie superiore del pane di terra deve trovarsi a livello o appena sopra il terreno. Schema d'impianto e indicazioni gestionali Lungo i filari gli alberi vanno posti alla distanza di circa 5-6 metri (nel caso della Farnia, preferibilmente almeno 8 metri).



SIEPE MISTA	
	
	
<p>INDICAZIONI PER L'IMPIANTO</p> <p>Specie ammesse Alberi di prima e seconda grandezza: Farnia, Tiglio nostrano, Frassino meridionale, Ontano nero, Carpino bianco, Acero campestre</p> <p>Arbusti: Frangola, Nocciolo, Sanguinella, Spincervino, Sambuco nero, Ligustrello, Rosa di macchia, Prugnolo, Biancospino</p>	<p>Messa a dimora delle piante Si consiglia vivamente l'uso di piantine con pane di terra, per una maggiore capacità di attecchimento. La superficie superiore del pane di terra deve trovarsi a livello o appena sopra il terreno.</p> <p>Schema d'impianto e indicazioni gestionali Lungo i filari gli alberi vanno posti alla distanza di circa 5-6 metri (nel caso di alberi di seconda grandezza, quali Olmo campestre) o 6-8 metri (nel caso di alberi di prima grandezza, quali Farnia, Tiglio nostrano, Frassino meridionale). Gli arbusti vanno piantumati alla distanza di circa 1-1,5 metri tra loro.</p>



SIEPE ARBUSTIVA	
	
	
<p>INDICAZIONI PER L'IMPIANTO</p> <p>Specie ammesse</p> <p>Grandi arbusti: Biancospino, Frangola, Nocciolo, Sambuco nero</p> <p>Piccoli arbusti: Sanguinella, Pallon di maggio, Ligustrello, Spincervino, Prugnolo, Rosa di macchia</p>	<p>Messa a dimora delle piante Si consiglia vivamente l'uso di piantine con pane di terra, per una maggiore capacità di attecchimento. La superficie superiore del pane di terra deve trovarsi a livello o appena sopra il terreno.</p> <p>Schema d'impianto e indicazioni gestionali Lungo i filari gli arbusti vanno distanziati di circa 1-1,5 metri. Può essere gradevole l'inserimento nella siepe di qualche albero di prima o seconda grandezza (da piantare a non meno di 6-8 metri l'uno dall'altro).</p>



4. INDICAZIONI GESTIONALI GENERALI

A - CURE COLTURALI NEL QUINQUENNIO SUCCESSIVO ALL'IMPIANTO

Successivamente, nei primi 5 anni dall'impianto, si consiglia di compiere almeno 4 sfalci annui degli interfilari al fine di controllare le infestanti o, in alternativa, 2 fresature incrociate; l'erba sfalciata dovrà essere lasciata sul posto.

E' obbligatorio sostituire, entro i primi due anni dall'impianto, le piante morte o deperite.

Nel caso di utilizzo della pacciamatura con film plastico, si dovrà provvedere alla rimozione ed allo smaltimento a norma di legge alla fine del terzo anno dall'impianto.

B - NORME DI GOVERNO E DI TRATTAMENTO DELL'IMPIANTO

- Specie secondarie di accompagnamento:
la prima ceduzione di queste piantine verrà effettuata nella primavera successiva all'anno dell'impianto qualora le piantine abbiano ben attecchito; in caso contrario si attenderà l'anno successivo per intervenire, le successive ceduzioni verranno effettuate quando ci sarà eccessiva competizione con le specie principali.
- Specie principali:
si prevedono le potature di allevamento nei primi tre anni per favorire il mantenimento della cima, nel periodo compreso tra i mesi di febbraio e marzo, compatibilmente all'andamento stagionale.

In caso di attacco parassitario, dovranno essere adottate tutte le misure idonee ad evitare la propagazione dell'infestazione.

Quanto al taglio è auspicabile che in ogni caso non si adottino tagli drastici come il taglio raso bensì si rilasci sempre un buon contingente di piante sia arbustive che arboree. Questo vale sia per le siepi che per le bande boscate. Nel caso di boschetti con superfici superiori ai 2.000 mq questi potranno essere governati a ceduo a sterzo o a ceduo composto avendo cura di non scoprire mai completamente il suolo.

Il ceduo a sterzo prevede di avere polloni di età differente, ovvero di età multiple del turno, sulla stessa ceppaia; pertanto il taglio, allo scadere del turno, riguarderà solamente una classe di età.

Il ceduo composto risulta formato da una fustaia che si colloca sul piano dominante e da un ceduo generalmente sottoposto. Gli interventi selvicolturali riguarderanno prevalentemente il ceduo.