

PAT
Piano di Assetto del Territorio

Norme Tecniche di Attuazione



Sindaco

Dott. Mauro Bellamoli

Settore Attuazione e Pianificazione del Comune

Claudio Puttini architetto

Progettisti

Silvano Carli ingegnere – C.M.M.S. ASSOCIATI

Marzio Dal Cin architetto – Studio Dal Cin & Adomo Architetti Associati

Consulenti

Quadro conoscitivo ed informatizzazione

Filippo Floresta architetto – MapDesk s.r.l.

Studio agronomico e VAS

Gino Benincà agronomo – Studio Benincà Associazione tra Professionisti

Piero Martorana agronomo – Studio Benincà Associazione tra Professionisti

Giacomo De Franceschi - Studio Benincà Associazione tra Professionisti

Geologia e Compatibilità idraulica

Michele Nobile geologo – Geologia Applicata Studio Associato

Lorenzo Cadroppi geologo - Geologia Applicata Studio Associato

TITOLO I

NORME GENERALI

1. Finalità.....	4
2. Obiettivi generali e principi.....	5
3. Contenuti, ambito di applicazione, efficacia ed attuazione.....	7

TITOLO II

NORME DI TUTELA, INVARIANTI, FRAGILITA' E LIMITI ALLA TRASFORMABILITA'

4. Beni Paesistici di cui all'art. 134 del D.Lgs. 42/2004.....	10
5. Vincolo archeologico D.Lgs. 42/2004.....	12
6. Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004.....	14
7. Vincolo idrogeologico – forestale.....	16
8. Vincolo sismico.....	17
9. Vincolo paesaggistico – zone boscate DLgs 42/200439.....	18
10. Risorse naturali ed ambientali individuate dal P.T.R.C.....	19
11. Siti di Importanza Comunitario e Zone di Protezione Speciale.....	20
12. Parco Regionale della “Lessinia”.....	22
12.bis Servitù Militari.....	23
13. Centro storico e centri storici minori.....	24
14. Ville Venete, edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale, pertinenze scoperte da tutelare e contesto figurativo.....	27
15. Idrografia - fasce di rispetto.....	28
16. Discariche – fasce di rispetto.....	30
17. Cave – fasce di rispetto.....	31
18. Risorse idropotabili – fasce di rispetto.....	32
19. Infrastrutture della mobilità – fasce di rispetto.....	33
20. Elettrodotti – fasce di rispetto.....	34
21. Impianti di comunicazione elettronica – criteri di localizzazione e fasce di rispetto.....	35
22. Cimiteri e fasce di rispetto.....	37
22bis. Invarianti di natura geomorfologica: doline, grotte, ingressi di grotte.....	38
23. Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica, aree a bassa trasformabilità: Invarianti di natura idrogeologica, aree a bassa trasformabilità: corsi d'acqua pubblici, sorgenti, spartiacque locali.....	39
24. Invarianti di natura paesaggistica, aree a bassa trasformabilità: Cime, crinali e coni visuali (vedute).....	40
25. Invarianti di natura storico-monumentale, aree a bassa trasformabilità: Forti, centri storici.....	42
26. Invarianti di natura storico-monumentale, aree a bassa trasformabilità: corti rurali.....	43
27. Compatibilità geologica ai fini urbanistici, aree a bassa trasformabilità geologica.....	44
28. Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi, invarianti o aree a bassa trasformabilità geoambientali.....	46
29. Aree soggette a dissesto idrogeologico. Invarianti o aree a bassa trasformabilità: Aree di frana, esondabili o periodico ristagno idrico.....	49
30. Aree boscate o destinate al rimboschimento. Aree a bassa trasformabilità di natura ambientale.....	51

TITOLO III

PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

31. Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica.....	52
32. Indirizzi e criteri per l'applicazione della compensazione urbanistica	55
33. Indirizzi e criteri per l'applicazione del credito edilizio.....	56
34. Ambiti Territoriali Omogenei – A.T.O.	58
35. Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola	59
36. Dimensionamento insediativo e dei servizi.....	60
37. Criteri ed indirizzi per la trasformazione urbanistica dell'esistente, condizioni preferenziali di sviluppo insediativo ed infrastrutturale, e per l'edilizia ecosostenibile.....	62
38. Ambiti di urbanizzazione consolidata	64
39. Limiti fisici alla nuova edificazione.....	65
40. Aree di riqualificazione e riconversione.....	66
41. Ambiti cui attribuire specifiche destinazioni d'uso.....	67
41.bis Attività fuori zona	68
42. Servizi di interesse comune di maggiore rilevanza.....	69
43. Ambiti per la formazione dei Parchi e delle riserve naturali di interesse comunale. Vaio del Paradiso.....	70
44. Zone a prevalente destinazione agricola	72
45. Allevamenti zootecnici intensivi.....	74
46. Rete ecologica locale.....	77
47. Infrastrutture della mobilità: Piste ciclabili.....	78
48. Infrastrutture della mobilità: viabilità e svincoli di progetto.....	79
49. Criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive, per le varianti di cui al DPR 447/98.....	80
50. Criteri per l'individuazione di ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate.....	81
51. Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del PAT, in rapporto alla VAS.....	82

TITOLO IV

NORME COMUNI, TRANSITORIE E FINALI

52. Regime giuridico delle opere oggetto di sanatoria edilizia (c.d. Condonò Edilizio).....	83
53. Applicazione del P.A.T., criteri e limiti entro i quali il P.I. può modificarlo senza che sia necessario procedere ad una variante	84

TITOLO I

NORME GENERALI

1. Finalità.

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

2. Obiettivi generali e principi.

2.01. Le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale del Piano Regolatore Generale del comune di Grezzana, articolate in disposizioni strutturali, contenute nel piano di assetto del territorio (PAT) ed in disposizioni operative, contenute nel piano degli interventi (PI), si ispirano ai seguenti principi che ne costituiscono il quadro di riferimento:

a) **sostenibilità**, attraverso lo strumento della Valutazione Ambientale Strategica, affinché il progetto di sviluppo urbanistico ed edilizio che soddisfa i bisogni del presente, non comprometta la capacità delle generazioni future di soddisfare i propri. In particolare il PAT affronta il tema della sostenibilità su tre dimensioni:

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

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

c) **sussidiarietà, adeguatezza, ed efficienza**, mediante:

c 1. garanzia di trasparenza e partecipazione;

c 2. l'adozione e l'utilizzo di un sistema informativo territoriale unificato ed accessibile, al fine di disporre di elementi conoscitivi raffrontabili;

c 3. coinvolgimento dei cittadini, delle rappresentanze economico-sociali e delle associazioni alla formazione degli strumenti di pianificazione e alle scelte che incidono sull'uso delle risorse ambientali, nonché alla loro attuazione;

d) **copianificazione**, che influenza il carattere processuale della pianificazione e la natura cooperativa e consensuale delle relazioni con la pianificazione sovra comunale, attuativa e di settore, nonché rispetto ai programmi di area vasta;

e) **perequazione urbanistica**, che persegue l'equa distribuzione dei diritti edificatori tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, ed, in relazione al valore di tali diritti, degli oneri derivanti:

e 1. dalla realizzazione delle dotazioni territoriali e di quelle connesse con la sostenibilità e mitigazione ambientale degli interventi;

e 2. dalla realizzazione diretta e/o assunzione delle spese relative alle misure compensative o sostitutive immobiliari e mobiliari di cui al precedente punto e1.;

e 3. dall'attuazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata;

f) **compensazione e credito edilizio** come ipotesi privilegiate per l'indennizzo di vincoli espropriativi e per favorire interventi di riqualificazione ambientale ed urbana.

g) **qualità architettonica**, intesa come l'esito di un coerente sviluppo progettuale che recepisca le esigenze di carattere funzionale ed estetico poste a base della progettazione e della realizzazione delle opere e che garantisca il loro armonico inserimento nel paesaggio e nell'ambiente circostante.

3. Contenuti, ambito di applicazione, efficacia ed attuazione.

3.01. Le norme tecniche definiscono direttive, prescrizioni e vincoli in correlazione con le indicazioni cartografiche contenute nel P.A.T., ed in particolare:

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

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

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

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

e) dettano una specifica disciplina con riferimento:

1. ai centri storici, alle ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville venete "Ville Venete - Catalogo e Atlante del Veneto", nonché agli edifici ed ai complessi di valore monumentale e testimoniale, determinando:

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

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

c) i margini di flessibilità ammessi dal piano degli interventi (PI);

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

3. alle zone agricole:

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

b) le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni, le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti con particolare attenzione a quelli di cui alla precedente lettera a);

c) i limiti fisici alla nuova edificazione con riferimento alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio;

f) definiscono gli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare, relativamente alle opere incongrue, agli elementi di degrado, agli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola, anche mediante il ricorso al credito edilizio, definendone le modalità applicative;

g) dettano direttive, prescrizioni e vincoli per il rispetto delle dotazioni minime complessive dei servizi di cui all'articolo 31 della L.R. 11/2004;

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

i) stabiliscono le modalità di riserva o cessione con le quali, anche in rapporto alle aree per servizi, il piano degli interventi (PI) può prescrivere che, nelle aree residenziali soggette a piano urbanistico attuativo, vengano riservate, anche mediante la perequazione, delle quote di superficie o di volume per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica.

j) dettano direttive, prescrizioni e vincoli per lo sviluppo insediativo e delle aree di riqualificazione e riconversione, definendone le linee preferenziali, e per la promozione e tutela della qualità architettonica;

k) precisano le modalità di applicazione della perequazione e della compensazione di cui agli articoli 35 e 37 della legge regionale 11/2004;

l) dettano i criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o per la dismissione delle attività produttive in zona impropria, ed i criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 20 ottobre 1998, n. 447, in relazione alle specificità territoriali del comune;

m) disciplinano con direttive, prescrizioni e vincoli, l'edificazione nelle aree di urbanizzazione consolidata;

o) stabiliscono i criteri per l'individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico di cui al decreto legislativo 1 agosto 2003, n. 259 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e successive modificazioni;

p) dettano la normativa di carattere strutturale in applicazione di leggi regionali di altri settori.

3.02. Il P.A.T., redatto sulla base di previsioni decennali, fissa gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili a tempo indeterminato su tutto il territorio comunale di Grezzana.

3.03. La disciplina del P.A.T., è definita dall'insieme delle prescrizioni di testo e grafiche contenute negli elaborati che lo compongono.

3.04. La simbologia usata nelle tavole e negli allegati al P.A.T. va intesa secondo le legende indicate a margine di ciascuna.

3.05. Ad ogni categoria d'intervento e/o indicazione riportata in legenda corrisponde un articolo delle presenti norme. Altre informazioni, che servono a completare il senso logico delle indicazioni di progetto sono fornite con ciascuna tavola.

3.06. Nell'eventuale contrasto tra elaborati grafici a scala diversa, prevalgono le indicazioni contenute negli elaborati a scala maggiormente dettagliata. Le tavole che riportano vincoli e indicazioni derivanti da procedimenti amministrativi precedenti e/o norme di legge fanno riferimento ai provvedimenti che li hanno determinati che sono prevalenti sulle indicazioni cartografiche del PAT.

3.07. Le presenti norme tecniche di attuazione, sotto il profilo dell'efficacia, propongono direttive prescrizioni e vincoli. Le direttive, le prescrizioni ed i vincoli, hanno efficacia generale sugli strumenti di pianificazione di livello inferiore al P.A.T..

3.08. Nel caso di contrasto tra il testo delle norme e gli elaborati grafici, prevale il testo normativo. In caso di contrasto tra norme diverse, prevale quella avente maggior grado di tutela degli obiettivi di sostenibilità del Piano evidenziati nella V.A.S., ed in ogni caso quelle disciplinanti i vincoli, le invariati e le limitazioni della trasformabilità.

3.09. L'adozione del P.A.T., limitatamente alle prescrizioni ed ai vincoli espressamente previsti nelle presenti norme, comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dall'art. 29 della L.R. 11/2004 e dall'art. 12, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

3.10. Il piano di assetto del territorio (PAT) essendo lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, non ha efficacia conformativa della proprietà e non costituisce vincoli di localizzazione preordinati all'esproprio.

TITOLO II

NORME DI TUTELA , INVARIANTI, FRAGILITA' E LIMITI ALLA TRASFORMABILITA'

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

Rif. Legislativo: Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, art. 134.

Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.

4.01 I beni paesistici sono tutti quelli sottoposti a tutela ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, art. 134. La tavola 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale 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.

DIRETTIVE

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

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

- a) il mantenimento delle caratteristiche, degli elementi costitutivi e delle morfologie, tenuto conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi;
- b) la previsione di linee di sviluppo urbanistico ed edilizio compatibili con i diversi livelli di valore riconosciuti e tali da non diminuire il pregio paesaggistico del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia 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.

4.04 Il P.I. integra l'individuazione delle opere incongrue, elementi di degrado, e/o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità paesaggistica già individuate dal P.A.T., ne prescrive la demolizione e/o conformazione e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

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

PRESCRIZIONI E VINCOLI

4.06 Gli interventi ammessi in aree vincolate dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dal P.A.T., dalle previsioni degli atti di pianificazione paesistica di cui all'art. 135 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e le indicazioni della D.G.R.V. n. 986 del 14/03/1996 - Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla sub-delega ai Comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali - (BURV n. 75 del 20/08/1996).

4.07 Per gli interventi in zona agricola, dovranno essere rispettate le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni, le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti previste nel prontuario, allegato A, alle presenti norme ai sensi art. 43, comma 1, lett. b) della L.R. 11/2004.

4.08 Gli obiettivi di tutela e di qualità paesaggistica contenuti nel P.A.T. sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici e sono altresì vincolanti per gli interventi settoriali.

4.09 Dalla data dell'adozione del P.A.T. le prescrizioni di natura paesaggistica in esso contenuti costituiscono norma di salvaguardia immediatamente applicabile in attesa dell'adeguamento degli strumenti urbanistici.

4.10 Per quanto attiene alla tutela del paesaggio, le disposizioni di tutela e qualità paesaggistica sono comunque prevalenti sulle disposizioni contenute negli atti, nelle disposizioni di pianificazione urbanistica ed edilizia e devono essere obbligatoriamente applicate nell'ambito dei procedimenti di approvazione di P.U.A., di rilascio dei titoli abilitativi e della Denuncia di Inizio Attività.

5. Vincolo archeologico D.Lgs. 42/2004

Rif. Legislativo: Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, come sostituito dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio

Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.

5.01 Riguarda le aree già sottoposte a vincolo archeologico.

5.02 A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di opere incongrue ed elementi di degrado ricadenti nell'area di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

5.03 Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione di cui al comma che precede, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

DIRETTIVE

5.04 Di concerto con la competente Soprintendenza, il Comune di Grezzana, mediante il P.I., 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.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

5.05 Le aree sottoposte a tutela archeologica di cui al precedente comma 5.04 saranno così distinte dal P.I.:

- a) Aree sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo, ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, come sostituito dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio;
- b) Aree di interesse archeologico non sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, ma con alta probabilità di ritrovamenti archeologici;
- c) Aree di interesse archeologico non sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, ma con media probabilità di ritrovamenti archeologici;

5.06 Gli interventi previsti nell'ambito delle zone di cui al punto a) del paragrafo precedente, sono subordinati ad autorizzazione dell'organo statale competente a norma del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni culturali e del paesaggio.

5.07 Gli interventi previsti nell'ambito delle zone di cui al punto b) e c) del paragrafo 5.05, sono subordinati al deposito preventivo del progetto edilizio ed a notifica successiva della denuncia di inizio lavori, presso la Soprintendenza Archeologica e prima della loro presentazione in Comune. Alla D.I.A.,

alla domanda di permesso di costruire, ed alla denuncia di inizio lavori da presentarsi in Comune, deve essere allegata la prova dell'avvenuto deposito preventivo del progetto e della denuncia di inizio lavori presso la Soprintendenza Archeologica.

5.08 Gli interventi previsti nelle aree di cui ai precedenti punti b) e c) del comma 5.05 non sono subordinati agli adempimenti ivi previsti dal precedente comma 5.07, qualora gli scavi non superino la profondità di 50 cm.

5.09 In qualsiasi parte del territorio comunale, per i lavori rientranti nella disciplina delle opere pubbliche, è obbligatoria l'esecuzione di indagini archeologiche preliminari (art. 18, comma 1, lett. d) del D.P.R. 554/99 e art. 28 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni culturali e del paesaggio).

6. Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004

Rif. Legislativo: Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.

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

DIRETTIVE

6.02 Il P.I. aggiorna il censimento e l'individuazione cartografica dei manufatti di cui al presente articolo, ne promuove la catalogazione ed individua i rispettivi ambiti di protezione e fruizione.

6.03 Sulla base di quanto disposto in materia dal titolo secondo del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e dagli strumenti urbanistici di livello superiore, il P.I. detta specifiche prescrizioni per la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei manufatti indicati e delle aree circostanti di pertinenza, individuando gli interventi consentiti e favorendone un uso compatibile con le loro caratteristiche.

6.04 Il P.I. integra l'individuazione delle opere incongrue e gli elementi di degrado già individuati dal P.A.T., ne prescrive la demolizione e/o conformazione e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

6.05 A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di opere incongrue ed elementi di degrado, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

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

PRESCRIZIONI E VINCOLI

6.07 Gli interventi sugli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta, ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, debbono garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni.

6.08 Gli interventi di recupero e riuso dei manufatti sono subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti e al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico -documentale caratterizzanti il sito.

6.09 Fino all'approvazione del P.I. con previsioni conformi alle direttive, prescrizioni e vincoli di cui al presente articolo, sugli immobili oggetto di tutela sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione e restauro, nonché quanto specificamente stabilito dagli strumenti urbanistici vigenti, limitatamente alle previsioni non in contrasto con le disposizioni di cui ai commi precedenti.

7. Vincolo idrogeologico - forestale

Rif. Legislativo: R.D. 16.05.1926 n. 1126 – art. 41 L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.

7.01 Il vincolo idrogeologico–forestale riguarda le aree sottoposte a tutela ai sensi del R.D. 16.05.1926 n. 1126 e delle leggi regionali di settore.

DIRETTIVE

7.02 Il P.I. provvederà a porre norme di tutela e valorizzazione della aree sottoposte a vincolo idrogeologico – forestale secondo le vigenti disposizioni comunitarie, nazionali e regionali.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

7.03 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.

8. Vincolo sismico

Rif. Legislativo: D.P.R. 380/2001 – capo IV; O.P.C.M. n. 32274/2003; D.C.R. 03.12.2003 n. 67; O.P.C.M. n. 3519/2006; D.G.R. n.71/2008.

Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.

8.01 L'intero territorio comunale è classificato in zona sismica 3 per effetto della Deliberazione del Consiglio Regionale 03.12.2003 n. 67.

9. Vincolo paesaggistico – Zone boscate

Rif. Legislativo: D lgs 42/2004 art. 142 lettera g) e D lgs 157/2006

Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale .

9.01 Trattasi di territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 e dalla Legge regionale 13 settembre 1978, n. 52 e successive modificazioni;

DIRETTIVE

9.02 Il P.I. provvederà a porre norme di tutela e valorizzazione delle aree sottoposte a vincolo paesaggistico – zone boscate secondo le vigenti disposizioni comunitarie, nazionali e regionali.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

9.03 1. I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree tutelati ai sensi dell'articolo 142, Dlgs 42/2004, ovvero sottoposti a tutela dalle disposizioni del piano paesaggistico, non possono distruggerli, né introdurvi modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione.

9.04 I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo dei beni indicati al comma 9.03, hanno l'obbligo di sottoporre alla Regione o all'Ente locale al quale la Regione ha delegato le funzioni i progetti delle opere che intendano eseguire, corredati della documentazione prevista, affinché ne sia accertata la compatibilità paesaggistica e sia rilasciata l'autorizzazione a realizzarli. Le attività di cava ed accessorie, nonché quelle di discarica, ripristino ambientale ecc., sono disciplinate dalle specifiche normative di legge e regolamentari dettate per dette attività e possono essere consentite solo previa autorizzazione delle Autorità competenti a seguito di puntuali studi geologici e geotecnici che ne attestino la fattibilità.

9.05 Le opere da realizzarsi nell'ambito della aree sottoposte a vincolo paesaggistico, zone boscate forestale, sono subordinate all'autorizzazione preventiva di cui al D lgs 42/2004 modificato dal D Lgs 157/2006 e della legislazione regionale in materia.

10. Risorse naturali ed ambientali individuate dal P.T.R.C.

Rif. Legislativo: P.T.R.C. vigente, NTA art. 19

Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.

10.01 Le risorse naturalistiche-ambientali sono individuate nel vigente P.T.R.C.

DIRETTIVE

10.02 Il P.I. orienterà la propria azione verso obiettivi di salvaguardia, tutela, ripristino e valorizzazione degli ambiti individuati.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

10.03 Sino alla approvazione del P.I. è fatto divieto di realizzare opere che compromettano il mantenimento e l'evoluzione degli equilibri ecologici e naturali in tutti i loro aspetti.

11. Siti di Importanza Comunitaria e Zone di Protezione Speciale

Rif. Legislativo: direttiva 92/43/CEE e D.G.R. n. 448 del 21/02/2003 e n. 2673 del 06/08/2004.

Rif.: Tav. 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione

11.01 Trattasi di aree sottoposte alle disposizioni per l'applicazione della normativa comunitaria e statale relativa ai siti di importanza comunitaria, zone speciali di conservazione e zone di protezione speciale di cui alle Direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE, al D.P.R. 8 settembre 1997, al D.P.R. 12 marzo 2003, n. 357, al D.M. 3 aprile 2000, e nonché alle relative deliberazioni della Giunta Regionale.

DIRETTIVE

11.02 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”, il P.I., provvederà a porre norme di tutela e valorizzazione dei Siti di Importanza Comunitaria e delle zone di influenza limitrofe.

11.03 Il P.I. integra l'individuazione delle opere incongrue, elementi di degrado, e/o conseguenti ad interventi di miglioramento già individuate dal P.A.T., ne prescrive la demolizione e/o conformazione e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

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

11.05 L'approvazione di eventuali aggiornamenti delle perimetrazioni dei SIC / ZPS da parte delle competenti autorità comporta l'automatico recepimento degli stessi nel PAT.

11.06. Gli interventi esterni al sito natura 2000, ma in grado, potenzialmente, di comportare incidenze significative su di esso, sono soggetti a quanto previsto dalla Relazione tecnica redatta ai sensi della D.G.R. 3173/2006 e allegata al Piano, approvata dalla competente Direzione Pianificazione Territoriale e Parchi. In tali interventi vanno sempre salvaguardate le emergenze floro-faunistiche che hanno determinato l'individuazione dell'area come Sito Natura 2000.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

11.05 Nell'ambito ed in prossimità dei siti di importanza comunitaria, tutti gli interventi ammessi sono subordinati alla preventiva valutazione di incidenza ai sensi della direttiva 92/43/CEE, delle norme nazionali riguardanti la conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche, e delle disposizioni regionali di cui alla D.G.R. n. 3173/2006 e successive modifiche ed integrazioni avente per oggetto: Attuazione direttiva comunitaria 92/43/CEE e D.P.R. 357/1997.

Guida metodologica per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative e successive modificazioni ed integrazioni.

11.06 Fino all'approvazione del Piano di Gestione è vietato porre in essere comportamenti o atti in contrasto con gli obiettivi di valorizzazione e tutela di cui al precedente comma 10.02.

11.07 . Nella formazione del PI si dovrà provvedere a:

- integrare l'individuazione delle opere incongrue, elementi di degrado già individuate dal PAT, prescrivendone la demolizione e/o conformazione e disciplinandone il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme;
- integrare e normare gli interventi di miglioramento della qualità ambientale finalizzati a conseguire obiettivi di tutela e valorizzazione.
- fornire specifiche disposizioni e indirizzi sulla modalità di attuazione degli interventi di Piano, e successiva gestione delle aree attuate.

11.08 Il P.I inoltre dovrà prevedere in particolare:

- che nel corso di qualsiasi intervento di trasformazione sia eseguito il controllo per quanto attiene anche lo smaltimento dei rifiuti, la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue, nonché l'emissione di fumi in atmosfera, come regolati dalla normativa in vigore, per non provocare possibili inquinamenti ai siti protetti;
- che nelle previsioni di mitigazione degli eventuali impatti, per recuperare e/o incrementare il verde, ai fini di impedire possibili colonizzazioni di specie esotiche e quindi di un possibile inquinamento genetico, siano utilizzate esclusivamente specie autoctone.

12. Parco Regionale della “Lessinia”

Rif. Legislativo: L.R. 30.01.1990, n° 12

Rif.: Tav. 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale.

12.01 All'interno del perimetro del Parco Regionale della Lessinia ricadente nel territorio del Comune di Grezzana si applicano i dispositivi della L.R. n° 12 del 30 gennaio 1990.

12 bis. Servitù militari

Rif. Legislativo: L. 24.12.1976 n° 898, modif. ed integrata dalla L. 02.05.1990, DPR 17.12.1979 n° 780

Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.

12bis.01 Sono zone individuate dal PAT sottoposte a vincolo militare per esigenze connesse alla difesa del territorio nazionale.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

12bis.02 Il sistema prescrittivo dei vincoli è contenuto nei decreti di individuazione delle servitù stesse e in riferimenti legislativi sopra richiamati.

12bis.03 Per quanto non in contrasto con i vincoli di cui al comma precedente valgono le norme di zona che il P.I. stabilirà per dette aree.

13. Centro storico e centri storici minori

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

Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale .

Tav. 4 – Carta della trasformabilità

13.01 Trattasi del centro storico del capoluogo e dei centri storici minori, la cui perimetrazione è stata individuata sulla base degli atlanti provinciali pubblicati a cura della Regione Veneto, opportunamente modificata e/o integrata in conformità a quella degli elaborati del vigente strumento urbanistico generale.

DIRETTIVE

13.02 Il PAT, previa analisi dei manufatti e degli spazi liberi esistente, provvede ad individuare le categorie in cui gli stessi devono essere raggruppati per le loro caratteristiche tipologiche, attribuendo valori di tutela in funzione degli specifici contesti da tutelare e salvaguardare; per ogni categoria determina gli interventi e le destinazioni d'uso ammissibili e determina i margini di flessibilità ammessi dal piano degli interventi (P.I.).

Attualmente sia per il centro storico maggiore sia per i centri minori vige la classificazione effettuata dal vigente P.R.G., che ha tenuto conto dei valori d'arte, di storia e di cultura.

Tale classificazione eseguita a mezzo di schede, che attribuiscono ad ogni edificio un grado di protezione, prescrive il tipo di intervento ammesso in relazione ai valori sopra citati, e la destinazione d'uso compatibile con la tipologia dell'edificio stesso.

Il P.A.T., fatto proprio lo studio che ha portato alla redazione della schedatura del PRG vigente, e considerato che il processo tipologico, soprattutto quello relativo all'edilizia di base - cioè residenziale - si manifesta come un'evoluzione spontanea senza salti di continuità dell'edilizia, in coerenza con l'evoluzione storico sociale della città, riferisce la classificazione tipologica solo alle caratteristiche significative e caratterizzanti delle tipologie individuate, non potendosi ovviamente trattare le innumerevoli possibili combinazioni che nella realtà si concretizzano nei singoli edifici.

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

Il PAT pertanto identifica due tipi di categorie tipologiche,

la prima ad alto valore storico ambientale è costituita dai complessi attualmente soggetti ad intervento di restauro.

la seconda a valore storico ambientale medio raggruppa i complessi soggetti ad interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione ed adeguamento ambientale.

13.03 In applicazione di quanto previsto all'art. 40, comma 3, lett. c) della L.R. 11/2004, il P.A.T. prevede siano ammessi i seguenti margini di flessibilità da parte del P.I. rispetto alle prescrizioni previste dall'attuale schedatura degli edifici dei centri storici nel vigente PRG:

- a) Per gli edifici afferenti alla zona di valore storico ambientale elevato non sono previsti margini di flessibilità, salvo che per le superfetazioni;

b) Per la seconda zona a valore storico ambientale medio e per le corti rurali schedate dal vigente PRG, è possibile prevedere di modificare la graduazione di protezione per un massimo di due gradi e la destinazione d'uso motivando le modificazione con opportune analisi storico-morfolo; tale variazione costituisce variante al P.I.

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

a) ad attribuire a ciascun manufatto la caratteristica tipologica di riferimento tra quelle determinate dal PAT, nonché la corrispondente categoria di intervento edilizio;

b) a privilegiare il recupero a destinazione residenziale, favorendo comunque l'integrazione della residenza con funzioni commerciali (secondo le previsioni del capo VIII[^] della L.R. 15/2004), direzionali e turistiche ed a servizi, secondo criteri di sostenibilità in rapporto alle esigenze di tutela del tessuto edilizio storico e delle capacità infrastrutturali e di mobilità dei centri storici, nonché di integrazione della popolazione, per evitare o ridurre fenomeni di degrado edilizio e sociale;

c) a limitare la modificazione del numero delle unità immobiliari, anche per singolo edificio, per evitare un eccessivo frazionamento degli immobili e quindi impedire l'aumento del carico urbanistico conseguente ed il deterioramento del tessuto edilizio tutelato;

d) a prevedere l'eventuale completamento o integrazione del sistema insediativo esistente, laddove ciò sia necessario e non contrasti con la singolarità dei luoghi, ponendo particolare attenzione alla natura degli spazi esterni, sia di pertinenza dell'immobile, sia pubblici (parchi, giardini, piazze, slarghi, corridoi urbani e spazi di collegamento, ecc..) e prevedendo norme per la loro conservazione, riuso e valorizzazione all'interno di un sistema integrato di spazi che costituiscano collegamento tra il centro antico, le zone di più recente edificazione e il sistema delle aree di interesse paesaggistico ed ambientale;

13.05 Il P.I. integra le previsioni del P.A.T. ed individua gli edifici soggetti a demolizione parziale o totale qualora in contrasto con gli obiettivi di tutela previsti dal presente articolo; nei casi in cui gli edifici siano sottoposti a demolizione e ricostruzione, il P.I. individua le aree di sedime di ricostruzione; queste potranno essere soggette a modifica tramite PUA, esclusivamente se motivata da opportuna analisi storico-ambientale-morfologica, mantenendo comunque inalterato il volume e l'altezza e privilegiando gli orientamenti e gli allineamenti tali da garantire un armonico inserimento del nuovo volume.

Il P.I. disciplina inoltre il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

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

13.13 Il P.I. prevede norme per la realizzazione di un sistema efficiente ed efficace di parcheggi di superficie e/o interrati con particolare riguardo al valore dei luoghi e del contesto architettonico in cui si inseriscono, limitatamente al carico urbanistico prodotto dai residenti e dalle attività insediate ed insediabili nel centro storico e nei centri storici minori.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

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

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

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

Rif. Legislativo: L.R. 11/04, art. 40, comma 4;

Rif.: Tav. 4 – Carta della Trasformabilità.

14.01 Trattasi delle ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville venete "Ville Venete - Catalogo e Atlante del Veneto", nonché agli edifici e i complessi di valore monumentale e testimoniale e relativo contesto figurativo.

DIRETTIVE

14.02 Il piano degli interventi (PI) attribuisce a ciascun manufatto la caratteristica tipologica di riferimento tra quelle determinate dal PAT al precedente articolo 11 e le destinazioni d'uso compatibili con il grado di tutela, nonché la corrispondente categoria di intervento edilizio ai sensi del comma 3, lettere a) e b), art. 40, della L.R. 11/2004.

14.03 Le definizioni afferenti alle caratteristiche tipologiche ed alle categorie di intervento sono riprese dalle norme sulla tutela dei centri storici, che classifica le ville venete, gli edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale e le pertinenze scoperte ed il contesto figurativo in zone ad elevato e medio valore storico ambientale, tale distinta classificazione tipologica è individuata nell'allegato B alle presenti norme.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

14.04 Fino all'approvazione del P.I. adeguato alle precedenti direttive, sugli edifici tutelati, pertinenze scoperte e contesto figurativo, sono ammessi esclusivamente interventi nei limiti di cui alla lett. c), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001.

15. Idrografia - fasce di rispetto

Rif. Legislativo: art. 96 lett. f), r.d. 25 luglio 1904 n. 523 – art. 41 L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 1 –Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.

15.01 Trattasi delle zone di tutela dei fiumi, torrenti, canali, invasi naturali ed artificiali, anche a fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico.

DIRETTIVE

15.02 Il piano degli interventi (PI) può stabilire, limitatamente alle aree urbanizzate, a quelle di trasformabilità 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 P.A.T.;

15.03 Il P.I. dovrà adeguare le disposizioni di tutela alle previsioni del Piano dell'Assetto Idrogeologico, approvato dall'Autorità di Bacino.

15.04 Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

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

PRESCRIZIONI E VINCOLI

15.06 All'interno delle aree urbanizzate si applicano i limiti all'attività edilizia previsti dalle norme vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico.

15.07 All'esterno delle aree urbanizzate ed all'interno delle fasce di rispetto previste dall'art. 41, comma 1, lettera g), della L.R. 11/2004, oltre ai limiti all'attività edilizia previsti dalle norme vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico, non sono ammesse nuove costruzioni, salvo quanto previsto dal precedente punto 15.02.

15.08 All'interno delle zone di tutela di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente:

- a) interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a),b),c),d) del D.P.R. 380/2001;
- b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- b) gli interventi previsti dal titolo V° della L.R. 11/2004, in conformità con i criteri di cui alla legge n° 4, del 26 giugno 2008, art.5, punto 5 *“l'ampliamento di case di abitazione fino ad un limite massimo di 800 mc comprensivi dell'esistente, purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria”* ;
- c) gli ampliamenti necessario per adeguare l'immobile esistente alla disciplina igienico sanitaria vigente;
- d) opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;

15.09 Gli interventi edilizi di cui al precedente comma 15.08 (lett. a), b), c), d) ed e) potranno essere autorizzati:

- a) purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte di rispetto;
- b) previo nulla osta dell'autorità preposta alla tutela di polizia idraulica e/o dal rischio idraulico, secondo i rispettivi ambiti di competenza.

16. Discariche – fasce di rispetto

Rif. Legislativo: Decreto legislativo 13 gennaio 2003, n. 36 - Art. 32 e 32 bis della L.R. 3/2000

Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.

16.01 Trattasi di aree di sedime di discariche autorizzate e relative aree di rispetto.

DIRETTIVE

16.02 Il P.I. aggiorna il censimento delle discariche autorizzate, ne recepisce il perimetro e prevede i limiti all'edificazione previsti dal Decreto legislativo 13 gennaio 2003, n. 36 e dagli artt. 32 e 32 bis della L.R. 3/2000.

16.03 Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

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

PRESCRIZIONI E VINCOLI

16.05 Alle discariche ed all'edificazione in prossimità delle discariche si applicano le fasce di rispetto previste dal Decreto legislativo 13 gennaio 2003, n. 36 e dagli artt. 32 e 32 bis della L.R. 3/2000;

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

17. Cave – fasce di rispetto

Rif. Legislativo: DPR 09/04/1959 n. 128 - Art. 104

Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.

17.01 Trattasi di aree di sedime di cave autorizzate e relative aree di rispetto.

DIRETTIVE

17.02 Il P.I. aggiorna il censimento delle cave autorizzate, anche avvalendosi del “Piano Comunale delle Attività Estrattive” redatto dal Comune di Grezzana ai sensi dell’art. 8 LR 44/82, ne recepisce il perimetro e prevede i limiti all’edificazione previsti dal DPR 09/04/1959 n. 128 - Art. 104.

17.03 Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione di cui al presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme

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

PRESCRIZIONI E VINCOLI

17.05 All’edificazione in prossimità delle cave si applicano le fasce di rispetto previste dal DPR 09/04/1959 n. 128 - Art. 104;

17.06 Sugli edifici esistenti all’interno delle fasce di rispetto sono ammessi esclusivamente interventi conservativi e l’adeguamento alle norme igienico sanitarie e di sicurezza sul lavoro, previo nulla osta obbligatorio dell’A.S.L. e dell’Autorità delegata alle funzioni di polizia di cave e torbiere.

18. Risorse idropotabili – fasce di rispetto

Rif. Legislativo: Direttiva 2000/60/CE del 23.10.2000; Art. 21 D.Lg.vo 152/99; Piano Regionale di Tutela delle Acque;

Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.

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

DIRETTIVE

18.02 Il P.I. completa ed aggiorna il censimento delle risorse idropotabili e le relative fasce di rispetto.

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

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

PRESCRIZIONI E VINCOLI

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

19. Infrastrutture della mobilità – fasce di rispetto

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

Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.

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

DIRETTIVE

19.02 Il P.I. completa, revisiona ed aggiorna, in congruenza con la tav. 4 del P.A.T., 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.

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

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

19.05 A norma dell'art. 37 della L.R. 11/2004, con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21, sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'articolo 36, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.

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

PRESCRIZIONI E VINCOLI

19.07 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.

20. Elettrodotti – fasce di rispetto

Rif. Legislativo: L.R. 27/93 e succ. modif. - L. 36/2001 - D.P.C.M. 8 luglio 2003

Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.

20.01 Trattasi di fasce di tutela dai campi elettromagnetici generati da elettrodotti.

DIRETTIVE

20.02 Il P.I. 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.

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

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

PRESCRIZIONI E VINCOLI

20.05 La localizzazione di nuovi elettrodotti, o la modifica degli esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi vigenti ed in particolare della legge L. 36/2001, del D.P.C.M. 8 luglio 2003, e della legislazione regionale di attuazione vigente.

20.06 Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale speciale in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti legittimamente assentiti ed eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alla normativa vigente, non è consentita alcuna nuova destinazione di aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza di persone non superiore a quattro ore.

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

Rif. Legislativo: L. 36/2001, art. 13, comma 1, lett. q) L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.

DIRETTIVE

21.02 Il P.A.T., in relazione alle previsioni dell'art. 3, comma 1, lettera d), numero 1), e dell'art. 8, comma 1, lettera e) della legge 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 decreto legislativo 1 agosto 2003, n. 259 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e successive modificazioni.

21.03 Gli obiettivi di qualità, consistenti in criteri localizzativi, standard urbanistici, prescrizioni ed incentivazioni, orientati al rispetto delle esigenze della pianificazione nazionale degli impianti e non tali da impedire od ostacolare in modo non giustificato l'insediamento degli stessi, sono nell'ordine di importanza i seguenti:

- a) Escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti su ospedali, case di cura e di riposo, scuole e asili nido ed in corrispondenza delle aree sensibili in precedenza elencate;
- b) Escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti su aree caratterizzate da particolare densità abitativa;
- c) Escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti in presenza di infrastrutture e/o servizi ad elevata intensità d'uso;
- d) Escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti in presenza di immobili di dichiarato interesse storico-architettonico e paesaggistico-ambientale;
- e) Escludere la localizzazione di impianti che per tipologia, aggregazione e/o disaggregazione, non conformità a standard urbanistici ed edilizi, prescrizioni ed incentivazioni, non prevedano l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili;
- f) Escludere la localizzazione per impianti che non rispondano a criteri di funzionalità delle reti e dei servizi, trattandosi comunque di impianti che gravano con un impatto negativo sull'ambiente in termini di emissioni oltre che in termini di "consumo" o alterazione di risorse territoriali e ambientali;
- g) Privilegiare la localizzazione nell'ambito di un piano annuale o pluriennale rispondente ai criteri che precedono, da concertare secondo un protocollo d'intesa sottoscritto tra il Comune ed i soggetti gestori degli impianti;

21.04 Il P.I. provvederà a definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni, secondo i criteri che precedono, anche mediante la previsioni di piani di cui al precedente comma 20.03, lett. g).

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

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

PRESCRIZIONI E VINCOLI

21.07 Nelle more di approvazione del P.I., la localizzazione delle nuove sorgenti o la modifica delle esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni di legge vigenti, e con l'eventuale piano annuale o pluriennale di localizzazione, redatto in conformità con le direttive che precedono.

21.08 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, e loro pertinenze esterne, o che siano fruibili come ambienti abitativi quali balconi, terrazzi e cortili (esclusi i lastrici solari) o la realizzazione di aree destinate ad essere intensamente frequentate.

21.09 Per aree intensamente frequentate si intendono anche superfici edificate ovvero attrezzate permanentemente per il soddisfacimento di bisogni sociali, sanitari e ricreativi.

22. Cimiteri e fasce di rispetto

Rif. Legislativo: Art. 338 R.D. 1265/1934 e art. 57 D.P.R. n. 285/1990 –

Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.

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

DIRETTIVE

22.02 Il P.I. provvede ad aggiornare la delimitazione delle aree di sedime di impianti cimiteriali, di espansione cimiteriale e le relative fasce di rispetto.

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

22.04 A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio. A norma dell'art. 37 della L.R. 11/2004, con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21, sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, di cui al presente articolo, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'articolo 36, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.

22.05 Il P.I. individua gli immobili da sottoporre a vincolo preordinato all'esproprio, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio e/o di recupero di adeguata capacità edificatoria, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

22.06 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 l'edificabilità di cui all'art. 338 del Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 e successive modifiche ed integrazioni.

22bis. Invarianti di natura geomorfologica: doline, grotte, ingressi di grotte

Rif. Legislativo: L.R. 08.05.1980 n° 54, Art. 22 NTA P.T.R.C.

Rif.: Tav. 2 – Carta delle invarianti.

22bis.01 Trattasi di ambiti o di elementi aventi valore naturalistico di livello regionale, quali le aree carsiche, le doline, gli ingressi di grotte.

DIRETTIVE

22bis.02 Il P.I. verifica gli elementi previsti dal presente articolo sulla base del Catasto Regionale di cui alla D.G.R. 27 febbraio 1987, n° 838 e gradua le misure di valorizzazione e tutela in relazione all'importanza dei siti, sentite le associazioni speleologiche riconosciute dalla Regione Veneto.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

22bis.03 In detti ambiti o elementi sono vietati:

- a) l'occlusione e/o la chiusura totale o parziale degli ingressi;
- b) l'alterazione morfologica interna ed esterna;
- c) l'asportazione di campioni di emergenze geomorfologiche, faunistiche e flogistiche senza autorizzazione delle autorità competenti alla tutela;
- d) interventi che alterino la condizione naturale dei luoghi e la realizzazione di impianti di recupero e/o trattamento dei rifiuti;
- e) l'edificazione e la realizzazione di opere o movimenti di terra non previamente autorizzate dalle autorità competenti alla tutela.

23. Invarianti di natura idrogeologica, aree a bassa trasformabilità: corsi d'acqua pubblici, sorgenti, spartiacque locali

Rif. Legislativo:

Rif.: Tav. 2 – Carta delle invarianti.
Tav. 4 – Carta della Trasformabilità.

23.01 Trattasi delle aree interessate dai sedimenti demaniali del torrente Valpantena e degli altri corsi d'acqua pubblici, sorgenti, spartiacque locali.

DIRETTIVE

23.02 Il P.I. recepisce la delimitazione delle aree interessate e completa la individuazione dei sedimenti demaniali dei corsi d'acqua pubblici, delle sorgenti, spartiacque locali ed acque pubbliche in genere.

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

PRESCRIZIONI E VINCOLI

23.04 Nell'ambito dell'aree interessate sono vietate le attività industriali, dell'artigianato e della zootecnia che producono acque reflue non collegate alla rete fognaria pubblica o delle quali non siano previsti nel progetto approvato di rete fognaria, idoneo trattamento e/o comunque uno smaltimento compatibile con le caratteristiche ambientali dell'area. Si applicano in ogni caso le previsioni del Piano Regionale di Tutela delle Acque.

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

23.06 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.

23.07 Gli interventi e le opere ammesse nelle aree di cui ai precedenti commi 23.04 e 23.05 dovranno, di norma, essere progettati e realizzati con tecniche di ingegneria naturalistica.

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

24. Invarianti di natura paesaggistica, aree a bassa trasformabilità: Cime, crinali e coni visuali (vedute)

Rif.: Tav. 2 – Carta delle invarianti.

24.01 Trattasi dei crinali, delle cime e dei coni visuali (vedute) di elevato valore ambientale e paesaggistico.

DIRETTIVE

24.02 “Il P.I., recependo le previsioni del P.A.T., disciplina le singole aree interessate dalle vedute storiche su cui si basa l’immagine della Valpantena.”.

24.03 Il P.I., a completamento dell’indagine già svolta in sede di P.A.T. sugli elementi principali di tutela, individua e classifica le cime ed i crinali in relazione alle caratteristiche paesaggistiche ed ambientali ed alle quote di livello e definisce, in rapporto al valore percettivo, un’adeguata fascia di rispetto, per ogni lato della linea di crinale e della cima, tale da garantire un orizzonte naturale visibile dalla viabilità di interesse regionale, provinciale, comunale, nonché da punti di vista strategici.

24.04 Il P.I. inoltre deve:

- a) per le vedute nelle quali è stata riscontrata la conservazione dei caratteri originali, individuare l’area oggetto della veduta e disciplinarne la tutela anche in rapporto al punto di osservazione;
- b) per le vedute nelle quali è stata riscontrata la trasformazione dei caratteri originali, verificare il rapporto tra la necessità delle scelte urbanistiche comunali e la trasformazione della veduta panoramica indagata, definire il tipo di azione da praticare al fine di arrestare o invertire la tendenza dei processi anomali, ovvero introdurre correttivi e mitigazioni in modo da recuperare gli elementi di qualità delle vedute;
- c) verificare le possibili interferenze con la visuale interessata e il grado di incidenza, definendo le eventuali mitigazioni, disciplinando la pianificazione paesaggistica, introducendo norme per la manutenzione della vegetazione d’alto fusto e arbustiva finalizzata alla tutela dei valori panoramici ed al realizzarsi di situazioni armoniche coerenti fra la valenza naturalistica e quella paesaggistica;
- d) per cime e crinali tutelare le alberature, i filari e gli elementi principali del paesaggio agrario e storico, il mantenimento o inserimento delle specie arboree autoctone, verificare le interferenze delle previsioni vigenti ricadenti nelle fasce di rispetto con i contenuti di cui sopra, definire eventuali adeguamenti, revisioni e mitigazioni;

PRESCRIZIONI E VINCOLI

24.05 In attesa dell’approvazione del P.I., per i coni visuali sono previste le seguenti disposizioni di tutela:

- a) La tutela del cono visuale e/o del relativo campo visivo si effettua evitando che l’interposizione di ostacoli tra il punto di vista e/o i percorsi panoramici ed il quadro paesaggistico tutelato ne alteri in modo significativo o impedisca la percezione. A tal fine sono vietate modifiche allo stato dei luoghi che alterino in modo significativo e/o impediscano le visuali anche quando

consentite dalle normative relative alle classificazioni per zona, salvo la collocazione di cartelli ed insegne indispensabili per garantire la funzionalità e la sicurezza della circolazione.

- b) La salvaguardia del quadro panoramico meritevole di tutela è assicurata, mediante puntuale istruttoria e prescrizioni specifiche da parte del responsabile del procedimento, commissione edilizia integrata e responsabile del provvedimento finale, che dia conto del rispetto delle condizioni sopra indicate inerenti la localizzazione ed il dimensionamento delle opere consentite dal provvedimento abilitativo in esame, nonché attraverso prescrizioni relative alla messa a dimora di essenze vegetali o altre opere di mitigazione, purché non concorrano ad impedire la visuale sul contesto tutelato.

24.06 Nelle more di individuazione e classificazione dei crinali e delle fasce di rispetto da parte del P.I., per un'ampiezza di m. 30 in proiezione orizzontale dalle cime e dalle linee di crinale individuate dal P.A.T., per ogni lato, è vietata la realizzazione di nuovi edifici, le costruzioni non amovibili, la realizzazione di discariche e depositi, l'installazione di impianti elettrici e di comunicazione elettronica, la realizzazione di reti tecnologiche e reti aeree ed impianti puntuali.

24.07 Nelle fasce di rispetto di cui al precedente comma 24.06 è consentita:

- a) l'attività agricola silvo - pastorale;
- b) la conservazione delle aree boscate e delle specie autoctone;
- c) l'attuazione di progetti di recupero e salvaguardia ambientale;
- d) la manutenzione delle sedi stradali;
- e) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ammessi dalle norme di zona, che non ostacolino la visuale come sopra definita.

24.08 All'interno delle fasce di rispetto sono tutelate le alberature, i filari e gli elementi principali del paesaggio agrario e storico, il mantenimento o inserimento delle specie arboree autoctone.

25. Invarianti di natura storico-monumentale, aree a bassa trasformabilità: Forti, centri storici.

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 2 – Carta delle invarianti.

25.01 Trattasi di:

- a) Forte di “Santa Viola”, inteso come unità edilizia conservata nella sua integrità e riconoscibilità;
- e) Centro storico principale e centri storici minori, la cui perimetrazione è stata individuata sulla base dagli atlanti provinciali pubblicati a cura della Regione, opportunamente modificata e/o integrata e su quella degli elaborati del vigente strumento urbanistico generale.

DIRETTIVE

25.02 Il P.I., per queste aree e/o edifici dovrà attuare una politica di salvaguardia, di valorizzazione e di recupero dei manufatti e delle aree di pertinenza.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

25.03 Per tutti gli elementi di cui al comma 25.01, si applicano le norme di salvaguardia specifiche previste dal P.A.T. che li riguardano. Sono ammessi in ogni caso solo interventi che prevedano la conservazione dei valori storico-monumentali e culturali che rappresentano e la valorizzazione secondo le modalità previste dal Codice dei Beni Culturali.

26. Invarianti di natura storico-monumentali, aree a bassa trasformabilità: corti rurali.

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 2 – Carta delle invarianti.

Tav. 4 – Carta della Trasformabilità.

26.01 Trattasi di Corti rurali quali corti, colmelli e altre aggregazioni edilizie rurali di antica origine o manufatti aventi particolari caratteristiche di bene culturale tipico della zona rurale;

DIRETTIVE

26.02 Per le Corti Rurali individuate dal PAT, il P.I. procede analogamente a quanto previsto per i centri storici dall'art. 40, commi 3 e 5 della L.R. 11/2004 e precisa le destinazioni d'uso ammesse tra quelle individuate dal presente articolo nelle prescrizioni e vincoli.

Si applica alle corti rurali la normativa prevista al precedente art. 13, punti 13.03, 13.04, 13.05.

26.03 Per le Corti Rurali individuate dal PAT, il P.I. individua gli ambiti delle aziende agricole esistenti, aggiornando il censimento sulla base di un'indagine e schedatura puntuale con particolare riferimento alla illustrazione e rappresentazione cartografica delle caratteristiche delle unità produttive, del loro ordinamento colturale (mercantile, zootecnico da carne, zootecnico da latte, vitivinicolo, orto-floro-vivaistico, attività di trasformazione, attività di vendita diretta al pubblico, etc.) ed eventuali investimenti fondiari qualificanti il settore produttivo e il territorio;

PRESCRIZIONI E VINCOLI

26.04 Per le corti rurali, il P.I. sulla base delle analisi e della categoria d'intervento assegnata in base al valore di tutela determina per ogni unità minima di intervento la destinazione d'uso ammessa tra quella residenziale, commerciale, direzionale, turistica e artigianale di servizio.

26.05 Sulle corti rurali individuate dal PAT, e non normate dal vigente strumento urbanistico generale, in attesa dell'approvazione del P.I., sono ammessi solo interventi di natura conservativa nei limiti di cui alla lett. c, comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001.

27. Compatibilità geologica ai fini urbanistici, aree a bassa trasformabilità geologica.

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

Rif.: Tav. 3 – Carta delle fragilità.

27.01 Sulla base delle analisi, la classificazione della compatibilità geologica ai fini urbanistici è fondata su indici relativi di qualità dei terreni con riferimento alle possibili problematiche riguardanti la stabilità dei versanti nelle aree collinari e montane, ai possibili effetti d'inquinamento delle acque sotterranee, alla compressibilità dei terreni, alle caratteristiche geotecniche nei confronti delle opere di fondazione, ai possibili sprofondamenti per la presenza di cavità di dissoluzione carsica o d'origine antropica, all'erosività delle sponde fluviali, all'erosività dei corsi d'acqua, alla sicurezza di arginature o di altre opere idrauliche, alla salvaguardia di singolarità geologiche, geomorfologiche, paleontologiche o mineralogiche, alla protezione delle fonti di energia e delle risorse naturali.

DIRETTIVE

27.02 Il P.I., tenuto conto delle previsioni del P.A.T. ed in relazione alla classificazione sismica del comune, provvederà a disciplinare la localizzazione e la progettazione degli interventi edificatori sulla base della classificazione di cui al successivo comma, ed in conformità ai riferimenti legislativi e normativi vigenti in materia di costruzioni. Il P.I., sulla base di approfonditi studi geologici e geotecnici in sito, potrà variare puntualmente il perimetro delle tipologie A, B, C, come sotto indicate.

27.03 Sulla base degli studi effettuati e della classificazione proposta, sono individuate tre tipologie di tutela, a cui corrispondono le limitazioni all'attività edificatoria che seguono:

- A. TERRENO IDONEO (fondo verde): in queste aree non c'è alcun limite di carattere geologico all'edificabilità a condizione che i lavori in progetto non abbiano particolare effetto sul terreno tale da alterarne sensibilmente l'equilibrio esistente, nel qual caso è necessaria una perizia geologico-geotecnica. In tali aree, comunque, gli interventi sono soggetti a quanto specificato nei riferimenti legislativi e normativi vigenti in materia di costruzioni.
- B. TERRENO IDONEO A CONDIZIONE (fondo giallo): le caratteristiche litologiche, geomorfologiche od idrogeologiche di queste aree sono penalizzanti ai fini urbanistici e richiedono specifici studi ed indagini geologiche/idrogeologiche approfondite per ogni tipo d'intervento urbanistico che necessiti di concessione e/o autorizzazione edilizia. L'edificabilità di tali aree è possibile solo previo controllo geologico specifico finalizzato al tipo d'intervento da eseguire come prescritto nei riferimenti legislativi e normativi vigenti in materia di costruzioni.

Le indagini per la caratterizzazione del sito, per la definizione del modello geologico e per la modellazione geotecnica sito specifica dei terreni interessati dagli interventi dovrà essere ottenuta attraverso studi, rilievi, indagini e prove commisurate all'importanza, all'estensione e alla tipologia delle opere riferite al contesto geologico e morfologico locale.

Il modello geologico dovrà essere orientato alla ricostruzione dei caratteri stratigrafici, litologici, strutturali, idrogeologici, geomorfologici e, più in generale, di pericolosità geologica. Dovranno anche essere valutati, sia dal punto di vista geologico che geotecnico ed idrogeologico, gli effetti che gli interventi potranno produrre sull'ambiente circostante in tutte le fasi di realizzazione e ad opera ultimata, facendo particolare riferimento alle opere esistenti al contorno.

Circa il 61% del territorio comunale è incluso in questa classe di compatibilità. Le porzioni di territorio classificate idonee a condizione, e che quindi richiedono indagini geognostiche aggiuntive ed eventuali interventi di stabilizzazione specifici per la loro trasformazione urbanistica sono in seguito suddivise in base alla loro problematica geologica:

- Aree del fondovalle dell'alta Val Pantena costituite da depositi alluvionali con caratteristiche geotecniche mediocri dovute alla loro eterogeneità compositiva con predominante frazione di materiali fini limoso- argillosi;
- Aree lungo il fondovalle della Val Pantena e del Vaio dell'Anguilla dove, come ad esempio a nord dell'abitato di Stallavena, i torrenti presentano corsi ad elevata sinuosità e repentine variazioni di direzione e che, storicamente, sono a rischio medio d'erosione;
- Aree di raccordo tra il fondovalle della Val Pantena ed i ripidi versanti circostanti;
- Aree dei versanti collinari da mediamente a fortemente acclivi e che possono presentare forme d'erosione, sia diffusa che concentrata, e provocate dal dilavamento meteorico. Tali porzioni di territorio con substrato roccioso subaffiorante od interessate da coltri detritiche di potenza variabile sono in condizioni naturali stabili. Per queste aree, in caso di trasformazioni dell'uso del suolo si consiglia di verificarne preventivamente la stabilità idrogeologica e la portanza dei terreni di sedime;
- Aree interessate da doline e da conche carsiche caratterizzate da depositi residuali argillosi con scadenti caratteristiche geotecniche e con drenaggio difficoltoso;
- Aree di cava, attive, abbandonate o dimesse, e di discarica o terrapieno per le quali l'edificabilità è comunque limitata da specifiche norme di settore.

C. TERRENO NON IDONEO (fondo rosso): le caratteristiche litologiche, geomorfologiche od idrogeologiche di queste aree sono fortemente penalizzanti e propense al dissesto. Le aree di questa classe sono caratterizzate da fenomeni morfogenetici gravi e da processi attivi che precludono ogni attività urbanistica ed edilizia. In tali aree è vietata ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia, discariche, depositi di inerti, e tutto ciò che comporti rilevanti modifiche del terreno, fatte salve le opere inerenti alla difesa ed al consolidamento del suolo o del sottosuolo. Non si esclude però la possibilità di interventi particolari di superiore interesse pubblico come ad esempio la realizzazione di servizi (acquedotti, elettrodotti, fognature, strade pubbliche, etc.) per i quali saranno rigorosamente necessari degli studi preliminari includenti una relazione geologico-geotecnica che ne accerti la fattibilità e le modalità d'intervento. Le attività di cava ed accessorie, nonché quelle di discarica, ripristino ambientale ecc., sono disciplinate dalle specifiche normative di legge e regolamentari dettate per dette attività e possono essere consentite solo previa autorizzazione delle Autorità competenti a seguito di puntuali studi geologici e geotecnica che ne attestino la fattibilità. In questa classe sono state inserite le aree di frana attive, quiescenti o comunque rimobilizzabili, le aree soggette ad erosione od arretramento, le aree di conoide soggette a possibili fenomeni di debris-flow, le aree soggette a caduta massi e le aree a forte acclività.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

27.04 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.

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

28. Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi, invariati o aree a bassa trasformabilità geoambientali

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 3 – Carta delle Fragilità.

28.01 La vulnerabilità intrinseca degli acquiferi è definita sulla base delle unità di permeabilità del sottosuolo identificate, definite dai seguenti criteri:

- a) Composizione litologica del sottosuolo;
- b) Caratteristiche di permeabilità del sottosuolo;
- c) Composizione e spessori degli strati di alterazione e copertura superficiale;
- d) Morfologia;
- e) Potenzialità idrica dell'acquifero (possibilità di emungimento idrico)

28.02 Questi elementi concorrono a definire per ciascuna unità il grado di vulnerabilità intrinseco degli acquiferi sotterranei.

DIRETTIVE

28.03 Il P.I., sulla base del grado di vulnerabilità intrinseco provvederà a disciplinare la progettazione e la localizzazione e degli interventi edificatori sulla base della classificazione del PAT.

28.04 Il PAT individua le seguenti unità geoambientali:

28.05 UNITA' A - DEPOSITI ALLUVIONALI DI FONDOVALLE E DEPOSITI ELUVIALI

- a) Aree caratterizzate dalla presenza di depositi quaternari di fondovalle di natura alluvionale o d'erosione fluviale o torrentizia a granulometria eterometrica ed elevata percentuale di sedimenti fini e da depositi eluviali fini conservati all'interno di doline.
- b) Permeabilità primaria medio-bassa.
- c) Strati d'alterazione superficiale in genere cospicui con frazione fine prevalente.
- d) Dinamica geomorfologica prevalente: fluviale e torrentizia con morfologie pianeggianti o sub-pianeggianti con cigli e scarpate di terrazzi alluvionali e torrentizi, raccordo con conoidi torrentizie di valli laterali.
- e) Potenzialità idrica scarsa con falda freatica a profondità elevate (superiore ai 20m dal piano campagna) e possibile presenza di falde idriche sospese, soggiacenti orizzonti a granulometria fine, ad estensione limitata.

28.06 Vulnerabilità intrinseca bassa

28.07 UNITA' B - DEPOSITI DI CONOIDE DI DEIEZIONE TORRENTIZIA

- a) Aree caratterizzate dalla presenza di depositi quaternari di conoide di deiezione torrentizia con granulometria eterometrica, prevalentemente ghiaiosa e sabbiosa in limitata matrice limo-argillosa.
- b) Permeabilità primaria media.
- c) Strati d'alterazione superficiale di scarsa potenza.
- d) Dinamica geomorfologica prevalente: torrentizia, localmente gravitativi, con conoidi di deiezione con morfologie da sub-pianeggianti ad acclivi e raccordo con depositi alluvionali di fondovalle.
- e) Potenzialità idrica scarsa con falda freatica a profondità elevate (superiore ai 20m dal piano campagna).

28.08 Vulnerabilità intrinseca media.

28.09 UNITA' C - DEPOSITI DI DETRITO DI VERSANTE

- a) Aree caratterizzate dalla presenza di depositi quaternari di detrito di versante poco addensati e costituiti da prevalenti elementi granulari eterometrici ghiaiosi e sabbiosi in limitata matrice limo-sabbiosa.
- b) Permeabilità primaria elevata.
- c) Strati d'alterazione superficiale di scarsa potenza.
- d) Dinamica geomorfologica prevalente: gravitativa e di versante dovute al dilavamento prevalentemente diffuso con morfologie acclivi di coltri detritiche di raccordo con i rilievi rocciosi.
- e) Potenzialità idrica modesta legata al limitato spessore di tali depositi.

28.10 Vulnerabilità intrinseca alta

28.11 UNITA' D - AREE CON SUBSTRATO ROCCIOSO CARBONATICO SUBAFFIORANTE

- a) Aree collinari e pedemontane con rocce carbonatiche affioranti o subaffioranti.
- b) Elevata permeabilità secondaria per fratturazione e/o fessurazione e correlata a sviluppati circuiti carsici.
- c) Strati d'alterazione superficiale poco potenti e discontinui, con limitate coltri detritiche grossolane (detrito di versante).
- d) Morfologia collinare con versanti da dolci ad acclivi, interrotti da scarpate rocciose subverticali, presenza di detrito di falda e di versante e di morfologie carsiche ipo ed epigee.
- e) Dinamica geomorfologica prevalente: gravitativi, localmente torrentizia e di dissoluzione carsica.
- f) Circolazione di tipo carsica prevalentemente verticale con acquifero di base profondo. Possibilità di falde sospese in corrispondenza di livelli ed orizzonti impermeabili con emergenza di sorgenti.

28.12 Vulnerabilità intrinseca da alta ad elevata

28.13 UNITA' E - AREE CON SUBSTRATO ROCCIOSO VULCANICO E VULCANOCLASTICO

- a) Aree collinari con rocce vulcaniche e vulcanoclastiche (basalti, ialoclastiti, tufiti e vulcanoclastiti)
- b) permeabilità secondaria variabile in funzione del grado di fratturazione e fessurazione.
- c) Strati di alterazione in genere cospicui e prevalentemente argillosi.
- d) Morfologia collinare con versanti dolci, presenza di corpi di frana e detriti di falda.
- e) Dinamica geomorfologica prevalente: gravitativi e localmente torrentizia.
- f) Circolazione idrica nel sottosuolo per fessurazione del substrato vulcanico (basalti);
- g) possibile presenza di falde sospese.

28.14 Vulnerabilità intrinseca variabile da bassa ad alta in funzione della fratturazione

PRESCRIZIONI E VINCOLI

28.15 In attesa dell'approvazione del P.I. gli interventi di tipo urbanistico ed edilizio e le opere di miglioramento fondiario, anche di tipo agronomico, in grado d'incidere sull'oggetto di tutela di cui al presente articolo, dovranno essere compatibili con il grado di vulnerabilità intrinseca degli acquiferi indicato nelle direttive che precedono.

28.16 I progetti di PUA e gli interventi edilizi di cui alle lett. d), e) ed f), comma 1, art. 3 del D.P.R. 380/2001 potranno essere autorizzati e/o assentiti a condizione che rispettino le previsioni del Piano Regionale di Tutela delle Acque, adottato con D.G.R. 29 dicembre 2004, n° 4453. A tal fine, nella relazione geologica allegata al progetto, dovrà essere:

- a) dato esplicitamente atto del rispetto delle presenti direttive e prescrizioni;
- b) precisate le opere incidenti sulla vulnerabilità degli acquiferi;
- c) illustrate, anche progettualmente, le misure di tutela, salvaguardia e mitigazione proposte.

29. Aree soggette a dissesto idrogeologico. Invarianti o aree a bassa trasformabilità: Aree di frana, aree soggette ad erosione, aree soggette a caduta massi, aree soggette a sprofondamento carsico.

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 2 – Carta delle invarianti
Tav. 3 – Carta delle fragilità.

29.01 Trattasi di aree interessate da rischio di frane, aree soggette ad erosione, aree soggette a caduta massi, aree soggette a sprofondamento carsico.

DIRETTIVE

29.02 Il P.I., in armonia con il piano per la tutela dal rischio idrogeologico approvato dall'Autorità di Bacino Nazionale dell'Adige, provvederà a porre norme di tutela e valorizzazione.

PRESCRIZIONE E VINCOLI

29.03 Nelle aree di tutela dal rischio idrogeologico si applicano le norme del Piano Stralcio per la Tutela dal Rischio Idrogeologico approvato dall'Autorità Nazionale di Bacino Nazionale del Fiume Adige e successive varianti.

29.04 Nelle more dell'approvazione del P.I., in tutto il territorio comunale si applicano le seguenti norme di salvaguardia dal rischio idrogeologico:

- a) Le superfici pavimentate diverse dai piazzali pertinenziali degli insediamenti produttivi prive di costruzioni sottostanti dovranno essere realizzate con pavimentazioni che permettano il drenaggio dell'acqua e l'inerbimento.
- b) Le superfici pavimentate sovrastanti costruzioni interrato e piazzali pertinenziali ad insediamenti produttivi, dovranno essere provviste di canalizzazioni ed opere di drenaggio che provvedano a restituire le acque meteoriche alla falda o, se tecnicamente impossibile, dotate di vasche di raccolta con rilascio lento delle acque nelle fognature comunali o negli scolii, al fine di ritardarne la velocità di deflusso.
- c) Le precedenti prescrizioni non si applicano alle superfici pavimentate ove si raccolgano acque meteoriche di dilavamento o di prima pioggia disciplinate dall'art. 39 del D. Leg.vo 152/99, per le quali si applicheranno le speciali disposizioni regionali e comunali di attuazione.

29.05 PRESCRIZIONI DI COMPATIBILITA' IDRAULICA

(come da parere del Distretto idrografico Delta Po Adige Canalbianco – Regione Veneto prot. n. 396682 del 12/07/2007)

- “ – dovrà essere previsto l'obbligo della realizzazione delle misure compensative rispettando quanto previsto nello studio di compatibilità idraulica e prescritto nel presente parere ;
- dovrà essere previsto che tutte le superfici scoperte , quali parcheggi, percorsi pedonali e piazzali , siano pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno, (elementi grigliati, etc.) ;
 - il progetto delle misure compensative da svilupparsi in fase di pianificazione degli interventi e attuativa delle previsioni di piano , dovrà essere valutato dal Consorzio di Bonifica Zerpano Adige Guà ;”

29.06 PRESCRIZIONI PER LE AREE A DISSESTO (FRANE, AREE IN EROSIONE, AREE CON CADUTA MASSI, AREE SOGGETTE A SPROFONDAMENTO CARSICO)

Nelle aree soggette a dissesto idrogeologico , a condizione che con apposito studio geologico – geotecnico – geomeccanico di compatibilità, si analizzino dettagliatamente le condizioni di rischio e si definiscano gli accorgimenti costruttivi di carattere strutturale, localizzativi e architettonico per la realizzazione degli interventi, nonché quelli per la loro utilizzazione atti a tutelare l'incolumità delle persone ed a ridurre la vulnerabilità dei beni, possono essere realizzati:

- a) gli interventi di difesa e di prevenzione volti alla riduzione o all'eliminazione del rischio.
- b) le opere di infrastrutturazione di rilevanza pubblica che non risultino delocalizzabili;
- c) le attività estrattive, le bonifiche agrarie e gli interventi di rimodellazione dei terreni nei casi in cui queste attività migliorino le condizioni di sicurezza delle persone e dei beni e più in generale, della stabilità dei suoli
- d) gli interventi di miglioramento strutturale, igienico sanitario ed energetico di edifici esistenti, senza aumenti di volume;
- e) cambi di destinazione d'uso che non comportino un aumento dell'esposizione al rischio

Sulle aree interessate da rischio e/o pericolosità per frane, smottamenti, cadute massi ecc., sono consentite le attività di movimentazione e/o asporto di materiali, comprese le attività di cava, finalizzate alla messa in sicurezza dei siti medesimi previo apposito progetto.

30. Aree boscate o destinate al rimboschimento. Aree a bassa trasformabilità di natura ambientale

Rif. Legislativo: Art. 44, comma 10, L.R. 11/2004 – L.R. 52/78

Rif.: Tav. 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale
Tav. 3 – Carta delle Fragilità.

30.01 Trattasi zone coperte da boschi come definiti dall'art. 14 della Legge regionale 13 settembre 1978, n. 52 LEGGE FORESTALE REGIONALE e succ. modificazioni.

DIRETTIVE

30.02 Il P.I., provvederà ad individuare, tutelare e valorizzare le zone boscate in conformità con gli indirizzi dell'azienda regionale Veneto Agricoltura, integrando le previsioni del P.A.T. sulla base di un aggiornamento del quadro conoscitivo di maggior dettaglio.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

30.03 Nelle zona boscate, come definite dall'art. 14 della Legge regionale 13 settembre 1978, n. 52 e successive modificazioni non sono consentiti interventi di nuova costruzione. Sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dalla norme di tutela idrogeologica e forestale e previa autorizzazione delle autorità competenti.

Le attività di cava ed accessorie, nonché quelle di discarica, ripristino ambientale ecc., sono disciplinate dalle specifiche normative di legge e regolamentari dettate per dette attività e possono essere consentite solo previa autorizzazione delle Autorità competenti a seguito di puntuali studi geologici e geotecnica che ne attestino la fattibilità.

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

TITOLO III

PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEI P.I.

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

Rif. Legislativo: Art. 35 L.R. 11/2004

31.01 Il P.A.T. stabilisce criteri e modalità per l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica, perseguendo l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.

DIRETTIVE

31.02 Il P.A.T. prevede la possibilità di applicare l'istituto della perequazione urbanistica per l'attuazione:

- a) del piano degli interventi;
- b) dei piani urbanistici attuativi e degli atti di programmazione negoziata;
- c) dei comparti urbanistici;
- d) degli interventi edilizi diretti e convenzionati, qualora ricadano in aree nelle quali è previsto un indice di edificabilità differenziato, qualora utilizzino un indice maggiore di quello minimo.

31.03 La perequazione si attua disciplinando gli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

31.04 A fini perequativi, potranno comprendersi anche aree distinte e non contigue ma idonee, in particolare per quanto riguarda la dotazione di servizi a scala territoriale.

31.05 Qualora aree diverse da quelle di urbanizzazione primaria, ma strategiche per la sostenibilità dell'intervento e necessarie per le dotazioni territoriali, non siano reperibili all'interno del perimetro degli interventi stessi, o lo siano solo parzialmente, il P.I. può prevedere la loro monetizzazione, ovvero la compensazione con aree destinate a servizi, anche esterne all'A.T.O. di riferimento.

31.06 Qualora il P.I. accerti che alcuni interventi di trasformazione non necessitino, o necessitino solo parzialmente, delle opere di urbanizzazione e dotazioni territoriali secondo gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale, può prevedere la compensazione per la mancata o parziale realizzazione delle opere di urbanizzazione e dotazioni territoriali sino alla concorrenza dello standard predeterminato, con la realizzazione, per un valore equivalente, di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture pubbliche, anche esterne all'A.T.O. di riferimento.

31.07 Ai fini della realizzazione della volumetria complessiva derivante dall'indice di edificabilità attribuito, il P.I. e/o gli strumenti urbanistici attuativi, individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere gratuitamente al Comune o da asservirsi per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche.

31.08 Il P.I., ferme restando le dotazioni territoriali ed i criteri di perequazione tra gli aventi titolo interessati, può prevedere la riserva o cessione delle aree per l'edilizia residenziale pubblica, identificando in quali zone residenziali soggette a piano urbanistico attuativo sono da prevedere quote di superficie o di volume di riserva dei diritti edificatori complessivamente attribuiti per l'edilizia residenziale pubblica. Provvede in tal caso ad assicurare l'equa distribuzione - tra tutti i partecipanti agli interventi - dei diritti edificatori, degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali e delle quote di riserva per l'edilizia residenziale pubblica nonché a specificare le quote di E.R.P. destinate ad edilizia convenzionata e/o sovvenzionata e/o agevolata.

31.09 Possono comunque far parte dell'ambito territoriale assoggettato a perequazione urbanistica tutte le aree destinate a dotazioni territoriali di servizi, ad esclusione di quelle già nella disponibilità dell'Amministrazione comunale alla data di adozione del PAT.

31.10 Al fine di raggiungere gli obiettivi di perequazione e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT, il P.I. può determinare per singoli ambiti indici di edificabilità, da raggiungere obbligatoriamente per l'approvazione dello strumento di pianificazione o per il rilascio del titolo abilitativo.

31.11 Il P.I., per garantire adeguati livelli di qualità:

- a) della vita;
- b) degli insediamenti;
- c) delle opere di urbanizzazione e dei servizi;

in conformità agli standard di sostenibilità e di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT mediante la VAS, può determinare l'entità delle dotazioni territoriali, delle opere di urbanizzazione e dei servizi, in relazione ai diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica. Tale entità è rilevante anche per la determinazione da parte del P.I. dei valori differenziali da monetizzare in caso di mancata e/o insufficiente realizzazione di opere e/o cessione - vincolo di destinazione pubblica di aree o realizzazioni e/o cessioni alternative di opere, anche fuori ambito.

31.12 Il P.I., nell'ambito della relazione programmatica ed annesso quadro economico, evidenzia la sostenibilità economico finanziaria (rapportata con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali) degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali secondo gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT, ed in rapporto ai diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione ai soggetti privati e di cui è prevista la realizzazione, in applicazione dei criteri perequativi e compensativi.

31.13 Ferme restando le direttive generali che precedono, il P.I. attua la perequazione urbanistica secondo i seguenti criteri particolari:

AMBITI TERRITORIALI ASSOGGETTATI A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO E COMPARTI EDIFICATORI.

31.14 Gli ambiti territoriali assoggettati a P.U.A. o a comparto edificatorio possono costituire ambiti naturali di perequazione urbanistica ai sensi della legislazione vigente.

31.15 Ai fini delle regole della perequazione urbanistica, alle aree di edificazione può essere assegnato dal P.I. un indice di edificabilità variabile tra un minimo e un massimo, a fini esclusivamente perequativi.

31.16 La realizzazione di una volumetria superiore a quella ammissibile in base all'indice minimo comporta la cessione/vincolo di destinazione di uso pubblico di specifiche aree ed opere aggiuntive per dotazioni territoriali di servizi, e/o la diretta esecuzione delle opere pubbliche anche fuori ambito, da determinarsi in sede di P.I..

31.17 Resta ferma la possibilità per il P.I. di prevedere in casi specifici la monetizzazione sostitutiva, secondo i criteri generali che precedono.

AMBITI DI PEREQUAZIONE A INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO CONVENZIONATO.

31.18 Gli ambiti di perequazione a intervento edilizio diretto comprendono ambiti territoriali omogenei e zone territoriali omogenee non dotati di tutte le opere di urbanizzazione prescritte secondo gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT e dal P.I., ma nelle quali la quantità e qualità delle opere necessarie non sono tali da giustificare la subordinazione degli interventi ad un piano urbanistico attuativo. La realizzazione degli interventi è subordinata alla semplice acquisizione del titolo abilitativo edilizio, ed alla stipula di un accordo procedimentale ai sensi art. 11 legge 241/90 con il quale il richiedente assuma gli impegni di cui ai commi seguenti.

31.19 In tali ambiti, per gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento può essere prescritto un indice di edificabilità variabile tra un minimo e un massimo, a fini esclusivamente perequativi.

31.20 La realizzazione di una volumetria superiore a quella ammissibile in base all'indice minimo comporta la cessione/vincolo di destinazione di uso pubblico di specifiche aree ed opere aggiuntive per dotazioni territoriali di servizi e/o la diretta esecuzione delle opere pubbliche anche fuori ambito, da determinarsi in sede di P.I..

31.21 Resta ferma la possibilità per il P.I. di prevedere la monetizzazione sostitutiva, secondo i criteri generali che precedono.

CONTESTI TERRITORIALI DESTINATI ALLA REALIZZAZIONE DI PROGRAMMI COMPLESSI ED A PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA

31.22 Le modalità di attuazione della perequazione urbanistica saranno definite, nello specifico, in ciascun atto di programmazione negoziata, facendo riferimento ai criteri di perequazione indicati nel P.A.T.

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

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

32.01 La compensazione urbanistica è l'istituto mediante il quale, secondo le procedure di legge, viene permesso ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o in caso di sua reiterazione, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.

DIRETTIVE

32.02 Il P.I. determina la quota di diritti edificatori da riservarsi per finalità compensative.

32.03 Il P.I. per conseguire gli obiettivi di cui al comma precedente, disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare individuando gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi. e prevedendo a tal fine, per favorire la commerciabilità dei crediti edilizi, l'attribuzione alle varie zone omogenee di indici di edificabilità differenziati specificando l'indice aggiuntivo da utilizzare solo per crediti edilizi.

32.04 La quota di diritti edificatori da riservarsi per finalità compensative è determinata, per quantità e destinazioni d'uso, sulla base del principio dell'equivalenza del valore tra gli immobili soggetti a compensazione ed i diritti edificatori compensativi concessi.

32.05 Ai soli fini compensativi, per la determinazione del valore degli immobili si applicano, in quanto compatibili, le previsioni del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, per le opere private di pubblica utilità.

32.06 Il P.I. 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.

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

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

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

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

DIRETTIVE

33.02 Ai fini di cui all'art. 36 della L.R. 11/2004, il P.A.T. individua i principali immobili incongrui per l'applicazione dell'istituto del credito edilizio.

33.03 Il P.I. può individuare ulteriori immobili ai quali attribuire il credito edilizio, nell'ambito delle seguenti categorie:

- a) opere incongrue, in quanto contrastanti con i vincoli e le tutele evidenziate nella tavole 1, 2, 3, 4 e dalle presenti norme;
- b) elementi di degrado, costituite da superfetazioni e pertinenze incongrue degli immobili che producono alterazioni negative all'architettura dell'edificio principale ed al contesto;
- c) interventi di miglioramento della qualità urbana, come ad esempio arredo urbano, creazione di parchi, piste ciclabili, attuazione della rete ecologica e simili;
- d) elementi di riordino della zona agricola, costituiti da tutti gli immobili destinati all'allevamento zootecnico intensivo, anche se dismessi, dagli annessi rustici dismessi, dagli insediamenti produttivi fuori zona non dichiarati compatibili dal P.I.
- e) 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, invariante e basse trasformabilità, ne risultano in contrasto. Rientrano in tali fattispecie anche gli immobili realizzati in zona agricola che per la loro conformazione architettonica ed ambientale non rispettino le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni e le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti, come previsto nel prontuario, allegato A, alle presenti norme, redatto ai sensi art. 43, comma 1, lett. b), della L.R. 11/2004.

33.04 Il P.I., per conseguire gli obiettivi di cui al comma precedente, disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare individuando gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi e prevedendo a tal fine, per favorire la commerciabilità dei crediti edilizi, l'attribuzione alle varie zone omogenee di indici di edificabilità differenziati specificando l'indice aggiuntivo da utilizzare solo per crediti edilizi.

33.05 Il P.I. prevede adeguata riserva di volume per il raggiungimento degli obiettivi di cui alle direttive che precedono, sulla base delle previsioni di effettiva trasformabilità.

33.06 Il P.I. determina la quota di diritti edificatori da accantonarsi per finalità di credito edilizio.

33.07 Il P.I. determina l'entità del credito edilizio da attribuire agli immobili da demolire (diversi dagli allevamenti intensivi disciplinati all'art. 45), secondo criteri che, partendo dal volume edilizio rilevato in fatto mediante perizia giurata da parte di un professionista abilitato ed elaborato grafico/fotografico descrittivo e quotato, prevedano l'applicazione di coefficienti parametrici correttivi che tengano conto della tipologia e destinazione d'uso dell'immobile, della microzona catastale di appartenenza, della vetustà, dello stato di conservazione, e dell'interesse pubblico sotteso alla demolizione dell'immobile.

33.08 Qualora sia necessario determinare il valore dei diritti edificatori, si applicano le previsioni della compensazione urbanistica.

34. Ambiti Territoriali Omogenei – A.T.O.

Rif. Legislativo: Art. 13, L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità - Relazione

All. A – Ambiti Territoriali Omogenei - ATO

34.01 Per ATO s'intendono le porzioni minime di territorio in riferimento alle quali si ritiene possano essere unitariamente considerate e risolte in termini sistemici pluralità di problemi di scala urbana e territoriale, caratterizzate da specifici assetti funzionali ed urbanistici e conseguenti politiche d'intervento.

34.02 Gli ambiti territoriali omogenei (ATO) in cui è suddiviso il territorio comunale, sono individuati per specifici contesti territoriali sulla base di valutazioni di carattere geografico, storico, paesaggistico ed insediativo.

34.03 Il P.A.T. attribuisce, all'interno degli ambiti territoriali individuati, i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, nonché stabilisce le aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi ed i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili.

DIRETTIVE

34.04 Nell'ambito del procedimento di formazione del P.I., o in caso di varianti, al fine di attribuire i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali sulle aree nelle quali sono previsti interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, il comune può prevedere l'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT.

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

35. Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola.

Rif. Legislativo: Art. 13, L.R. 11/2004

Rif.: Relazione.

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

36. Dimensionamento insediativo e dei servizi

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

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

36.02 Il PAT, per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, prevede un'ideale dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso.

DIRETTIVE

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

36.04 Il P.I. nel definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione, dovrà altresì individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale, nonché alla realizzazione dei servizi necessari per raggiungere gli standards di qualità previsti dalle presenti direttive.

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

36.06 Il P.I., per quanto concerne la classificazione delle zone destinate ad ospitare servizi alla popolazione adotterà il criterio generale, da coordinare con l'atto di indirizzo relativo al dimensionamento dei piani e degli standard di aree per servizi di cui all'articolo 46 punto 1, lett. b) della L.R. 11/2004, di identificare tali zone (precisando peraltro che tali zone possono sempre essere specificatamente individuate all'interno delle varie zone aventi un tessuto insediativo omogeneo diverso):

- a) con aree di proprietà pubblica;
- b) con aree che, ancorché di proprietà privata, siano asservite ad uso pubblico;
- c) con aree di interesse generale, di proprietà e/o in gestione a enti pubblici, e/o di diritto pubblico, gestori di servizi pubblici, e/o ONLUS;
- d) con altre aree che, pur conservando un regime privato dei suoli, rivestono comunque uno specifico interesse pubblico per le loro caratteristiche intrinseche (es. parchi, ecc.), anche per effetto di convenzioni con il comune.

36.07 Il P.I., ai fini dell'attuazione delle direttive che precedono, oltre al dimensionamento quantitativo, provvederà anche a definire una griglia di valutazione degli standards qualitativi dei servizi, al fine di poter attribuire alle diverse zone a tessuto insediativo omogeneo, un indice di qualità che tenga conto sia del parametro quantitativo, che qualitativo.

36.08 Gli standards qualitativi dei servizi e l'indice di qualità dovranno essere determinati in funzione delle reali concrete e documentate esigenze della collettività, sulla base del grado di soddisfazione dei criteri di accessibilità, fruibilità, adeguatezza tecnologica, semplicità ed economicità di gestione ed accessibilità tariffaria.

36.09 Il P.I. deve in ogni caso subordinare gli interventi di sviluppo e/o trasformazione, nelle singole zone a tessuto insediativo omogeneo, alla realizzazione e/o adeguamento dei servizi agli standards di qualità che precedono, anche ai fini dell'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

36.10 Fino all'approvazione del P.I. adeguato alle direttive che precedono, gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001, ricadenti all'interno del perimetro dei limiti fisici alla nuova edificazione definiti dal P.A.T.:

a) sono subordinati all'accertamento dell'esistenza effettiva di tutte le opere di urbanizzazione primaria adeguate al carico urbanistico indotto dall'intervento o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento mediante convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo redatto ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90;

b) sono subordinati all'accertamento dell'esistenza effettiva delle opere di urbanizzazione secondaria, nonché delle opere necessarie ai collegamenti ai pubblici servizi ed alla viabilità esistente, strettamente connesse al carico urbanistico indotto dall'intervento o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento mediante convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo redatto ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90.

36.11 In assenza dei presupposti di cui al comma precedente, gli interventi sono subordinati alla approvazione di un P.U.A.

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

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

37.01 Il P.A.T., detta criteri ed indirizzi per la trasformazione urbanistica dell'esistente, le localizzazioni preferenziali dei fronti di sviluppo insediativo ed infrastrutturale e per l'edilizia ecosostenibile.

DIRETTIVE

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

- a) Aree non interessate da vincoli di tutela, invarianti/bassa trasformabilità e/o penalità ai fini edificatori;
- b) Aree dotate o facilmente dotabili di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di servizi, secondo gli standards di qualità previsti dal PAT e dal P.I.;
- c) Altre aree all'interno del limite fisico alla nuova edificazione previsto dal P.A.T.;

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

- a) privilegiando gli insediamenti a basso grado di impatto con i vincoli, le invarianti e le tutele previste dal P.A.T., e prevedendo in ogni caso, a carico dei soggetti attuatori, l'adozione di idonee misure mitigative e compensative;
- b) favorendo l'inserimento paesaggistico e ambientale degli interventi e delle opere mediante l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica;
- c) favorendo l'utilizzo di metodi di progettazione bioecologica, l'utilizzo di materiali biocompatibili ed energie rinnovabili, processi e tecnologie di risparmio energetico;
- d) Privilegiando insediamenti che complessivamente, per le soluzioni tecniche proposte e l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili, presentino un alto grado di sostenibilità ambientale in relazione alla tutela dell'ambiente, del suolo, delle risorse idriche, dell'atmosfera, prevedano livelli di carico urbanistico inferiori rispetto a quelli tradizionalmente indotti da insediamenti progettati con criteri ordinari nello stretto rispetto dei parametri minimi di legge, e standards di qualità dei servizi e della vivibilità superiori a quelli minimi previsti dalla legislazione vigente e dagli strumenti di pianificazione;

37.04 Per il riconoscimento degli incentivi di cui al comma che precede, il P.I. deve prevedere obiettivi raggiungibili e misurabili, standards oggettivi e predeterminati, controlli efficaci per la verifica degli impegni assunti dai soggetti attuatori e clausole penali per inadempimento che annullino i profitti illegittimamente acquisiti per effetto degli incentivi concessi, fatte salve le sanzioni di legge.

37.05 Il P.I. dovrà subordinare la concessione degli incentivi di cui al presente articolo, alla stipula di un accordo procedimentale ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della legge 241/90 e successive modificazioni, che renda vincolanti contrattualmente gli obiettivi, gli standards di qualità, i controlli e le penali per inadempimento.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

37.08 In attesa della approvazione del P.I. adeguato alle direttive che precedono, si dovranno prevedere:

- a) il mantenimento delle alberature esistenti, comprensivo del piano degli interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature;
- b) la messa a dimora di nuovi filari di alberi, utilizzando prevalentemente le essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona;
- c) la realizzazione di fasce alberate che dovranno indicativamente essere attrezzate con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive; nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;
- d) la realizzazione di dune alberate; nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;
- e) la installazione di barriere antirumore artificiali, utilizzando preferibilmente quelle realizzate in legno e comunque integrate da elementi di verde;
- f) la sistemazione delle aree di recupero ambientale, consistenti nelle aree residuali che si formano tra il ciglio stradale e il confine dell'ambito di cui alle presenti zone;
- g) adeguati varchi al fine di renderle adeguatamente permeabili alla viabilità ciclabile e pedonale e non costituire barriere alla mobilità non motorizzata.

38. Ambiti di urbanizzazione consolidata.

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

38.01 Gli ambiti di urbanizzazione consolidata sono costituiti dalle parti di territorio poste all'interno del limite fisico della nuova edificazione, dove i processi di trasformazione sono sostanzialmente completati o adiacenti a questi. Tali ambiti comprendono anche gli ambiti di urbanizzazione da consolidare che sono costituiti anche dalle parti di territorio da completare, poste all'interno del limite fisico alla nuova edificazione previsto dal P.A.T., ma all'esterno delle zone edificabili previste dal P.R.G. previgente dove i processi di trasformazione sono avvenuti fuori zona e/o successivamente legalizzati con procedure di sanatoria edilizia e quindi privi e/o carenti di dotazioni territoriali ed opere di urbanizzazione adeguate.

DIRETTIVE

38.02 Il P.I., nell'ambito delle aree di urbanizzazione consolidata individuate dal PAT, individua le aree in cui sono sempre possibili interventi diretti di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili, nel rispetto delle presenti norme e le aree di urbanizzazione da consolidare in cui gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti o di ristrutturazione con modificazione della destinazione d'uso tra diverse categorie urbanistiche, sono subordinati a P.U.A., a comparto edificatorio o a titolo abilitativo convenzionato, che preveda la realizzazione delle dotazioni territoriali e delle opere di urbanizzazione mancanti o carenti.

Il piano degli interventi può, in relazione alla variazione di scala e/o a situazioni morfologiche, ambientali e/o catastali, modificare la perimetrazione degli ambiti rispetto alle indicazioni grafiche del P.A.T., fino ad un max di mt. 10.

Il P.I. inoltre, potrà correggere i refusi grafici e gli errori nelle planimetrie del P.A.T.

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

PRESCRIZIONI E VINCOLI

38.03 In attesa dell'approvazione del P.I., negli ambiti di urbanizzazione consolidata rimangono in vigore le norme di edificabilità e le destinazioni d'uso territoriali del precedente P.R.G.. Qualora gli interventi non siano già subordinati dal P.R.G. vigente a P.U.A., a comparto edificatorio o a titolo abilitativo convenzionato, nelle zone edificabili sono sempre possibili interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti, nel rispetto delle presenti norme e di quelle del P.R.G. vigente ove non in contrasto con il P.A.T.

39. Limiti fisici alla nuova edificazione.

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

39.01 Il P.A.T. individua i limiti fisici alla nuova edificazione con riferimento alla strategia insediativa definita per i singoli sistemi insediativi e per i diversi ambiti funzionali, alle caratteristiche paesaggistico-ambientali ed agronomiche ed agli obiettivi di salvaguardia dell'integrità dei luoghi del territorio comunale.

DIRETTIVE

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

L'edificabilità delle aree di nuova edificazione è sempre subordinata a P.U.A. il cui ambito - definito dal P.I. - può ricomprendere anche aree classificate di "edificazione consolidata" e/o altre aree necessarie per dotazioni infrastrutturali.

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

PRESCRIZIONI E VINCOLI

39.04 All'esterno del limite fisico alla nuova edificazione come definito dal P.A.T., sono ammesse esclusivamente trasformazioni territoriali nei limiti previsti dal titolo V° della L.R. 11/2004, e dalle presenti norme per le zone agricole.

39.05 Sono ammesse altresì le opere pubbliche o convenzionate da cedere al Comune, previste dagli strumenti di pianificazione e/o approvate secondo le procedure di legge in variante ai predetti strumenti.

39.06 In attesa della approvazione del P.I. adeguato al P.A.T., nelle aree ricadenti all'interno del limite fisico alla nuova edificazione e ricomprese nel Piano Regolatore Generale previgente in zona agricola o prive di destinazione urbanistica per effetto della decadenza di vincoli espropriativi, sono ammessi esclusivamente interventi edilizi sugli edifici esistenti sino alla lett. d), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001.

40. Aree di riqualificazione e riconversione.

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

40.01 Trattasi di aree interessate da complessi residenziali, attività collettive, di servizio e/o produttive, in parte dismesse o degradate, o che hanno perso la loro valenza territoriale.

DIRETTIVE

40.02 Il P.I. provvederà alla redazione di una scheda di analisi e di sintesi progettuale per il recupero urbanistico ed edilizio di tali aree ed a disciplinare gli interventi al fine di definirne le utilizzazioni ed i relativi parametri urbanistici, secondo criteri di perequazione urbanistica e perseguendo l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, della potenzialità edificatoria riconosciuta e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali e dei servizi secondo gli standards di qualità predefiniti. Le schede di analisi e di sintesi progettuali dovranno tener conto di eventuali edifici preesistenti, destinati ad attività industriali - artigianali, per valutare l'opportunità della loro conferma in sito prevedendo eventuali miglioramenti dell'impatto ambientale degli stessi.

40.03 In tali ambiti il P.I. potrà subordinare gli interventi alla approvazione di uno o più PUA, in conformità con i contenuti, i parametri e gli indici proposti dalle schede di intervento;

PRESCRIZIONI E VINCOLI

40.04 In tali aree, in assenza di uno strumento urbanistico attuativo efficace o, nel caso di iniziative di riqualificazione urbanistica in variante al Piano Regolatore Generale previgente, di accordo negoziale efficace, sono ammessi esclusivamente interventi sugli edifici esistenti nei limiti di cui alla lett. a) b) c) d), comma 1, art. 3, del D.P.R. 380/2001, purchè compatibili con il P.R.G. ed il P.A.T. e senza cambio di destinazione d'uso.

41. Ambiti a cui attribuire specifiche destinazioni d'uso

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

41.01 Trattasi di aree che il PAT individua come strategiche per lo sviluppo del capoluogo, prevedendo funzioni di tipo commerciale e direzionale.

DIRETTIVE

41.02 Il P.I., sulla base delle previsioni di dimensionamento dal PAT e sulla base di quanto previsto all'art. 40 delle presenti norme, garantisce la presenza di funzioni commerciali e direzionali nell'ambito.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

41.03 In tali aree, in assenza dei PUA previsti all'art. 40 delle presenti norme, o di accordo negoziale efficace, sono ammessi esclusivamente interventi sugli edifici esistenti nei limiti di cui alla lettera a) b) c) d), comma 1, del DPR 380/2001, purchè compatibili con il P.R.G. ed il P.A.T. e senza cambio di destinazione d'uso e le norme di adeguamento alle norme di sicurezza, antincendio, igiene del lavoro e prevenzione incendi.

41 bis. Attività produttive fuori zona

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

41bis.01. Trattasi di aree nelle quali sussistono attività produttive consolidate, ubicate in zona impropria.

41bis.02. Il P.I. provvederà alla redazione di una scheda di analisi e di sintesi progettuale per il recupero urbanistico ed edilizio di tali aree ed a disciplinare gli interventi ammissibili al fine di definirne le utilizzazioni ed i relativi parametri urbanistici, stabilendo i criteri di recupero, ampliamento e/o nuova costruzione nonché la dotazione prescritte dalle vigenti disposizioni di legge e gli interventi di mitigazione ambientale da adottarsi, assumendo i criteri previsti dalla Circolare Regionale n° 16 del 30.07.2001.

41bis.03 Il P.I. per le attività di cui non riterrà ammissibile la permanenza provvederà alla disciplina delle modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio a fini compensativi.

42. Servizi di interesse comune di maggior rilevanza.

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

42.01 Trattasi di aree e/o complessi di servizi istituzionali pubblici a scala comunale di nuova collocazione.

DIRETTIVE

42.02 Il P.I. provvederà a disciplinare i nuovi ambiti per attuare le strategie di Piano e le dotazioni prescritte dalle disposizioni di legge vigenti.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

42.03 L'attuazione 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.

43. Ambiti per la formazione dei Parchi e delle riserve naturali di interesse comunale. Vaio del Paradiso.

Rif. Legislativo: L.R. 16/08/84 n. 40, art. 27 – Art. 13, comma 1, lett. b),c) ed e), L.R. 11/04;

Rif.: Tav. 2 – Carta delle Invarianti

Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità.

43.01 Riguarda una zona che per la sua collocazione nell'ambito delle estreme pendici meridionali dei Monti Lessini, per la sua localizzazione e limitata alterazione antropica, e per i valori ambientali e storico testimoniali che la caratterizzano, costituisce elemento centrale del progetto di tutela e di riequilibrio dell'ecosistema comunale e costituisce l'ambito preferenziale per l'istituzione di un parco e/o riserva naturale di interesse comunale.

43.02 Il Vaio del Paradiso, nel suo insieme, costituisce un sistema unitario di tutela e valorizzazione ambientale, ecologica e storico-documentale, e contribuisce in modo determinante al miglioramento della qualità urbana e territoriale. Detto ambito è riservato alla futura istituzione di un parco e/o riserva di interesse locale.

43.03 Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

43.04 A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità ambientale ricadenti nell'area di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

PRESCRIZIONI E VINCOLI GENERALI

43.05 Il P.A.T., sottopone alla specifica disciplina di parco di interesse locale, ai sensi dell'articolo 27 della L.R. 40/84 i beni immobili che rientrano nel regime giuridico di cui agli artt. 822, 823, 824, 825, 826 del Codice Civile, ricadenti all'interno dell'ambito territoriale di tutela corrispondenti al Vaio del Paradiso;

43.06 Nelle more dell'approvazione del P.I. e del Piano Ambientale, alle aree classificate dal precedente comma 43.02 quali Parchi di interesse locale, si applicano le misure di salvaguardia previste dalla L.R. 40/84, e, su tutte le altre aree, fatte salve le norme speciali previste negli specifici ambiti di tutela, si applicano le seguenti norme generali.

43.07 Sugli edifici classificati dal P.A.T. di valore storico artistico e su quelli comunque soggetti a vincolo monumentale ed artistico si applicano le norme specifiche di tutela che li riguardano.

43.08 Per le altre costruzioni esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a),b), c) e d) del D.P.R. 380/2001.

43.09 Al di fuori di quanto previsto dai commi precedenti e dalle norme specifiche che seguono, non sono in ogni caso ammessi nuovi interventi edilizi, tra quelli definiti dall'art. 3 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380, diversi da opere pubbliche e di pubblico interesse.

43.10 Sono consentiti limitati lavori di miglioria fondiaria purché realizzati nel rispetto degli obiettivi di tutela elencati nelle direttive del presente articolo e con esclusione di sbancamenti e terrazzamenti che modifichino il regime idraulico delle acque, o l'assetto idrogeologico o determinino una alterazione significativa del paesaggio preesistente e del profilo dei terreni.

44. Zone a prevalente destinazione agricola.

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

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

Allegato B alle Norme Tecniche di attuazione

44.01 Trattasi delle zone a prevalente destinazione agricola, poste al di fuori degli ambiti di tutela dei parchi o per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse comunale.

DIRETTIVE

44.02 Il P.I. individua:

- a) gli ambiti delle aziende agricole esistenti, aggiornando il censimento sulla base di un'indagine e schedatura puntuale con particolare riferimento:
 - alla illustrazione e rappresentazione cartografica delle caratteristiche delle unità produttive,
 - il loro ordinamento colturale (mercantile, zootecnico da carne, zootecnico da latte, vitivinicolo, orto-floro-vivaistico, attività di trasformazione, attività di vendita diretta al pubblico, etc.),
 - eventuali investimenti fondiari qualificanti il settore produttivo e il territorio,
 - alle vocazioni colturali, legate o meno a caratteristiche locali,
 - alle peculiarità forestali, la consistenza dei settori: zootecnico, orto-floro-vivaistico, ittiogenico, ecc.
- b) gli ambiti in cui non è consentita la nuova edificazione con riferimento ai limiti fisici alla nuova edificazione ed alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico agronomiche e di integrità fondiaria del territorio, preservando i suoli ad elevata vocazione agricola o silvo-pastorale, limitandone di conseguenza il consumo;
- c) gli ambiti in cui eventualmente localizzare gli interventi edilizi nel caso in cui siano presenti congiuntamente una frammentazione fondiaria e attività colturali di tipo intensivo quali orti, vivai e serre;
- d) le destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, fermo restando quanto previsto dal PAT per gli edifici con valore storico-ambientale;
- e) gli edifici residenziali posti in zona agricola non ricadenti nell'ambito delle aziende agricole esistenti, attribuendo eventualmente ad ognuno di essi la possibilità di ampliamenti volumetrici con destinazione residenziale, comunque entro i limiti previsti dalla normativa vigente per le zone agricole.
- f) le modalità costruttive per la realizzazione di serre fisse collegate alla produzione e al commercio di piante, ortaggi e di fiori coltivati in maniera intensiva, anche con riferimento alle altezze, ai materiali e alle opere necessarie alla regimazione e raccolta delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'attività;
- g) gli elementi di degrado della zona agricola da riqualificare, integrando le individuazioni ed indicazioni del P.A.T.;
- h) le modalità di applicazione del credito edilizio per gli immobili e le attività individuati come incompatibili e/o previste in trasferimento.

- i) le attività produttive, non legate all'agricoltura, e localizzate in ambito agricolo; il P.I. aggiorna il censimento di dette attività sulla base di una indagine e schedatura puntuale, ne valuta la compatibilità ambientale e determina la possibilità di mantenere, consolidare, ampliare, o trasferire dette attività anche mediante l'applicazione del credito edilizio.
- j) le modalità di applicazione e sviluppo di una agricoltura sostenibile, improntata sull'impiego di tecnologie non inquinanti e finalizzata al risparmio di energia e di risorse non riproducibili;
- k) le modalità operative per promuovere nelle aree marginali, il mantenimento delle attività agro-silvo-pastorali e delle comunità rurali, quale presidio del territorio, incentivando lo sviluppo di attività complementari;

PRESCRIZIONI E VINCOLI

44.03 Per gli interventi ricadenti in zona agricola, dovranno essere rispettate le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni, le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti, come previste nel prontuario allegato alle presenti norme, redatto ai sensi art. 43, comma 1, lett. b), della L.R. 11/2004.

44.04 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 43, comma 1, punto c) della L.R. 11/2004, il P.I. individua, quali limiti fisici alla nuova edificazione delle zone agricole con riferimento alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio i vincoli, le tutele e le invariati previste dalle presenti norme.

In caso di dimostrata impossibilità di rispettare il limite che precede, la localizzazione del nuovo aggregato rurale o l'ampliamento del perimetro dell'esistente dovrà rispettare il criterio di massima tutela paesaggistico ambientale e di integrità del territorio agricolo e culturale.

44.05 Ai fini del comma che precede, per aggregato rurale si intende il complesso di edifici adibiti ad abitazione e le strutture agricolo-produttive, le aree a corte, le pertinenze e gli accessori all'attività agricola.

44.06 Nelle zone a prevalente destinazione agricola non diversamente tutelate dalle presenti norme, sono ammessi gli interventi previsti in applicazione del titolo V° della L.R. 11/2004.

45. Allevamenti zootecnici intensivi esistenti

Rif. Legislativo: Art. 50, L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 4 A – Carta delle Trasformabilità

45.01 Trattasi degli allevamenti zootecnici intensivi esistenti, individuati nella tavola 4 A – Carta delle Trasformabilità. (L'individuazione ha il solo scopo di evidenziare la localizzazione degli allevamenti e dunque non indica nessuna destinazione futura, né ambito di pertinenza, né limite fisico alla nuova edificazione).

45.02 Valgono le disposizioni del “Piano di tutela delle acque” e, per quanto attiene gli allevamenti zootecnici e la gestione dei relativi reflui, le disposizioni attuative alla Direttiva 91/676/CEE e D.M. 7 aprile 2006.

DIRETTIVE

45.02 Il P.I. individua:

- a) le aziende titolari di allevamenti zootecnici intensivi esistenti, aggiornando il censimento sulla base di un'indagine e schedatura puntuale con distinzione delle tipologie di allevamento;
- b) le opere di mitigazione ambientale e/o di interventi relativi alla tutela igienico-sanitaria da prescrivere obbligatoriamente nel caso di interventi di cui alle lettere a,b,c,d, dell'art. 3 D.Lvo n. 380/2001;
- c) i criteri per l'assegnazione – anche differenziata – dei crediti edilizi agli edifici oggetto di demolizione in seguito alla dismissione degli allevamenti zootecnici intensivi, disciplinando il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito stesso, precisandosi che non vi è diritto a credito edilizio nel caso di demolizione di allevamenti ricadenti in aree che siano o siano rese edificabili;
- d) il credito edilizio potrà essere utilizzato nelle aree espressamente previste dal P.I., anche in A.T.O. diverso da quello di dismissione;

Per alcuni allevamenti, identificati con le lettere “A” e “B” e “C” “D” nella Carta della Trasformabilità, si prevede la possibilità di utilizzare il credito edilizio esclusivamente nell'area di dismissione o nelle aree immediatamente circostanti, da precisarsi con il P.I.

secondo le seguenti direttive:

- si considerano aree immediatamente circostanti quelle comprese tra l'individuazione degli allevamenti (vedi tav. 4 A del P.A.T., colore giallo, aumentate di ml. 200);
- il P.I. dovrà tenere conto, per gli allevamenti “A” e “C”, e per la determinazione dell'”area circostante”, oltre che delle indicazioni del presente articolo, degli allegati alla V.A.S. 1.5 (Allevamento “A”) e 1.6 (Allevamento “C”).
- l'intervento inoltre dovrà essere realizzato secondo le direttive seguenti:
 - forme di mitigazione ambientale con piantumazione di essenze tradizionali volte a ridurre l'impatto visivo dell'intervento edilizio;

- impiego di materiali tradizionali con preferenza a quelli con caratteristiche bioecologiche, e in grado di contenere il consumo energetico;
- specifica redazione di valutazione di compatibilità ambientale correlata con la VAS;
- forme architettoniche semplici, altezza limitata ad un piano o due piani fuori terra (un piano f.t. per l'allevamento identificato con la lettera "A", due piani f.t. per gli allevamenti indicati con la lettera "B" e "C" e "D", utilizzo di coperture tradizionali,
- serramenti in legno, intonaci a calce, uso della pietra lavorata a vista;
- impiego preferenziale di sistemi di depurazione delle acque reflue con applicazione sistemi naturali quali la fitodepurazione, recupero delle acque gialle, recupero acque piovane, ecc.;
- percorsi carrabili e/o pedonali realizzati prevalentemente con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc.
- osservare le prescrizioni impartite dal Prontuario relativo alle nuove edificazioni ed al recupero dell'edificazione esistente nelle zone agricole (allegato A alle presenti norme).

Il P.I. potrà attribuire crediti edilizi espressi in metri cubi di edilizia residenziale, sino ad un massimo del 30% delle superfici coperte lorde degli allevamenti moltiplicate per una altezza virtuale di ml. 3,00.

45.03. Il P.I. disciplina:

le modalità di rilascio del credito edilizio nelle aree di dismissione di cui alle lettere "A" e "B" e "C" "D" nella carta della trasformabilità, tenendo conto dell'impatto paesaggistico ed igienico-sanitario e delle direttive impartite al punto 45.02. L'utilizzo del credito edilizio dovrà avvenire comunque sulla base della formazione di P.U.A, proposti dagli aventi titolo e da approvarsi nei termini di legge.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

45.04. Nelle more di approvazione del P.I. si applicano agli allevamenti intensivi le norme del vigente P.R.G., ove non in contrasto con le disposizioni della L.R. 11/2004 e le norme igienico sanitarie vigenti.

45.05 Per l'allevamento identificato con la lettera "D", a parziale modifica di quanto previsto ai punti precedenti, il P.A.T. prescrive che l' utilizzo del credito edilizio - consentito nell'area di dismissione sia volta ad una destinazione d'uso per attrezzature turistico ricreative, culturali e sportive, unitamente a strutture ricettive turistico alberghiere di supporto alle predette attività;

Il futuro complesso potrà essere realizzato e gestito da privati, previa convenzione con il Comune. Il P.I. potrà determinare gli impegni dei privati in ordine alla gestione ed alle condizione d'uso dei complessi nelle varie articolazioni funzionali oltre alla modalità e tempi di attuazione. Il P.U.A. non potrà avere estensione territoriale minore di quella indicata dal P.A.T. e dovrà garantire gli standards in relazione alle destinazioni specifiche ammesse.

45.6 Per gli allevamenti identificati con la lettera "C" il credito edilizio potrà essere concesso (esclusivamente per l'allevamento posto a nord ed indicato con la lettera "C") sino al massimo del 40%

della cubatura virtuale esistente, determinata secondo quanto previsto al punto 45.02 del presente articolo.

46. Rete ecologica locale.

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

46.01 La rete ecologica è l'insieme delle aree e fasce con vegetazione naturale, spontanea o di nuovo impianto, già individuate e normate dal PAT, messe tra loro in connessione, in modo da garantire la continuità degli habitat e quindi il loro funzionamento, condizione questa fondamentale per favorire la presenza di specie animali e vegetali sul territorio.

46.02 Essa è costituita da matrici naturali primarie in grado di costituire sorgenti di diffusione per elementi di interesse ai fini della biodiversità, da fasce di appoggio alle matrici naturali primarie e da gangli primari e secondari. In tale contesto assumono particolare rilievo, quali elementi funzionali alla coerenza della rete:

- a) le aree verdi di maggiore estensione e con notevole differenziazione degli habitat,
- b) quali i Siti di Interesse Comunitario e le Zone di Protezione Speciale e gli Ambiti dei Parchi o per la formazione dei Parchi e delle riserve naturali di interesse comunale;
- c) zone umide;
- d) aree boscate;
- e) corsi d'acqua naturali e artificiali;
- f) prati, pascoli ed incolti;
- g) siepi e filari;
- h) neo-ecosistemi paranaturali.

DIRETTIVE

46.03 Il P.I., sulla base delle previsioni del PAT, provvederà ad identificare e normare, anche con prescrizioni circa la tipologia e la struttura dei moduli vegetazionali da impiegare:

- a) I nodi, che rappresentano tipi di habitat principali e che ne assicurano la conservazione;
- b) I corridoi e aree di sosta, che permettono alle specie di disperdersi e di migrare tra differenti nodi, riducendo così l'isolamento e migliorando la coesione del sistema naturale;
- c) Le zone tampone, che proteggono la rete da influenze esterne potenzialmente negative;
- d) Le aree di riqualificazione ambientale, che si aggiungono o ingrandiscono i nodi permettendo alla rete di raggiungere una dimensione ottimale.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

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

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

47. Infrastrutture della mobilità: Piste ciclabili.

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

47.01 Trattasi delle aree interessate dalla previsione di piste ciclabili.

47.02 Il P.A.T., definisce indicativamente i tracciati di progetto come individuazione territoriale per la pianificazione di livello inferiore.

DIRETTIVE

47.03 Il P.I. detta norme per gli insediamenti in fregio alle piste ciclabili, ai fini della sicurezza dei ciclisti.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

47.04 Il tracciato di cui alla tavola 4 – Carta delle Trasformabilità è meramente indicativo e non comporta vincolo di salvaguardia. in quanto il dettaglio del percorso verrà definito dal P.I.

48. Infrastrutture della mobilità: viabilità e svincoli di progetto.

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

48.01 Trattasi delle aree interessate dalla previsione di nuova viabilità e svincoli di progetto.

48.02 Il P.A.T., definisce i tracciati di progetto come indicazione territoriale per la pianificazione di livello inferiore.

DIRETTIVE

48.03 Il P.I. detta norme per gli insediamenti in fregio alla viabilità ed agli svincoli di progetto o da potenziare, sia ai fini delle norme di sicurezza, che ai fini di tutela dall'inquinamento acustico ed atmosferico.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

48.04 Il tracciato indicato nella tavola 4 – Carta delle Trasformabilità, impone il vincolo di salvaguardia dall'edificazione, demandando al P.I. l'indicazione di dettaglio del tracciato senza che ciò costituisca variante al PAT.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

50.01 Il PAT non individua ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate essendo stata verificata la mancanza di criteri di sostenibilità per la localizzazione di dette strutture.

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

Rif. Legislativo: Direttiva comunitaria 2001/42/CE

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

DIRETTIVE

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

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

51.04 La relazione evidenzia, sulla base dell'aggiornamento dei dati del quadro conoscitivo ed in rapporto agli indicatori utilizzati per la VAS, anche sulla base dei dati rilevati dal rapporto annuale sullo stato dell'Ambiente, gli andamenti tendenziali dei parametri di sostenibilità utilizzati per la VAS in rapporto allo stato di attuazione delle previsioni del P.A.T..

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

- a) al completamento delle reti di collettamento dei reflui urbani e all'adeguatezza dei sistemi di depurazione cui questi afferiscono;
- b) alla riduzione delle perdite della rete di approvvigionamento idropotabile in relazione alla possibilità di sostenere maggiori carichi insediativi senza aumentare la pressione sulle risorse;
- c) all'attuazione di programmi di risparmio energetico, con particolare riferimento al settore dei trasporti urbani e a quello dell'edilizia, che muovano nella direzione di assicurare il contributo della Città di Grezzana agli impegni internazionali di riduzione delle emissioni climalteranti;
- d) alla realizzazione del sistema di parchi e spazi verdi, percorsi pedonali e ciclabili;
- e) all'equilibrio tra le previsioni, attuate e in attuazione, relative alla riqualificazione di parti della città costruita rispetto alle previsioni, attuate e in attuazione, relative alla occupazione di nuovi suoli.
- f) la con testualità degli interventi previsti dal PAT in ambito urbano con carattere di perequazione ambientale in ambito rurale.

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

TITOLO IV

NORME COMUNI, TRANSITORIE E FINALI.

52. Regime giuridico delle opere oggetto di sanatoria edilizia (c.d. Condono Edilizio).

52.01 Il rilascio della sanatoria edilizia (C.D. Condono Edilizio), se da un lato rende legittimo l'edificio che era, strutturalmente e funzionalmente, abusivo, dall'altro non conferisce nessun ulteriore automatico beneficio o vantaggio, attuale o potenziale.

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

53. Applicazione del P.A.T., criteri e limiti entro i quali il P.I. può modificarlo senza che sia necessario procedere ad una variante.

53.01 Ai sensi del comma 5, art. 48, L.R. 11/2004, a seguito dell'entrata in vigore del PAT, il Piano Regolatore Generale vigente acquista il valore e l'efficacia del PI, per le sole parti compatibili con il PAT; allo stesso potranno essere apportate varianti parziali, anche mediante accordo negoziale.

Il P.I. potrà disciplinare la riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria fino ad un massimo del 30% nel caso di utilizzo di fonti energetiche alternative o di risparmio energetico.

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

53.03 Ai sensi del comma 11, art. 14 della L.R. 11/2004, l'entrata in vigore del P.A.T. comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti, limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che per i piani di iniziativa pubblica e/o convenzionati in cui i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini previsti per la loro ultimazione.

53.04 L'entrata in vigore del P.A.T. comporta la decadenza dei titoli abilitativi e delle Denunce di Inizio Attività con esso incompatibili, salvo che, a quella data, i lavori non siano già iniziati e successivamente siano conclusi nei termini di validità del provvedimento abilitativo.

53.05 L'adozione e l'entrata in vigore del P.A.T. comportano l'obbligo di rinnovo dell'accertamento di conformità delle opere e lavori pubblici:

- a) per i/le quali non sia stato approvato, a quella data e nei modi di legge, il progetto definitivo;
- b) per i/le quali, pur ricorrendo l'ipotesi di cui al punto a), non sia stato confermato l'inserimento nel piano triennale delle opere pubbliche;

53.07 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, comma 3 della L.R. 11/2004, il P.I. o il provvedimento di localizzazione di un'opera pubblica in variante al P.I., possono modificare il P.A.T. senza che sia necessario procedere ad una variante dello stesso, secondo i seguenti criteri e limiti:

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

- d) Sempre che la variante non alteri negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal PAT, ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS.
- e) In tutti i casi in cui tale possibilità è prevista da norme ed atti di pianificazione di livello superiore e dalle presenti norme.

53.08 I riferimenti normativi e/o a strumenti di pianificazione riportati nelle presenti norme, nel caso di variazione e/o sostituzione, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo vigente senza necessità di alcun procedimento di variante. In caso di abrogazione senza sostituzione con altra norma o atto di pianificazione, o nel caso la modifica comporti una variazione non automatica delle previsioni del piano, continuano ad applicarsi al PAT i soli contenuti funzionali alla sua attuazione, sino alla adozione della variante di adeguamento.