



Provincia di Verona  
COMUNE DI  
SAN ZENO DI MONTAGNA

P.A.T.



Tavola

Scala

## Norme Tecniche Generali e di Attuazione degli A.T.O.



Progettista

Sindaco

arch. Daniel Mantovani

prof.ssa Graziella Finotti

REGIONE VENETO

PROVINCIA DI VERONA

Direzione Urbanistica

Settore Programmazione e  
Pianificatore Territoriale

### PROGETTAZIONE

arch. Daniel Mantovani

### CONSULENZE SPECIALISTICHE

Andrea Mantovani - Valutazione Ambientale Strategica

Alias a.t.p. - Analisi Agronomica e VInCA

Cristiano Mastella - Analisi Geologiche e Valutazioni Compatibilità Idraulica e Sismica

Katia Brunelli - Quadro Conoscitivo e Coordinamento Informatico

adeguato al parere VTR n. 1 del 21/01/2014

febbraio 2014

# TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

## Capo I – CONTENUTI ED EFFICACIA DEL P.A.T.

### Art. 1 – Contenuti del P.A.T.

---

Il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) del **Comune di San Zeno di Montagna** è redatto con i contenuti di cui agli artt. 13 e 15 della L.R. n. 11/2004.

La disciplina del P.A.T.:

- recepisce le disposizioni espresse da leggi e regolamenti di livello superiore (nazionale e regionale);
- definisce le “regole” per la formazione dei successivi strumenti urbanistici operativi per conseguire:
  - **obiettivi generali** che si intendono raggiungere attraverso il P.A.T., nel rispetto dei principi di sostenibilità ambientale;
  - **obiettivi locali** da perseguire nelle singole parti di territorio, definite come Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.).

Rispetto a tali obiettivi il P.A.T. opera scelte:

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

La disciplina del P.A.T. si articola in:

- disposizioni generali e strutturali, riferite agli elementi che compongono il territorio, e articolate rispetto agli elementi che lo strutturano e lo rappresentano in tutti i suoi aspetti:
  - Vincoli e Pianificazione di livello superiore, elementi generatori di vincolo e fasce di rispetto;
  - Invarianti di natura geologica, paesaggistica ed ambientale, storico - monumentale e con valenza agricolo - produttiva;
  - Fragilità del sistema geologico, ambientale ed elementi di tutela.
- disposizioni specifiche, riferite ai contesti territoriali omogenei per le specifiche caratteristiche ambientali, insediative e funzionali:
  - Assetto del territorio comunale
  - Azioni strategiche;
  - Sistema della mobilità;
  - Valori e tutele culturali;
  - Valori e tutele naturali – Rete ecologica.

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

### DISPOSIZIONI PER IL PIANO DEGLI INTERVENTI ( P.I.)

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

In sede di formazione del primo Piano degli Interventi successivo all’approvazione del P.A.T., ai sensi dell’art. 18 della L.R. n. 11/2004, l’amministrazione comunale, rapportandosi con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali, ed in coerenza e in attuazione del P.A.T. sulla base del Quadro Conoscitivo aggiornato, provvede ad estendere la trattazione disciplinare all’intero territorio comunale al fine di delineare un quadro di coerenza per l’applicazione dei nuovi istituti giuridici e dei progetti di riqualificazione, anche in rapporto alle principali finalità della legge.

L’attuazione e definizione delle scelte del P.A.T. potrà avvenire in varie fasi, attraverso più Piani degli Interventi che predispongono l’attuazione dello scenario di sviluppo per parti limitate di territorio e/o per temi. In ogni caso il Piano degli Interventi è tenuto ad operare nel rispetto del quadro generale di vincoli,

prescrizioni e direttive fissate dal P.A.T. senza comprometterne le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi.

## **Art. 2 – Elaborati del P.A.T. e loro efficacia**

---

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

- a) **RELAZIONE TECNICA** descrive gli esiti delle analisi e delle verifiche territoriali necessarie per la valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale di cui al capo 3) art. 13 della L.R. n. 11/2004;
- b) **RELAZIONE DI PROGETTO** espone la sostenibilità dei contenuti progettuali e dei criteri che hanno presieduto la redazione del P.A.T. di cui agli Atti di indirizzo, secondo l'art. 50 lett. g) della L.R. n. 11/2004;
- c) **RELAZIONE SINTETICA** per l'immediata lettura delle scelte e degli obiettivi del P.A.T., riportando in quali elaborati e norme sono trattate le diverse tematiche affrontate di cui agli Atti di indirizzo, secondo l'art. 50 lett. g) della L.R. n. 11/2004;
- d) **NORME TECNICHE GENERALI E DI ATTUAZIONE DEGLI A.T.O.** valide per l'intero territorio comunale e contenenti le descrizioni e gli obiettivi progettuali generali, strutturali e gli obiettivi progettuali di ogni A.T.O.;
- e) Elaborati grafici progettuali:
  - tav. 1 CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**, in scala 1:10.000;
  - tav. 2 CARTA DELLE INVARIANTI**, in scala 1:10.000;
  - tav. 3 CARTA DELLE FRAGILITA'**, in scala 1:10.000;
  - tav. 4 CARTA DELLA TRASFORMABILITA'**, in scala 1:10.000.
- f) banca dati alfanumerica e vettoriale contenente il **QUADRO CONOSCITIVO** di cui all'art. 10 lett. a), b), c), d) e) della L.R. n. 11/2004 e le informazioni contenute negli elaborati.

Nel caso in cui si riscontrassero discordanze nella lettura delle disposizioni espresse negli elaborati del P.A.T. valgono le seguenti regole:

- tra il testo delle Norme Tecniche Generali e di Attuazione degli A.T.O. e gli elaborati grafici, prevale il testo;
- tra gli elaborati di cui alle lettere d), o e) e quelli di cui alla lettera f), prevalgono quelli di cui alle lettere d), o e).

Gli elaborati di cui alle lettere a) e b) non hanno valore normativo.

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

### **NORMA DI FLESSIBILITÀ**

Il PI, in conseguenza del dettaglio di scala e al fine di consentire la definizione di un più coerente disegno urbanistico del tessuto edilizio, potrà discostarsi, entro i limiti indicati dal PAT, dai perimetri da questo delineati per le Aree di Urbanizzazione Consolidata e gli Ambiti di Edificazione Diffusa, alle seguenti condizioni:

- che, in sede di PI, siano rispettati il limite quantitativo di SAU trasformabile determinato dal PAT e il dimensionamento complessivo previsto per l'ATO di appartenenza (va rammentato che le aree di edificazione diffusa "consumano" SAU quando ne comportino la trasformazione in senso insediativo in sede di PI);
- che tali modifiche escludano le aree interessate da "invarianti", "vincoli", "fragilità" e le aree classificate in "valori e tutele";
- che comportino modesti scostamenti funzionali al riconoscimento di fabbricati residenziali esistenti con relative aree di pertinenza, nonché di eventuali lotti di completamento o di integrazione degli insediamenti, posti in contiguità con il tessuto edificato esistente e finalizzati al miglioramento ed alla riqualificazione dei margini degli insediamenti.

Tali variazioni dovranno naturalmente avvenire nel rispetto degli obiettivi generali di limitazione del consumo di suolo e di contenimento della dispersione insediativa, impedendo e/o controllando la costruzione a nastro lungo le strade di interconnessione tra aggregati insediativi, la "fusione" tra gli stessi, e avendo soprattutto cura di verificare che non siano alterati l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate nella Valutazione Ambientale Strategica.

### **RAPPORTO TRA PAT, PI E PUA**

Il P.I. può prevedere limitate modifiche degli ATO entro il 10% della superficie e trasposizioni volumetriche tra ATO del 10% fermo restando il dimensionamento massimo del PAT.

Gli strumenti urbanistici attuativi, rispetto al PI e nei limiti rispetto al PAT possono prevedere variazione della superficie territoriale nel limite del 10% di quella originaria indicata nella tavola 4 del PAT (deve essere sovrapponibile almeno il 90% della s.t. originaria e di quella variata) e conseguentemente del proprio perimetro, con trasposizioni di zona conseguenti alla definizione delle infrastrutture, dei servizi o di una più razionale organizzazione dell'area e, se PUA di iniziativa pubblica, anche variazioni in termini volumetrici e/o di superficie coperta, del rapporto di copertura territoriale o fondiaria, dell'altezza massima degli edifici ecc. fino al 15% dei parametri indicati dal P.I.

I PUA, ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 comma 8 del D.L. 70/2011 convertito in legge dall'art. 1 comma 1 L. 106/2011 saranno sottoposti a verifica di assoggettabilità per le parti non valutate nel PAT, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, fatte salve le fattispecie di esclusione di cui alla DGR 1646 del 07 agosto 2012.



## **Titolo II – DISPOSIZIONI STRUTTURALI**

### **Capo I – VINCOLI E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**

#### **Art. 3 – Vincoli**

---

Il P.A.T. individua nella tavola 1 “Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale”, i beni culturali storico architettonici e i beni paesaggistici e ambientali tutelati dalla legge ed individuati ai sensi degli artt. 10, 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004 “Codice dei beni culturali e del paesaggio, in attuazione dell’art. 10 della L. 137/2002”, come modificato con i D.Lgs. 156/2004 e 157/2006.

Individua inoltre gli ambiti sottoposti a vincolo idrogeologico-forestale ai sensi del R.D. 3267/1923 e le aree soggette a vincolo sismico ai sensi degli O.P.C.M. n. 3274/2003 e O.P.C.M. n. 3519/2006.

Tali vincoli sono:

- monumentale art. 10 D.Lgs. 42/2004;
- idrogeologico-forestale R.D. 31/12/1923 n. 3267;
- sismico: è classificato come “Zona 2” ai sensi delle O.P.C.M. n. 3274/2003 e O.P.C.M. n. 3519/2006.

Il P.A.T. considera le condizioni di rischio sismico in relazione alla vigente disciplina nazionale (D.C.R. n. 67/2003, D.G.R. n. 71/2008 e D.M. 14/01/2008) e provvede alla tutela e sicurezza del territorio in relazione alle specifiche caratteristiche geologiche e geotecniche locali;

- paesaggistico art. 136 D.Lgs. 42/2004, aree di notevole interesse pubblico;
- paesaggistico art. 142 lett. c) D.Lgs. 42/2004 corsi d’acqua;
- paesaggistico art. 142 lett. d) D.Lgs. 42/2004 ambiti montani eccedenti 1.600 mslm;
- paesaggistico art. 142 lett. g) D.Lgs. 42/2004 territori coperti da foreste e boschi;
- paesaggistico art. 142 lett. h) D.Lgs. 42/2004 zone gravate da usi civici;
- vincolo destinazione forestale art. 15 L.R. n. 52/1978.

#### **Direttive**

Le indicazioni contenute nella tavola 1 “Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale” hanno esclusivo valore ricognitivo e pertanto la disciplina di riferimento è quella stabilita dalla specifica Legge statale o regionale che dispone il vincolo stesso.

La mancata indicazione nel P.A.T. di ambiti o immobili che risultino vincolati a norma di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli, ancorchè non riportati nel quadro conoscitivo.

Analogamente, l’errata indicazione di ambiti o immobili vincolati nella tav. 1 del P.A.T. che non risultino vincolati a norma di legge, non comporterà l’applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli, ancorchè riportati nel quadro conoscitivo.

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

In conformità con le indicazioni contenute nella tavola 1 “Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale” il P.I., nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge, può precisare o apportare eventuali modifiche al limite dei vincoli e delle fasce di rispetto.

L’Amministrazione provvede annualmente alla ricognizione ed all’eventuale aggiornamento della tavola 1 “Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale” e del Quadro Conoscitivo senza che comporti variante al P.A.T..

Il P.I. integra l’individuazione delle opere incongrue, 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. A norma dell’art. 36 della L.R. n. 11/2004, la demolizione di opere incongrue e di elementi di degrado determina un credito edilizio a favore dell’avente titolo.

#### **Prescrizioni**

Nei terreni sottoposti a vincolo idrogeologico – forestale ogni opera è soggetta alla preventiva autorizzazione di cui al R.D. n. 3267 del 31/12/1923.

Nelle aree di valenza paesaggistico – ambientale assoggettate ai vincoli di cui agli artt. 136 e 142 del D.Lgs. n. 42/2004, gli interventi ammessi sono subordinati al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui alla parte III del succitato D.Lgs.

Gli interventi ammessi in aree vincolate dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dal P.A.T. e dagli atti di pianificazione paesistica di cui all'art. 135 del D.Lgs. n. 42/2004 – 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 subdelega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali – (B.U.R.V. n. 75 del 20/08/1996), in attuazione dell'art. 9 della L.R. n. 63 del 31/10/1994.

Dalla data di adozione del P.A.T. le indicazioni di natura paesaggistica in esso contenute costituiscono prescrizioni immediatamente efficaci sulla valutazione di ammissibilità degli interventi di trasformazione sino all'approvazione del P.I. in adeguamento al P.A.T. stesso.

Per quanto attiene alla tutela del paesaggio, le disposizioni contenute nel P.A.T. sono da applicarsi nell'ambito dei procedimenti di approvazione dei P.U.A. e nel rilascio dei titoli abilitativi relativi agli interventi di trasformazione urbanistico – edilizia.

Ai sensi del O.P.C.M. n. 3274/2003 ogni progettazione ed i calcoli strutturali dovranno rispettare la disciplina per le costruzioni in zona sismica contenuta nel D.M. 14/01/2008 con riferimento alla zonizzazione delle fasce di pericolosità.

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

#### **Art. 4 - Biodiversità**

---

Il P.A.T. individua nella tavola 1 "Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale" le aree sottoposte alle disposizioni della normativa comunitaria e statale relativa ai Siti di Importanza Comunitaria ed alle Zone a Protezione Speciale di cui alle Direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE, recepita con D.P.R. n. 357/1997 e successive modifiche, alla D.G.R. n. 3173 del 10/10/2006 ed alla D.G.R. n. 4240 del 30/12/2008.

Tali aree sono:

- IT3210004 Monte Luppia e Punta San Vigilio (SIC)
- IT3210039 Monte Baldo Ovest (SIC e ZPS)

#### **Direttive**

Il P.I. definisce norme di tutela e valorizzazione dei Siti di Importanza Comunitaria e delle zone di influenza limitrofe.

Il P.I. integra l'individuazione delle opere incongrue, elementi di degrado, e/o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità paesaggistica, 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 ed ai sensi dell'art. 36 della L.R. n. 11/2004.

#### **Prescrizioni**

Tutti gli interventi ammessi sono subordinati alla preventiva verifica e al rispetto della procedura per la Valutazione di Incidenza di cui agli artt. 5 e 6 del D.P.R. n. 357/1997 e s.m.i.. Vanno comunque e in via prioritaria salvaguardate le emergenze florofaunistiche e gli habitat che hanno determinato l'individuazione dei siti.

Nell'attuazione di un qualsiasi articolo delle N.T.A. del Piano di Assetto del Territorio del Comune di San Zeno di Montagna (VR), non dovranno venire coinvolti nelle trasformazioni habitat dei siti della rete Natura 2000 considerati.

Nell'attuazione di un qualsiasi articolo delle N.T.A., la cui azione strategica insista all'interno del sito della Rete Natura 2000, SIC/ZPS IT3210039 "MONTE BALDO OVEST", sia posta particolare attenzione al rispetto delle direttive, prescrizioni, limitazioni e divieti ai sensi di quanto previsto dal DECRETO DEL MINISTERO DELL' AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE n. 184/2007.

Ai sensi di quanto previsto dall'allegato A alla D.G.R. 3173/2006 e di quanto definito con circolare del Segretario Regionale all'Ambiente e Territorio del 17 aprile 2007, prot. n. 216775, in qualità di Autorità competente per l'attuazione nel Veneto della Rete Ecologica Europea Natura 2000, dovrà essere inviata, per quanto di competenza, copia dello studio esaminato alle RISERVE REGIONALI "GARDESANA ORIENTALE" e "LASTONI SELVA PEZZI", quale Enti gestori delle aree protette.

Nella progettazione definitiva delle infrastrutture, tenendo conto delle specie anche di piccole dimensioni e limitata vagilità, si provveda a individuare i siti riproduttivi, di rifugio, le zone di svernamento e quelle di residenza estiva, al fine di porre in essere le seguenti indicazioni prescrittive:

- impedire l'ingresso in carreggiata da parte della fauna attraverso l'installazione di barriere fisse, preferibilmente in metallo o calcestruzzo polimerico, con superfici lisce, bordo superiore incurvato o comunque aggettante sul lato campagna in modo da impedirne lo scavalco;
- favorire il passaggio di tale fauna al di sotto dell'infrastruttura, mediante la realizzazione di sottopassi faunistici (ecodotti, di sezione quadrata o rettangolare) con una apertura minima di 40-50 cm di lato e altezza minima di 50 cm (ottimali per entrambe le direzioni almeno 80-100 cm), aperti sul lato superiore tramite griglie di aerazione, oppure sul lato inferiore a diretto contatto con il suolo. Tali ecodotti possono essere anche associati a funzioni di drenaggio delle acque piovane purché in ogni caso vi sia una pendenza di almeno l'1% in modo da evitare ristagni d'acqua o allagamenti. La distanza tra questi elementi può andare dai 50 ai 200 metri in base alle aree individuate nel monitoraggio ante-operam;
- installare apposita segnaletica stradale verticale per informare gli utilizzatori dell'infrastruttura e mitigare eventuali problemi legati alla sicurezza stradale nei tratti che più manifestano eventuali fenomeni migratori;
- verificare la necessità di realizzazione di siti riproduttivi alternativi al fine di dirigere i flussi migratori lontano dall'infrastruttura, esclusivamente nel caso in cui i precedenti accorgimenti non fossero sufficienti sulla base delle evidenze derivanti dai monitoraggi.

## **Art. 5 - Pianificazione di livello superiore**

---

### **PIANO TERRITORIALE REGIONALE DI COORDINAMENTO (1992)**

Il P.A.T. individua nella tavola 1 "Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale" i principali vincoli territoriali conseguenti all'applicazione delle prescrizioni e vincoli della pianificazione di livello superiore, come di seguito elencati:

- ambiti dei Parchi o per l'istituzione di Parchi e riserve naturali ed archeologiche ed a tutela paesaggistica – Parco del Baldo (art. 33);
- ambiti naturalistici di livello regionale (art. 19);
- centri storici di cui alla L.R. n. 80/1980 e previsti nel P.R.G. Vigente, trattasi dei seguenti centri storici: Borno, Capra, Cà Sartori, Cà Schena, Castello, Laguna, Lumini, Cà Longa, Pora, Prà Bestemà, San Zeno di Montagna, Villanova.

### **Direttive**

Nella formazione del P.I. si dovrà prevedere una disciplina di dettaglio finalizzata ai seguenti obiettivi:

- la creazione di fasce filtro attraverso siepi e macchie boscate;
- il controllo del carico inquinante di origine zootecnica;
- la salvaguardia, manutenzione e rinaturalizzazione delle sponde dei torrenti e corsi d'acqua e la conservazione della vegetazione ripariale, favorendo gli habitat faunistici;
- la regolamentazione di accessi e percorsi didattici nelle zone a valore naturalistico;
- la creazione di connessioni ecologiche per implementare la rete di cui al Capo VI – Valori e tutele naturali, Rete Ecologica delle presenti Norme Tecniche;
- tutela dei Centri Storici secondo le direttive dell'art. 27 delle presenti Norme Tecniche.

### **Prescrizioni**

Va limitata la nuova edificazione, ad eccezione di quelle opere e/o servizi necessari al miglioramento, al controllo ed alla fruizione del sistema. E' fatto divieto di operare movimenti di terra e di aprire nuove strade e di realizzare ogni opera che comprometta il mantenimento e l'evoluzione degli equilibri ecologici e naturali in tutti i loro aspetti.

In sede di redazione del P.I. gli interventi che possano interessare tali aree dovranno essere soggetti a relazione tecnico agronomica e relazione paesaggistica al fine di valutare la congruità e garantire l'attuale stato dei luoghi prevedendo anche opportune prescrizioni progettuali.

### **PIANO TERRITORIALE REGIONALE DI COORDINAMENTO (2009) - PIANO D'AREA GARDA-BALDO (2010)**

Il territorio comunale rientra altresì all'interno dei:

- Piano Territoriale di Coordinamento Regionale adottato con D.G.R. n. 327 del 17/02/2009 e successiva variante con attribuzione di valenza paesaggistica adottata con D.G.R.V. n. 427 del 10/04/2013;
- Piano d'Area del Garda Baldo adottato con D.G.R. n. 827 del 15/03/2010;

### **Prescrizioni**

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

Le previsioni del P.T.R.C. adottato con D.G.R.V. n. 372 del 17/02/2009 comportano per il P.A.T. e conseguentemente per il P.I. il regime di salvaguardia.

In riferimento al Piano d'Area "Garda-Baldo", adottato con DGR n. 827 del 15/03/2010 e pubblicato sul BUR n. 28 del 2/4/2010, il PAT dovrà adeguarsi alle previsioni in esso contenute, non appena lo stesso verrà approvato.

Si richiama comunque quanto dispone l'art. 39 delle NTA del Piano d'Area.

### **PIANO REGIONALE NEVE (2013)**

In riferimento a quanto previsto dal PRN (Piano Regionale Neve) approvato con DGRV n. 217/2013, per l'ambito sciistico Costabella (ambito A10.3) l'attuazione deve essere subordinata all'assunzione delle direttive/prescrizioni contenute negli artt. 15, 16, 17, 18 e 19 delle NTA del Piano Regionale Neve stesso. Fatto salvo quanto ammesso dal DM n. 184 del 17/1/2007, qualora l'intervento ricada all'interno di ZPS, il relativo subdemanio, collegamento o arroccamento dovrà essere sottoposto a procedura di Verifica di Assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del Codice dell'ambiente di cui dovranno essere identificate le possibili soluzioni alternative.

### **PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (P.T.C.P.)**

In riferimento a quanto previsto dal P.T.C.P. all'art. 3 – Attuazione e adeguamento, si riporta in particolare:

1. Ai sensi degli artt. 3 e 13, comma 1, lett. g), L.R. 11/2004, i Comuni sono tenuti ad adeguare i propri strumenti di pianificazione generale e di programmazione settoriale alle disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, attuandone i contenuti mediante specifica disciplina in sede di Piano di Assetto del Territorio. Ove richiesto ai sensi di legge, la conformità al PTCP dei piani di competenza comunale e degli altri strumenti di pianificazione e programmazione sottordinati è attestata dalla Provincia.

2. Fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia derivanti dalle prescrizioni del PTCP e dai vincoli in esso riportati, come previsto dall'art. 29 della L.R. n. 11/04, i Comuni hanno l'obbligo di adeguare i propri piani vigenti adottando apposite varianti al piano di assetto del territorio (PAT) ed al piano degli interventi (PI) entro il termine massimo di un anno dall'approvazione del PTCP, secondo quanto previsto dal comma 5, art. 12 della L.R. 11/2004.

## **Art. 6 – Elementi generatori di vincolo e fasce di rispetto**

Il P.A.T. individua nella tavola 1 "Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale" gli elementi generatori di vincolo:

- idrografia pubblica;
- cimiteri;
- pozzi di prelievo per uso idropotabile;
- viabilità principale;
- allevamenti zootecnici intensivi;
- elettrodotti;
- impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico.

E le relative fasce di rispetto cui si applicano le specifiche norme di legge:

- servitù idraulica R.D. n. 368/1904 e R.D. n. 523/1904;
- fasce di rispetto cimiteriale R.D. n. 1265/1934, T.U. Leggi Sanitarie;
- fasce di rispetto pozzi D.Lgs. n. 152/2006;

- fasce di rispetto stradale D.Lgs. n. 285 del 30/04/1992, Circolare n. 6 del 23/06/1998, L.R. 21/1998.

## **Direttive**

Il P.I.:

- provvede all'aggiornamento dei suddetti elementi e delle relative fasce di rispetto, definendo la disciplina ai sensi delle leggi di riferimento.
- 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, a norma dell'art. 36 della L.R. n. 11/2004 e secondo gli indirizzi generali delle presenti norme.

La sussistenza e conformazione delle fasce di rispetto elencate è legata al permanere dell'elemento che li genera, eventuali modifiche nell'elemento generatore determina la conseguente modifica della fascia di rispetto stessa da recepire in sede di P.I., senza che ciò determini variante al P.A.T..

## **Capo II – INVARIANTI**

### **Art. 7 - Invarianti di natura geologica**

---

Il P.A.T. individua nella tavola 2 “Carta delle Invarianti” le invarianti di natura geologica che consistono in elementi territoriali caratterizzati da particolari aspetti geologici, per il quale non vanno previsti interventi di trasformazione se non per la loro conservazione, valorizzazione e tutela.

Nel territorio comunale non sono stati individuati “geositi”.

Gli elementi areali, lineari o puntuali, che il P.A.T. identifica e tutela sono:

- **Doline:** elementi puntuali tipici del paesaggio carsico. Sono di forma tipicamente circolare e per la maggior parte presentano un fondo piatto costipato da argille residuali che lo impermeabilizzano, dando origine a specchi d'acqua stagnante usati come pozze di pascolo;
- **Forra:** vallecchia molto incisa con versanti subverticali;
- **Grotte a sviluppo verticale:** cavità di origine carsica;
- **Sorgente:** punto della superficie ove viene alla luce, in modo del tutto naturale, una portata apprezzabile di acqua sotterranea.

## **Direttive**

Il P.I. dovrà confermare l'ubicazione dell'ingresso delle grotte ed il loro sviluppo nel sottosuolo sulla base dei dati forniti dal Catasto regionale e dalle Associazioni speleologiche riconosciute e definire il grado di tutela in relazione all'importanza dei siti.

Il P.I. dovrà verificare l'effettiva individuazione degli elementi di cui al presente articolo, in particolare all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata definendo gli opportuni interventi di mitigazione.

Il P.I. per il raggiungimento degli obiettivi di tutela, di cui al presente articolo disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, a norma dell'art. 36 della L.R. n. 11/2004 e secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

## **Prescrizioni**

Per tali aree ed elementi, nonché per una distanza di almeno ml. 50, possono essere esclusivamente realizzati interventi che rispettino la morfologia preesistente tali da non alterare lo stato dei luoghi. Il P.I. può stabilire, limitatamente alle aree di urbanizzazione consolidata, distanze diverse da quelle sopraindicate.

Non sono consentiti:

- interventi che alterino la condizione naturale dei luoghi e la realizzazione di impianti di recupero e/o trattamento dei rifiuti nonché le discariche;
- la realizzazione di nuovi edifici e di opere o movimenti di terra non previamente autorizzati dalle autorità competenti alla tutela;
- l'asportazione di campioni di emergenze geomorfologiche senza autorizzazione delle autorità competenti alla tutela nonché l'occlusione e/o la chiusura totale o parziale degli ingressi di grotte;
- l'alterazione morfologica interna ed esterna nonché la realizzazione di reti tecnologiche e reti aeree ed impianti puntuali.

In riferimento a grotte, doline, inghiottitoi e cavità carsiche è fatto divieto di:

- chiusura totale o parziale degli ingressi;
- discarica e l'abbandono di rifiuti;
- spargimento di liquami zootecnici e fanghi.

Per l'edilizia esistente sono consentiti i seguenti interventi (art. 3 del D.P.R. n. 380/2001):

- manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione senza realizzazione di nuove unità abitative;
- interventi qualora non comportino modifiche alla percezione visiva – paesaggistica dell'elemento, considerata da differenti punti di osservazione;
- ampliamento per adeguamento a scopo igienico sanitario o per la creazione di locali accessori non utilizzati da persone;
- opere di difesa, sistemazione, manutenzione e gestione del territorio in genere.

All'interno di tali ambiti sono tutelate le alberature e gli elementi principali del paesaggio agrario e storico, ed è favorito il mantenimento o inserimento delle specie arboree autoctone.

## **Art. 8 - Invarianti di natura paesaggistica ed ambientale**

---

Le invarianti di natura paesaggistica ed ambientale sono quegli elementi "che costituiscono le caratteristiche distintive dell'ambiente e dell'identità territoriale di stabile configurazione o di lenta modificazione e che sono meritevoli di tutela e di valorizzazione al fine di garantire lo sviluppo equilibrato e sostenibile nei processi evolutivi previsti".

Tali elementi sono costituiti da:

- **Area di pregio paesaggistico** costituente la parte di territorio formata dagli elementi strutturali della rete ecologica, le aree SIC e ZPS, le aree funzionali di protezione ecologica e le aree di collegamento;
- **Pineta Sperane, Comunità Familiare di Monte Belpo, Faggeta dell'Ortigaretta** ambiti forestali di particolare valore naturalistico ed ambientale;
- **Rete idrografica** costituente il sistema idrico di superficie composto da torrenti e impluvi minori, e rappresenta invariante strutturale, ai fini dell'equilibrio complessivo del regime idraulico;
- **Grandi Alberi** costituenti i beni naturali di particolare importanza da tutelare e conservare nella loro integrità strutturale biologica. Sono individuati:
  - i Faggi dei Baiti dell'Ortigara, un insieme di venti piante che crescono sparse nei pascoli circostanti Malga Ortigara;
  - i Faggi di Malga Ortigaretta, cinque piante formanti un nucleo isolato in mezzo ai pascoli della malga;
  - la Quercia di via Zanetti in Contrada San Zeno.

### **Direttive**

Il P.I.:

- prevede l'eventuale completamento o integrazione dell'individuazione degli elementi di cui al presente articolo senza che venga considerato variante al P.A.T.;
- salvaguarda l'assetto agrario e le relative sistemazioni funzionali alla produzione agricola, in particolare quelle che costituiscono testimonianza di sistemi di conduzione agricola tradizionali;
- favorisce la fruizione turistica del territorio aperto, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopeditoni connessi agli insediamenti, e, dove possibile, l'individuazione e idonea attrezzatura di punti panoramici o rilevanti per la percezione del paesaggio;
- promuove le attività agrituristiche e di servizio, impostate e condotte secondo modalità rispettose dell'ambiente;
- individua, tutela, recupera e valorizza gli elementi che rivestono particolare valenza dal punto di vista storico - paesaggistico;
- promuove la riqualificazione di eventuali parti incoerenti, con rimozione degli elementi di degrado;
- aggiorna l'effettiva consistenza degli elementi con riferimento all'area di urbanizzazione consolidata e dell'edificazione diffusa.

Sono sempre consentiti gli interventi previsti dalla normativa di cui all'art. 34 Territorio agricolo delle presenti norme.

### **Prescrizioni**

Eventuali interventi edificatori, miglioramenti fondiari, interventi di ampliamento della viabilità esistente e di nuova previsione, o in generale interventi di trasformazione del territorio, devono essere localizzati, dimensionati e progettati:

- in modo da non nascondere eventuali emergenze o punti di riferimento significativi;
- secondo tipologie e criteri coerenti con il contesto e con la composizione generale del paesaggio, al fine di non alterarne negativamente l'assetto percettivo.

Gli eventuali impatti negativi dovranno essere opportunamente schermati e mitigati.

Sono sempre consentite le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua, quali difese delle sponde, briglie, traverse, ecc.

Tutti gli interventi elencati adottano per quanto possibile tecniche a basso impatto ambientale derivate dall'ingegneria naturalistica e sono rivolti a non diminuire la residua naturalità degli alvei, a tutelare la biodiversità degli ecosistemi, a conservare i valori paesaggistici.

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

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

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

Il P.I. in merito alla tutela ambientale promuove le seguenti azioni:

- cura dei corsi d'acqua, con particolare riferimento all'assetto e alla sistemazione delle sponde e degli attraversamenti;
- mantenimento delle alberature di valore ambientale, con possibilità di sostituire gli esemplari malati con specie analoghe o compatibili;
- mantenimento delle alberature d'alto fusto e degli elementi vegetazionali singoli o associati (alberature, piantate, siepi, ecc.) di valore naturalistico e/o storico – ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale, disposti in coerenza con gli insediamenti, con la tessitura dei fondi e con la configurazione orografica del suolo;
- recupero e riqualificazione dei sentieri e delle strade agrarie, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione;
- interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti;
- la vegetazione non produttiva (siepi, alberature autoctone, zone boschive, ecc.) deve essere salvaguardata quale elemento caratterizzante il paesaggio montano.

Sono comunque consentite le opere necessarie per il soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili e le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua.

## **Art. 9 - Invarianti di natura storico monumentale ed architettonico**

---

Il P.A.T. identifica nelle invarianti di natura storico e monumentale le aree costituenti le contrade storiche ed un loro intorno significativo, la cui tutela appare necessaria alla comprensione dell'insieme architettonico e paesaggistico che ne costituisce un'eccellenza del territorio.

Esso provvede alla salvaguardia degli organismi, che costituiscono patrimonio documentale delle origini degli insediamenti urbani sul territorio e rappresentano fondamentali riferimenti per il tessuto urbano.

Gli elementi costituenti il sistema storico e monumentale individuati nella tavola 2 sono:

- Ambiti di protezione del tessuto storico.

### **Direttive**

Il P.I. dovrà definire:

- l'effettiva consistenza delle perimetrazioni dei centri storici da valorizzare secondo l'art. 27 delle presenti Norme Tecniche;
- le modalità di intervento per l'edificazione esistente esterna ai centri storici, rapportandosi ai principi di tutela e valorizzazione, definendo il colore delle facciate e l'utilizzo dei materiali idonei e tipici;

- gli edifici soggetti a demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela, disciplinando il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, a norma dell'art. 36 della L.R. n. 11/2004 e secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme;
- le aree ove precludere l'edificazione ai fini di una lettura del patrimonio storico nonché l'individuazione di particolari con visuali;
- una opportuna disciplina per la cartellonistica a tutela e protezione dei valori storici.

Dovranno essere eliminati/sostituiti gli elementi detrattori degli ambiti di protezione quali:

- la cartellonistica pubblicitaria invasiva;
- impianti tecnologici fuori terra (tralicci, cabine, parabole, ecc ...);
- opere edilizie non congrue (murature in cemento, edifici precari, ecc ...);

### **Prescrizioni e vincoli**

Prima dell'approvazione del P.I. che tratterà specificatamente tali ambiti, è vietato ogni nuovo edificio isolato fuori terra e l'installazione di infrastrutture tecnologiche (elettrodotti, impianti di telefonia mobile) che incidano negativamente sul contesto figurativo.

## **Art. 10 – Ambiti con valenza agricolo - produttiva**

---

Si tratta del territorio agricolo comprendente colture di pregio o particolari strutture agricole produttive di carattere storico quali:

- Zone vocate alla produzione del Marrone D.O.P.;
- Aree delle Malghe.

### **Direttive**

Gli interventi di trasformazione del territorio agricolo, dovranno rispettare i caratteri ambientali definiti dalla morfologia dei luoghi, dagli insediamenti rurali, dalla tipologia e dall'allineamento delle alberature, dalla maglia poderale, dai sentieri, dalle capezzagne, dai corsi d'acqua, ecc. e garantire il mantenimento e sviluppo delle funzioni agricole produttive.

Si dovrà provvedere a:

- salvaguardare la tessitura dei fondi e delle visuali delle aree agricole integre e garantire il recupero dei luoghi degradati in contrasto con il carattere paesaggistico, geologico ed idraulico;
- garantire, in caso di trasformazione del suolo, la riqualificazione e tutela degli ecosistemi naturali, con l'obiettivo di mantenere e valorizzare le risorse locali;
- incentivare le attività economiche che si svolgono in modo compatibile e coerente con l'ambiente e la conservazione della natura (agricoltura biologica, agriturismo, attività connesse con la fruizione turistico - ricreativa del territorio aperto, ecc), nel rispetto del progetto del P.A.T..

Il P.I. valuta le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti, per la realizzazione di:

- infrastrutture stradali o impianti tecnologici di interesse pubblico;
- interventi per la riqualificazione ambientale e paesaggistica con eliminazione di elementi detrattori di qualità e inserimento di fasce tampone e barriere di mitigazione per elementi ad impatto negativo sul contesto ambientale;
- interventi per la fruizione turistico - ricreativa del territorio agricolo.

Le normali variazioni degli ambiti, delle colture o del ciclo produttivo non comportano variante al P.A.T..

## **Capo III – FRAGILITÀ**

### **Art. 11 – Compatibilità geologica ai fini edificatori**

---

Definisce, per gli aspetti geologici, l'attitudine o meno di un'area del territorio a interventi di trasformazione. Viene dedotta dalla cartografia geologica redatta per il quadro conoscitivo, identificando le aree che, per le loro caratteristiche litologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche, possono essere idonee, idonee sotto condizione o non idonee ai fini edificatori.



Il P.A.T. suddivide il territorio comunale in zone contraddistinte da differente grado di rischio geologico – idraulico e differente idoneità ad essere trasformato, per le caratteristiche geologico - tecniche e idrogeologiche-idrauliche:

•**aree idonee**: per bassa pendenza, litologie non amplificabili, nessun fenomeno carsico, nessun fenomeno franoso, buone caratteristiche geotecniche (roccia compatta stratificata); in tali aree è possibile la trasformazione e sono obbligatorie indagini geognostiche previste della legislazione vigente.

•**aree idonee a condizione**: aree mediamente esposte al rischio geologico – idraulico;

In tali aree l'edificabilità è limitata in rapporto alle risultanze dell'indagine ed in particolare si è provveduto a questa suddivisione:

- 1 - rocce intensamente fratturate (L-SUB-05);
- 2 - area a deflusso difficoltoso (I-SUP-15);
- 3 – aree con caratteristiche geotecniche scadenti e con possibile sprofondamento carsico per spessori dei depositi < 1 metro;
- 4 - terreni con possibile scarso deflusso delle acque (L-ALL-07);
- 5 – terreni con pendenza compresa tra 15° e 30°;
- 6 - rocce intensamente fratturate e con pendenza compresa tra 15° e 30°;
- 7 - zone di possibile sprofondamento carsico con pendenza compresa tra 15° e 30°;
- 8 – sedimenti limo argillosi con spessore maggiore di ml. 3 e circolazione d'acqua sotterranea;

•**aree non idonee**: pendenza maggiore di 30°, aree di frana e dilavamento diffuso. In tali aree l'edificazione è da precludere per l'elevata penalizzazione.

Le aree idonee a condizione sono definite secondo le seguenti caratteristiche:

#### 1 - ROCCE INTENSAMENTE FRATTURATE (L-SUB-05)

Le aree appartenenti a questa classe sono caratterizzate da sottili orizzonti di suolo che ricoprono un substrato roccioso quasi affiorante. Le rocce stratificate (Maiolica e Scaglia Rossa), che compongono tale substrato, sono intensamente fratturate, pertanto rientrano nelle litologie sismicamente amplificabili secondo la classe SA1.

#### 2 - AREE A DEFLUSSO DIFFICOLTOSO (I-SUP-15)

Le aree appartenenti a questa classe sono caratterizzate da un substrato piuttosto argilloso che impedisce il naturale assorbimento delle acque meteoriche. Tali aree presentano quindi una criticità di tipo idraulico.

Eventi di elevata intensità di pioggia possono comportare un incremento della presenza di acqua in cui si possono avere situazioni critiche per le zone abitate.

#### 3 – AREE CON CARATTERISTICHE GEOTECNICHE SCADENTI E CON POSSIBILE SPROFONDAMENTO CARSICO PER SPESSORI DEI DEPOSITI < 1 METRO

Le aree di questo tipo sono le più diffuse nel territorio. La copertura eluvio - colluviale presente nelle aree vallive (conca di Lumini) ha spessori inferiori al metro e questo ha permesso l'origine e l'evoluzione delle forme carsiche ipogee quali le doline. Le proprietà geotecniche di questi terreni sono piuttosto scarse. Nelle aree che invece hanno substrato calcareo subaffiorante e pendenze molto blande (area nord-est, sul versante del monte Baldo e area sud-ovest) il carsismo è fortemente accentuato come dimostrato dall'elevato numero di doline: ciò denota la possibile presenza di cunicoli carsici il cui collassamento può rappresentare una criticità ai fini edilizi.

#### 4 - TERRENI CON POSSIBILE SCARSO DEFLUSSO DELLE ACQUE (L-ALL-07)

Le aree rientranti in questa condizione si trovano sui depositi morenici che caratterizzano l'abitato di San Zeno di Montagna nella parte occidentale del territorio. Questi depositi hanno una granulometria eterogenea dal punto di vista della dimensione dei clasti (dalle argille ai ciottoli decimetrici), perciò presentano una bassa porosità e di conseguenza una bassa permeabilità.

#### 5 – AREE CON PENDENZA COMPRESA TRA 15° E 30° (L-ALL-07)

Le aree appartenenti a questa condizione presentano una pendenza compresa tra i 15° e i 30° e questa condizione topografica le rende sismicamente amplificabili.

#### 6 - ROCCE INTENSAMENTE FRATTURATE ED A PENDENZA COMPRESA TRA 15° E 30° (L-ALL-07)

Oltre a presentare amplificazione sismica per condizioni topografiche come già discusso nella condizione 5, tali aree sono caratterizzate da litologie fortemente fratturate che presentano amplificazione sismica di tipo litologico.

#### 7 - ZONE DI POSSIBILE SPROFONDAMENTO CARSICO CON PENDENZA COMPRESA TRA 15° E 30°

In tali aree convergono le condizioni 3 e 5, in quanto sono interessate da sprofondamento carsico e possiedono una pendenza compresa tra 15° e 30° che le rende sismicamente amplificabili dal punto di vista topografico.

## 8 - SEDIMENTI LIMO ARGILLOSI CON SPESSORE MAGGIORE DI ML. 3 E CIRCOLAZIONE D'ACQUA SOTTERRANEA

Questa classe fa riferimento alla sola area della Val Masson, dove la regione Veneto ha condotto una campagna sismica al fine di verificare l'assetto morfolitologico dell'area. Analizzando i dati di tale campagna si è potuto notare che l'area è ricoperta da un deposito prevalentemente limo argilloso con subordinate inclusioni ghiaioso-sabbiose e lapidei aventi scarse caratteristiche geotecniche; in questi depositi, il cui spessore raggiunge anche i 5 metri, è presente una circolazione d'acqua sotterranea. Vista la tipologia e lo spessore dei depositi, quest'area rientra nella classe SA3 di amplificazione sismica.

**Aree non idonee:** pendenza maggiore di 30°, aree di frana e dilavamento diffuso

In tali aree è preclusa l'edificazione a causa di una delle seguenti motivazioni:

1. La pendenza dell'area è maggiore di 30° e perciò vi è sia una criticità topografica che sismica in quanto tali pendenze rendono l'area sismicamente amplificabile;
2. L'area è ubicata su un corpo di frana attivo o non attivo che potrebbe subire riattivazioni a seguito di forti precipitazioni o eventi sismici;
3. L'area ha pendenze importanti, un substrato poco permeabile e si trova su un versante piuttosto regolare: questo insieme di caratteristiche impedisce il normale assorbimento delle acque meteoriche che defluiscono lungo il versante.

### Direttive

All'interno delle aree classificate a condizione dovranno essere previsti interventi idraulici specifici, di corretta manutenzione o di adeguamento della rete scolante, o adottando opportune modalità insediative. In tali aree il P.I. valuterà puntualmente, sulla base di analisi geologico – idrauliche e su ulteriori indicazioni degli Enti, la loro eliminazione o una revisione della loro perimetrazione anche valutandole ad una scala di maggior dettaglio

Ricadendo il territorio in classe sismica n. 2, ogni progettazione sia urbanistica che edilizia e ogni valutazione di fattibilità, va corredata da specifiche indagini geologiche e geotecniche, in base a quanto previsto dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture 14/01/2008 “Nuove norme tecniche per le costruzioni”; Circolare del consiglio superiore dei Lavori Pubblici 09/02/2009 “Istruzioni per l'applicazione delle Norme Tecniche per le Costruzioni del D.M. 14/01/2008.

Tali indagini devono mettere in evidenza i caratteri e gli aspetti del territorio esaminato, compreso un congruo intorno geologico, suscettibili di anomalie nel comportamento dei terreni soggetti a sollecitazioni sismiche quali fenomeni di amplificazione, focalizzazione e riflessione multipla delle onde sismiche, fluidificazione o collasso dei terreni e franamento.

In questa fase si dovrà tener conto delle caratteristiche geologiche e strutturali, della morfologia e dei rapporti tra depositi di copertura e substrato e alla distribuzione delle aree in studio, ricostruite le sezioni geologico-tecniche utili a prime considerazioni sulla pericolosità sismica locale. In relazione agli effetti dovuti ad una sollecitazione sismica, gli aspetti geologici e geomorfologici che saranno da considerare nella zonizzazione sismica sono:

1) amplificazione per effetti topografici e morfologici. Sono discontinuità morfologiche che possono comportare l'amplificazione del moto del suolo connessa con la focalizzazione delle onde sismiche, quali:

- pendii con inclinazione >15° e dislivello superiore a circa 30 metri;
- bordi di terrazzo o zone di ciglio ( $H > 10$  metri);
- creste rocciose sottili (larghezza di cresta molto inferiore alla larghezza alla base e pendenza media >30°);
- aspetti idrogeologici (presenza di falda e condizioni di saturazione dei terreni, ecc.);
- aspetti geomorfologici (ad esempio: zone sottoposte a rischio di frana, aree in forte acclività, alte scarpate, bruschi cambiamenti di pendenza, creste strette, morfologie sepolte).

2) amplificazione per effetti litologici. L'amplificazione è legata a:

- differenze di rigidità sismica tra substrato e copertura,
- contatti laterali e verticali tra terreni a diversa rigidità o a comportamento meccanico significativamente differente,
- terreni con litologie favorevoli alla liquefazione,
- presenza di faglie superficiali con evidenti sintomi di recente attività;
- e secondariamente alla conformazione geometrica con conseguenti fenomeni di focalizzazione delle onde sismiche: valli fluviali, conoidi, falde di detrito, ammassi rocciosi molto fratturati.

3) amplificazioni per morfologie sepolte. In questo caso il fenomeno di amplificazione è generato a causa di un substrato roccioso con morfologia sepolta molto accidentata. Ciò può produrre anche fenomeni di focalizzazione delle onde sismiche.

Sono state realizzate delle tavole di zonazione sismica, distinguendo:

- Zone stabili nella quale non si ipotizzano fenomeni di alcuna natura, se non lo scuotimento, funzione dell'energia e della distanza dell'evento;
- Zone stabili suscettibili di amplificazione, nelle quali sono attese amplificazione del moto sismico, come effetto della situazione litostratigrafia e morfologica locale;
- Zone suscettibili di instabilità, nelle quali gli effetti sismici attesi e predominanti sono riconducibili a deformazioni permanenti del territorio.

In tali aree l'edificabilità è possibile nelle aree ammesse dal presente articolo, ma richiede la redazione di indagini geologiche e geotecniche in situ per definirne con precisione la categoria di sottosuolo, secondo quanto previsto dalla normativa vigente (Norme tecniche, D.M. 14/01/2008 Norme Tecniche per le Costruzioni), oltre che le indicazioni fornite dalla microzonazione sismica da redarre in sede di PI o PUA, finalizzate a definire le modalità di realizzazione delle opere per garantire le condizioni di sicurezza delle opere stesse, nonché dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti. Inoltre, in sede di PI, devono essere forniti gli specifici dati sismici, come previsto dalla DGR n. 1572 del 03 settembre 2013.

Tali indagini sono necessarie per il dimensionamento corretto delle tipologie fondazionali verificando la possibile presenza di terreni con qualità mediocri o scadenti o a rischio di liquefazione, e realizzando le opportune verifiche di stabilità per gli eventuali interventi di stabilizzazione e mitigazione del rischio.

### **Prescrizioni generali**

Si richiama la Normativa sulle costruzioni di cui alla L. n. 64 del 02/02/1974 e il D.M. 14/01/2008 "Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni" con quanto precisato nella Circolare 2 febbraio 2009 n. 617 C.S.LL.PP.

La progettazione degli interventi edificatori e di sistemazione dei terreni deve sempre attenersi alle norme tecniche emanate con D.M. 14/01/2008 riguardante le "Indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione".

Per le verifiche di natura sismica, sia in ambito urbanistico che edilizio – costruttivo, devono essere presi a riferimento i valori indicati dalle analisi della Microzonazione Sismica, nei vari livelli di approfondimento. In attesa della redazione della microzonazione sismica, si applicheranno le accelerazioni previste dalla normativa vigente per le aree di zona 2.

Le istanze per l'approvazione di P.U.A., e delle autorizzazioni edilizie 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.

Il P.I. :

- disciplina l'edificabilità del territorio in coerenza con le prescrizioni riportate e in particolare promuove gli interventi volti alla riparazione e al consolidamento dell'esistente o alla stabilizzazione di eventuali dissesti;
- disciplina gli interventi per migliorare le attuali condizioni geologico-idrauliche e per mitigare i rischi, attraverso la regimazione idraulica, bonifica e consolidamento del sedime di fondazione, convogliamento di scarichi reflui con relativo recapito in adeguati dispositivi di depurazione a manutenzione permanente;
- può precisare ed eventualmente ridefinire i limiti di zona, rappresentati nella tavola 3, giustificando le diversità mediante adeguata documentazione geologico – tecnica qualora vengano realizzati interventi conservativi o di ripristino, tali da migliorare le condizioni di rischio, o sulla base di analisi geologico – idrauliche puntuali. Le eventuali variazioni dei limiti di zona effettuate in sede di P.I. non costituiscono variante al P.A.T. stesso;
- per le aree idonee a condizione, approfondisce le analisi attraverso appropriati studi di compatibilità geologica da eseguirsi ad una scala coerente al piano, per attuare tutti gli interventi e realizzare tutte le opere necessarie per raggiungere condizioni di "idoneità" degli ambiti interessati;
- per le aree azioni strategiche che ricadono in aree classificate "idonee a condizione" e in aree a dissesto per sprofondamento carsico e a dissesto per ristagno idrico o deflusso difficoltoso, dovrà tener conto delle disposizioni e prescrizioni dettate dalla relativa norma tecnica.

### **MOVIMENTI DI TERRA E SUPERFICI DI SBANCAMENTO, RIPORTI, COLMATE O TERRAPIENI**

In considerazione del particolare interesse, dal punto di vista agronomico e paesaggistico rivestito dal territorio, le modificazioni del terreno non devono snaturare le conformazioni orografiche attuali o essere in contrasto con l'assetto paesaggistico tipico.

### Prescrizioni

L'esecuzione di movimenti di terra mediante scavo di sbancamento, colmato o riportato dei materiali lapidei o terrosi di risulta, deve avere riguardo delle condizioni di stabilità dei pendii naturali e delle scarpate pre-esistenti, sia quelli a monte della superficie di scavo quanto quelli sui quali viene messo in posto il materiale di riporto, a norma del D.M. 14/01/2008.

Il progetto dell'intervento dovrà essere supportato da verifiche di stabilità puntuali, tanto dei terreni interessati, quanto del corpo del rilevato da mettere in opera, oltre un sufficiente intorno. In particolare dovrà essere esaminata la condizione geologico - idraulica del sito prima dell'intervento e devono essere definite le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee quali risulteranno a completamento dell'intervento, oltre un sufficiente intorno.

### Art. 12 – Tutela idraulica

Il Comune, in sede di approvazione di PUA o comunque al momento di realizzare interventi di trasformazione dell'uso del suolo che comportano un incremento significativo dell'impermeabilizzazione e il conseguente aumento delle portate, deve richiedere le misure compensative che garantiscano l'invarianza idraulica, così come descritte nel presente articolato.

Lo smaltimento delle acque bianche accumulate sarà realizzato mediante invasi di capacità sufficiente a contenere l'effetto di piena valutata sugli apporti meteorici di una precipitazione intensa con un tempo di ritorno di 50 anni. Le dimensioni del volume specifico d'invaso dovranno essere impiegate in relazione alla superficie effettivamente lottizzata negli strumenti urbanistici attuativi e negli interventi di trasformazione urbanistica.

I volumi specifici d'invaso sono riassunti nella tabella seguente in m3 per ettaro.

ATO	VOLUMI INVASO METODO SCS m3/ha	VOLUMI INVASO METODO RAZIONALE m3/ha	VOLUMI INVASO DA ASSUMERE m3/ha
IN. 1	247	355,2	355,2
AP/1	-	-	-

Il deflusso da tali invasi sarà realizzato mediante:

- lento rilascio nel suolo grazie al deflusso verticale nel terreno;
- laminazione dall'invaso con una portata uscente non superiore a quella prevista dal consorzio di bonifica pari a 10 l/s/ha;
- evapotraspirazione.

Il P.I. disciplina gli interventi di trasformazione del territorio in coerenza con le disposizioni del presente articolo, ed è inoltre tenuto a rispettare le indicazioni e prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al P.A.T. e le disposizioni date per i singoli ATO, valutandone l'incidenza per ambiti puntuali nel proprio Studio di Compatibilità Idraulica e fornendo nel contempo un preciso repertorio di opportune "buone tecniche costruttive" da utilizzare in merito di mitigazione idraulica.

### Prescrizioni

Si devono comunque rispettare le seguenti condizioni:

- sono da evitare volumi di invaso depressi rispetto al punto di scarico;
- è previsto l'obbligo della realizzazione delle misure compensative rispettando quanto previsto nello studio di compatibilità idraulica;
- è previsto che tutte le superfici scoperte, quali parcheggi, percorsi pedonali e piazzali, siano pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno (elementi grigliati, ecc.) nel rispetto di quanto previsto dal decreto legislativo 152/2006;
- gli studi e l'indicazione progettuale preliminare delle misure compensative relative al P.I. ed il progetto definitivo da svilupparsi in fase attuativa delle previsioni di piano saranno esaminati dall'Ufficio del Genio Civile di Verona in coordinamento con il consorzio di Bonifica;
- dovranno essere definite le normative operative da applicarsi nella parte di territorio non ricadente all'interno del Consorzio di Bonifica.

Per tutte le aree soggette a trasformazione nelle fasi successive al P.A.T., dovranno essere preventivamente inviati al Consorzio di Bonifica competente gli elaborati tecnici con il dimensionamento e i particolari costruttivi delle misure di compensazione idraulica, inoltre dovranno necessariamente essere rispettate le seguenti condizioni e prescrizioni:

- nel computo dei volumi da destinare all'accumulo provvisorio delle acque meteoriche non potranno essere considerate le eventuali "vasche di prima pioggia"; queste infatti svolgono la funzione di trattenere acqua nella fase iniziale dell'onda (anticipatamente al colmo di piena) e si troveranno quindi già invase nella fase di massima portata della piena;
- qualora si prevedano bacini di laminazione con percolazione in falda del volume invasato il dimensionamento dell'opera dovrà essere fondato su uno specifico studio geologico, anche in relazione alle massime escursioni del livello freatico con prove e indagini in situ;
- stante l'incompatibilità di assegnare ad un invaso le funzioni congiunte di accumulo provvisorio delle acque meteoriche e di riserva idrica finalizzata ad usi civili secondari (irrigazione di giardini o altro), tutti i dispositivi di trattenimento delle acque meteoriche dovranno essere dotati di un sistema di scarico che ne consenta lo svuotamento nel tempo massimo di 24 ore;
- le misure di mitigazione devono rispettare la normativa di riferimento, tenuto conto che: "...almeno il 50% del volume di mitigazione deve essere accumulato su invasi (pag. 5 dell'Allegato A alla DGRV n. 2948 del 06/10/2009).. omissis";
- relativamente alla possibilità di collettare le acque meteoriche nel reticolo superficiale di scolo va evidenziato che la relativa portata specifica sarà calcolata in relazione: alla criticità idraulica propria dell'area, alla capacità di portata del reticolo idraulico, alla presenza di manufatti idraulici particolari, alla tipologia del terreno, al livello di falda in fase umida, alla morfologia dell'area (presenza di aree depresse o altro), ecc. Qualora il punto di scarico avvenga in corsi d'acqua pubblici (demaniale), dovrà necessariamente essere acquisita la relativa concessione idraulica;
- il Consorzio di Bonifica competente potrà effettuare ulteriori valutazioni in fase di approvazione degli elaborati esecutivi relativamente alla realizzazione di interventi che ricadono all'interno delle aree soggette a loro competenze.

#### INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DELL'USO DEL SUOLO

Gli strumenti di pianificazione attuativa che prevedano la realizzazione di nuovi insediamenti o modificazioni d'uso che provocano una significativa variazione di permeabilità superficiale devono comprendere misure compensative di mitigazione idraulica volte a mantenere costante il coefficiente udometrico secondo il principio dell'invarianza idraulica: pertanto l'assetto idraulico dovrà essere adeguatamente studiato adottando tecniche costruttive atte a migliorare la sicurezza e nel contempo diminuire i coefficienti di deflusso con accorgimenti validi sia per le urbanizzazioni che per i singoli fabbricati.

In particolare, in caso di nuove lottizzazioni, tra le suddette misure compensative andranno previsti dei volumi d'invaso quali i bacini di laminazione per la raccolta delle acque piovane, con un volume minimo per ettaro come calcolato per singola ATO nella Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al P.A.T. sulla base della normativa vigente e di quanto concordato in merito con il Consorzio di Bonifica e le altre Autorità Idrauliche competenti in sede di Valutazione di Compatibilità Idraulica, per evitare di sovraccaricare la rete superficiale di scolo con i maggiori picchi di piena dovuti alla ridotta permeabilità del suolo.

Ad intervento eseguito, ed a parità di evento di pioggia, la rete di smaltimento delle acque piovane deve prevedere valori di portata massima non superiori a quelle stimabili nella situazione ante intervento. A questo fine si potranno mettere in atto le opere di mitigazione idraulica più adeguate alla specifica situazione.

Dovrà comunque essere garantita e verificata l'adozione di idonee misure di razionalizzazione e contenimento dei consumi idrici, perseguibile anche attraverso il riutilizzo delle acque usate e/o meteoriche, in coerenza con le finalità dettate dalle vigenti normative in materia.

Per ogni nuovo insediamento o per le modifiche di destinazioni d'uso comportanti incremento di produzione di reflui, deve essere valutata preventivamente la presenza di un efficiente sistema di depurazione e smaltimento o la possibilità di una sua realizzazione contestuale, che garantisca la tutela del corpo idrico ricettore ed il rispetto dei criteri e dei limiti stabiliti dalle vigenti normative in materia.

Il P.I. dovrà contenere indicazioni e prescrizioni di dettaglio in merito al tipo di valutazione da effettuare per le diverse tipologie di intervento nonché agli interventi per i quali le suddette valutazioni non sono necessarie.

#### OPERE DI MITIGAZIONE IDRAULICA

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

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

Le opere di mitigazione idraulica dovranno essere stabilite nel P.I. in coerenza con le disposizioni fornite dalle competenti Autorità Idrauliche in merito alla Valutazione di Compatibilità idraulica allegata al P.A.T.. Per l'attuazione delle opere di mitigazione il P.I. valuta la possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della Perequazione urbanistica e della Compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti, così come disciplinato dalle presenti Norme.

#### SUPERFICI IMPERMEABILI

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;

le superfici pavimentate sovrastanti costruzioni interrato e i piazzali pertinenziali ad insediamenti produttivi, dovranno essere provviste di canalizzazioni e opere di drenaggio che provvedano a restituire le acque meteoriche alla falda o, se tecnicamente impossibile, dotate di vasche di raccolta con rilascio lento delle acque nelle fognature comunali o negli scolli, al fine di ritardarne la velocità di deflusso;

nella progettazione delle superfici impermeabili si dovranno sempre prediligere basse o trascurabili pendenze di drenaggio superficiale, organizzando una rete densa di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio);

le precedenti prescrizioni si applicano, se tecnicamente possibile, anche alle superfici pavimentate ove si raccolgano acque meteoriche di dilavamento o di prima pioggia disciplinate dall'art. 113 del D.Lgs. 152/06, subordinate in ogni modo alle speciali disposizioni regionali e comunali di attuazione esistenti in merito.

#### SISTEMA DI DEFLUSSO DELL'ACQUA E RETI DI SMALTIMENTO

Al momento di realizzare interventi di trasformazione dell'uso del suolo che comportano un incremento significativo dell'impermeabilizzazione e il conseguente aumento delle portate, è necessario provvedere alla salvaguardia delle vie di deflusso dell'acqua per garantire lo scolo ed eliminare possibilità di ristagno, ed in particolare:

- le canalizzazioni e tutte le opere di drenaggio devono essere dimensionate utilizzando un tempo di ritorno e un tempo di pioggia critico adeguato all'opera stessa e al bacino, secondo quanto riportato nella normativa vigente e di quanto concordato in merito con le Autorità Idrauliche competenti in sede di Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al P.A.T.;
- salvaguardia o ricostruzione dei collegamenti con fossati o scolli esistenti (di qualsiasi natura e consistenza);
- prediligere, nella progettazione dei collettori di drenaggi, basse pendenze e grandi diametri;
- valutare l'opportunità di impiego di perdenti delle acque piovane nel primo sottosuolo e tubazioni della rete acque bianche del tipo drenante;
- mantenimento, per i fossati o scolli esistenti, dei profili naturali del terreno evitando l'impermeabilizzazione del fondo e delle loro sponde, preservando le dimensioni di ampia sicurezza e il relativo corredo di alberature e siepi;
- scolli e fossati non devono subire interclusioni o perdere la funzionalità idraulica;
- eventuali ponticelli, tombamenti o tombotti interrati, devono garantire una luce di passaggio mai inferiore a quella maggiore fra la sezione immediatamente a monte o quella immediatamente a valle della parte di fossato a pelo libero;
- l'eliminazione di fossati o volumi profondi a cielo libero non può essere attuata senza la previsione di misure di compensazione idraulica adeguate;
- nella realizzazione di nuove arterie stradali, ciclabili o pedonali, contermini a fossati o canali gli interventi di spostamento sono preferibili a quelli di tombamento; in casi di assoluta e motivata necessità il tombamento dovrà rispettare la capacità di flusso precedente e il volume preesistente (conteggiato sino al bordo più basso del fossato/canale per ogni sezione considerata);
- per la realizzazione di infrastrutture di trasporto dovrà essere assicurata la continuità del deflusso delle acque tra le porzioni del territorio compartimentate dalle opere.

### AREE DI FRANA

Il P.A.T. individua le aree caratterizzate da condizioni geotecniche precarie nelle quali si sono verificati e sono attualmente attivi fenomeni di frana. Sono state incluse, inoltre, le aree appena adiacenti dove possono essere innescati i fenomeni franosi da fattori naturali od antropici quali variazioni del profilo del versante (scavi e riporti), oppure per realizzazione di strutture o fabbricati di notevole carico.

#### Prescrizioni

Rimangono valide le prescrizioni per le “aree non idonee” ed “aree idonee a condizione”.

E' vietato ogni tipo di intervento che favorisca l'infiltrazione delle acque nel suolo.

La relazione geologico - geotecnica ed idrogeologica dovrà includere:

- i contenuti previsti dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988);
- precise indicazioni relative all'interazione tra la tipologia dell'intervento previsto e la presenza del dissesto franoso;
- la realizzazione di opere di contenimento dei fenomeni franosi al fine di non peggiorare le condizioni di stabilità e di sicurezza generale dell'area;
- le metodologie e gli interventi per lo smaltimento e regimazione delle acque meteoriche di eventuale effluente di scarico (fognatura, dove non è previsto l'allaccio comunale).

### AREE A RISTAGNO IDRICO O DEFLUSSO DIFFICOLTOSO

Il P.A.T. individua due aree poste a nord della frazione di Lumini caratterizzate da un substrato piuttosto argilloso che impedisce il naturale assorbimento delle acque meteoriche. Tali aree presentano quindi una criticità di tipo idraulico.

Eventi di elevata intensità di pioggia possono comportare un incremento della presenza di acqua in cui si possono avere situazioni critiche per le zone abitate.

#### Prescrizioni

Oltre alle previste norme relative alle “aree non idonee” e alle “aree idonee a condizione” nel caso di realizzazione di vani interrati i progetti dovranno essere accompagnati da una relazione geologica - geotecnica ed idrogeologica che dovrà includere:

- i contenuti previsti dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988);
- eventuali sistemi e opere di mitigazione, atti ad evitare l'allagamento della parte interrata o a preservarla da infiltrazioni.

L'eventuale depenalizzazione delle aree esondabili deve essere supportata e avallata dai dati idrogeologici forniti dall'Ente che ha progettato e realizzato i suddetti interventi.

### AREE SOGGETTE AD EROSIONE

Si tratta di aree la cui conformazione geomorfologica si caratterizza principalmente per elevati valori di pendenza che favoriscono fenomeni di degradazione dei versanti e nelle quali il terreno o le formazioni rocciose sottostanti appaiono frequentemente denudati, con conseguenti eventuali depositi di quantità detritica al piede delle scarpate.

#### Prescrizioni

In tali ambiti saranno attuati interventi mirati alla regimazione delle acque, al consolidamento delle scarpate o interventi di difesa passiva quali reti o pareti paramassi, alla difesa contro l'erosione sia da parte dei corsi d'acqua che dalle acque di ruscellamento superficiale.

E' necessario che, prima di ogni possibile intervento edificatorio, siano realizzate indagini geologico-tecniche e idrogeologiche mirate alla valutazione della stabilità del versante in condizioni naturali che in relazione agli interventi previsti, alla verifica di possibili fenomeni di arretramento/accelerazione del dissesto, delle proprietà dei terreni, con particolare attenzione agli aspetti sismici locali. L'ambito di studio dovrà essere analizzato in un ragionevole intorno geomorfologico dell'area interessata dagli interventi, prevedendo eventuali margini di rispetto inedificabili.

E' vietato ogni tipo di intervento che favorisca l'infiltrazione delle acque nel suolo o che possa peggiorare la stabilità dei versanti. Sono altresì da incentivare interventi di sistemazione idrogeologica, idraulica e forestale che vadano a mitigare la pericolosità residua del sito.

### **Direttive**

Il PI ha il compito di prevedere specifici studi di dettaglio delle aree soggette ad erosione individuate dal PAT, comprendenti eventuali monitoraggi dell'area volti a verificare l'evoluzione spaziale e temporale del dissesto, studi morfologici di dettaglio, specifiche indagini geologiche e geomeccaniche, tali che parametrizzino l'effettivo rischio a cui può essere esposto l'edificato o le eventuali nuove costruzioni, e che certifichino l'adeguatezza e la sicurezza di tutti gli interventi che vengono eseguiti nelle fasce di influenza delle stesse.

Il PI recepisce e aggiorna l'individuazione delle aree soggette ad erosione, verificando la persistenza di quelle riportate nella Tavola 3 – Carta delle Fragilità del PAT che non siano stati oggetto di interventi di bonifica statica del dissesto, o la presenza di nuovi fenomeni manifestatisi, senza che questo comporti necessariamente variante al PAT.

### **AREE SOGGETTE A SPROFONDAMENTO CARSIICO**

A questa categoria appartengono le aree in cui affiorano o sub-affiorano le formazioni rocciose maggiormente interessate dal carsismo. La possibile esistenza in queste aree di cavità nel sottosuolo è testimoniata dall'abbondante presenza di doline e grotte e dalla natura prevalentemente carbonatica delle rocce.

### **Prescrizioni**

Le aree soggette a sprofondamento carsico rientrano nella classe "area idonea a condizione" e sono soggette, oltre a quanto prescritto nel relativo paragrafo, alla redazione di studi geologici che dovranno valutare questo elemento di criticità allo scopo di verificare l'assenza di grotte o cavità che possono interferire con le opere di progetto.

Qualora vi fossero evidenze di sprofondamenti carsici (doline, grotte o pozzi di sprofondamento) nella zona o nelle vicinanze dell'area interessata dall'intervento si dovrà definire, mediante un'attenta campagna geognostica non intrusiva (indagini geofisiche), l'estensione areale e la profondità del fenomeno.

## **Art. 14 – Elementi di tutela**

---

Gli elementi di tutela individuati dal P.A.T. rappresentano quelle caratteristiche territoriali di particolare interesse storico, architettonico, ambientale e testimoniale, dove, devono essere previsti interventi per la loro conservazione, valorizzazione e tutela.

### **SITI A RISCHIO ARCHEOLOGICO**

Il P.A.T. individua le aree nelle quali sono documentati rinvenimenti archeologici che potrebbero risultare a rischio archeologico sulla base dei dati noti e segnalati dalla Soprintendenza per i beni archeologici del Veneto.

### **Direttive**

Il P.I., sulla base delle indicazioni del P.A.T., provvederà ad aggiornare le delimitazioni e normare, anche con prescrizioni, la localizzazione di tale patrimonio.

Gli interventi che ricadono all'interno di tali aree che comportano esecuzione di opere nel sottosuolo sono subordinati al rilascio del nulla osta preventivo da parte della competente Soprintendenza archeologica.

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

### **CORSI D'ACQUA / ZONE DI TUTELA DI CUI ALL'ART. 41 DELLA L.R. N. 11/2004**

Il P.A.T. identifica una fascia di tutela dal ciglio dei fiumi, torrenti e canali per i territori montani finalizzata alla strutturazione della rete ecologica locale.

### **Prescrizioni**

Nella fascia di tutela avente una profondità di ml. 30 dal ciglio o dal limite demaniale, non sono consentite nuove edificazioni.



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

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

Il P.I. può stabilire, limitatamente alle aree di urbanizzazione consolidata e ad esse contigue, distanze diverse da quelle sopraindicate fermo restando quanto previsto dal R.D. n. 368/1904 e dal R.D. n. 523/1904.

Il P.I., verificata l'esistenza di manufatti legittimi all'interno delle suddette zone di tutela, ne definisce le modalità di intervento anche prevedendone la demolizione e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme. A norma dell'art. 36 della L.R. n. 11/2004, la demolizione di opere incongrue e di elementi di degrado determina un credito edilizio a favore dell'avente titolo.

## Titolo III – DISPOSIZIONI SPECIFICHE

### Capo I – AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI

#### Art. 15 – Assetto del territorio comunale

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

La disciplina di ciascun A.T.O. fa riferimento alle relative risorse culturali, naturali, paesaggistiche, agricole ed insediative presenti nel territorio.

Gli A.T.O. sono raggruppati per tipologia, omogenea rispetto all'assetto fisico, insediativo e funzionale prevalente:

- la tipologia "A.P." è costituita da A.T.O. i cui caratteri dominanti sono propri del sistema ambientale e paesaggistico; è caratterizzato dalla prevalenza delle risorse agricole – produttive, paesaggistiche nonché dalle piccole località oltre che da episodi a carattere turistico ricettivo sparso;

la tipologia "In." è costituita da A.T.O. i cui caratteri dominanti sono caratterizzati dalla struttura insediativa storica e da quella di media e recente formazione con al suo interno gli elementi del sistema turistico ricettivo.

La suddivisione, indicata nella seguente tabella, è rappresentata nella tavola 4 "Carta della Trasformabilità"- Ambiti Territoriali Omogenei

TIPOLOGIA	A.T.O.	SUPERFICIE	ABITANTI RESIDENTI
"A.P." di matrice Ambientale Paesaggistica	1 – Agricola di connessione paesaggistica	mq. 24.230.058	n. 222
"In." di matrice Insediativa	1 – San Zeno di Montagna	mq. 4.012.855	n. 1168

### Capo II – AZIONI STRATEGICHE

#### Art. 16 - Aree di urbanizzazione consolidata

Il P.A.T. definisce le aree di urbanizzazione consolidata quelle parti di territorio costituite:

- dai centri storici, dal tessuto della residenza urbana, dalle aree a servizi e dal sistema ricettivo esistenti;
- dalle zone del P.R.G. vigente con strumento urbanistico attuativo approvato e/o convenzionato ed oggetto di accordo urbanistico conciliativo.

Il P.A.T. prevede mantenimento, manutenzione, completamento e riqualificazione della struttura insediativa consolidata.

#### Direttive

Il perimetro e la consistenza delle aree di urbanizzazione consolidata è precisato dal P.I., il quale:

- definisce i limiti e la disciplina della zonizzazione anche attraverso la ridefinizione del margine nel caso non siano interessate aree funzionali all'attività delle aziende agricole e comunque per una superficie non superiore al 10% dell'area di urbanizzazione consolidata come perimetrata nella tavola 4 "Carta della Trasformabilità";
- individua i limiti della zonizzazione, riclassificandole e determinando la aree sulle quali sviluppare interventi di completamento, ricucitura e riprogettazione dei margini, in relazione agli spazi aperti adiacenti;
- preordina gli interventi nelle zone adiacenti alle eventuali previsioni di espansione affinché queste possano raccordarsi ed integrarsi con gli insediamenti esistenti;

- indica le parti di territorio da trasformare mediante P.U.A. definendo le modalità di trasformazione urbanistica, gli indici edificatori e in generale i parametri quantitativi e le destinazioni d'uso;
- definisce nelle diverse zone gli interventi ammissibili in assenza di P.U.A.;
- valuta le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti;
- valuta la possibilità di convertire la destinazione d'uso prevista dal previgente piano, in residenziale o alberghiero, nel rispetto comunque del dimensionamento del P.A.T. e con il reperimento degli standard necessari alle nuove destinazioni;
- integra le opere di urbanizzazione eventualmente carenti, riqualifica e potenzia i servizi pubblici e di uso pubblico e gli spazi aperti urbani;
- valuta la compatibilità delle attività e delle funzioni in atto nelle aree di urbanizzazione consolidata, diverse da quelle prevalenti e conseguentemente definisce la disciplina per il trasferimento/eliminazione delle attività e delle funzioni incoerenti/incompatibili. Definisce inoltre il mantenimento delle attività in atto mediante riqualificazione e mitigazione dei loro impatti rispetto agli insediamenti contermini al fine di riportarle nei loro confronti ad un livello di compatibilità e di non disturbo.

A nord est del territorio comunale, in località Val di Sacca, un piccolo settore relativo ad un'area di urbanizzazione consolidata che ricade in terreni non idonei viene preclusa ogni edificazione.

## **Art. 17 – Ambiti dell'edificazione diffusa**

Il P.A.T. individua come ambiti di “edificazione diffusa” gli insediamenti costituiti da addensamenti edilizi a morfologia lineare lungo gli assi viari e quelli a morfologia nucleare isolati, generalmente provvisti delle principali opere di urbanizzazione. In tali ambiti sono presenti residenze o attività extralberghiere.

All'interno di tali ambiti l'edificazione non presenta alcun nesso di funzionalità con l'attività agricola e, pertanto, non sono consentite destinazioni d'uso incompatibili con il carattere residenziale degli stessi. Vanno in ogni caso esclusi da tali ambiti di edificazione diffusa gli eventuali edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, sulla base del rilievo della effettiva consistenza delle aziende agricole, della localizzazione di centri aziendali, delle abitazioni degli imprenditori agricoli e delle strutture agricole - produttive esistenti e utilizzate.

In tali ambiti, potranno essere collocati anche eventuali crediti edilizi maturati nel caso di interventi di eliminazione di situazione di degrado nel territorio agricolo.

### **Direttive**

Il P.I.:

- individua, precisa e determina i perimetri dei nuclei insediativi escludendo i centri aziendali compresi negli ambiti dell'edificazione diffusa e definisce, se necessario, zone insediative speciali di completamento residenziale o a carattere extralberghiero;
- potranno esserne individuati ulteriori ambiti qualora l'edificazione esistente non sia interessata da aziende agricole,
- disciplina gli interventi ammissibili anche attraverso l'utilizzo di strumenti urbanistici attuativi;
- indica, in presenza di attività dismesse o non compatibili con il contesto, le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando le possibilità di applicare gli strumenti del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

Il P.I., infine, condiziona gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento, per il miglioramento del contesto dell'insediamento, attraverso:

- la realizzazione/integrazione delle indispensabili opere di urbanizzazione primaria eventualmente carenti;
- il riordino e riqualificazione degli ambiti di pertinenza;
- la sistemazione e messa in sicurezza degli accessi alla strada;
- l'integrazione e miglioramento di percorsi ciclo-pedonali che consentano lo spostamento in sicurezza verso nuclei insediativi vicini e/o aree di urbanizzazione consolidata, anche connettendoli e mettendoli a sistema con quelli di fruizione del territorio aperto;
- la collocazione preferenziale dei nuovi volumi tale da evitare interferenze rilevanti con la rete ecologica;

- la ricomposizione del fronte edificato verso il territorio aperto in coerenza con il contesto ambientale;
- l'adozione, laddove si renda necessario, di misure di mitigazione ambientale;
- la risposta alle esigenze abitative di carattere familiare e non speculativo con la previsione di interventi puntuali di nuova edificazione ad uso residenziale, nel rispetto del dimensionamento dei singoli A.T.O., volti a favorire la permanenza delle nuove famiglie nel tessuto sociale e nella comunità di appartenenza.

### **Prescrizioni**

Il P.A.T. favorisce il mantenimento e promuove il recupero e la riqualificazione dell'edificazione diffusa ed ammette l'utilizzo a carattere residenziale oltre che ad incentivare le attività extralberghiere.

In attesa dell'approvazione del P.I., adeguato alle seguenti direttive, si applicano le norme del P.R.G. vigente ove non in contrasto con le disposizioni del P.A.T..

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

### **Art. 18 - Linee preferenziali di sviluppo insediativo: residenziale o produttivo**

Il P.A.T. individua, rispetto alle aree di urbanizzazione consolidata le linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale o produttivo, ossia le direttrici di crescita degli insediamenti più opportune.

Le linee preferenziali individuano le aree di espansione previste dall'attuale strumento urbanistico vigente e per le quali si conferma la loro previsione.

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

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

Il P.I.:

- definisce, in coerenza con gli indirizzi e i limiti quantitativi fissati nella disciplina degli A.T.O., gli ambiti di sviluppo insediativo individuando le specifiche zone d'intervento;
- indica gli strumenti urbanistici attuativi, le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, gli indici stereometrici ed in generale i parametri insediativi, garantendo il coordinamento degli interventi e disciplinando le destinazioni d'uso;
- determina le modalità di intervento anche attraverso l'applicazione degli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone i contenuti attraverso la definizione di linee guida e di indirizzi;
- individua le aree da assoggettare a sviluppo mediante accordi pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004;
- valuta la compatibilità delle aree da edificare con gli ambiti delle aziende agricole esistenti.

Il P.I. disciplina gli interventi volti a:

- a. garantire il corretto inserimento dei nuovi insediamenti nel territorio mediante:
  - ▲ la predisposizione di condizioni di accessibilità adeguate al carattere e all'entità delle funzioni introdotte;
  - ▲ la definizione delle modalità di trasferimento o eliminazione o mitigazione dell'impatto di eventuali attività presenti non compatibili con il carattere dei nuovi insediamenti.
- b. integrare e riorganizzare l'edificazione esistente eventualmente presente all'interno degli ambiti di sviluppo insediativo individuati;
- c. ridurre al minimo gli impatti ambientali legati al consumo di territorio aperto mediante:
  - applicazione delle prescrizioni contenute nella Valutazione di Compatibilità Idraulica;
  - promozione di iniziative pilota per la realizzazione di singoli edifici, piani attuativi o altri interventi uniformati ai principi della sostenibilità, nei quali sperimentare tecniche di mitigazione idraulica, tecniche

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

•organizzazione di adeguati dispositivi per schermare e mitigare gli impatti visivi, acustici e da polveri degli insediamenti nel caso di sviluppo produttivo.

In tali aree, in assenza di indicazioni determinate dal P.I., sono ammessi esclusivamente interventi sugli edifici esistenti nei limiti di cui alla art. 3 lett. c) comma 1 del D.P.R. n. 380/2001.

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

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

Ai fini dell'assoggettamento alla procedura VAS, i nuovi interventi ricadenti in dette aree, qualora non fosse già individuata e valutata la funzione, dovranno essere sottoposti a Verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs n. 152/2006, fatti salvi i casi di esclusione previsti dalla DGRV n. 1646 del 7/8/2012 e D.G.R. n. 1717 del 3/10/2013.

## **Art. 19 - Limiti alle espansioni**

---

Il P.A.T. individua i limiti fisici alla nuova edificazione con riferimento alla strategia d'intervento scelta per i singoli sistemi insediativi e per i diversi ambiti funzionali, al carattere paesaggistico, morfologico-ambientale ed agronomico ed agli obiettivi di salvaguardia dell'integrità dei luoghi del territorio comunale interessati dagli interventi di trasformazione.

I limiti degli A.T.O. costituiscono anche limite fisico alla nuova edificazione ove non sia previsto un limite interno.

## **Art. 20 - Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana ed ambientale**

---

Il P.A.T. conferma quali aree idonee per il miglioramento della qualità urbana ed ambientale ambiti derivanti dal PRG vigente, sia in relazione allo stato e consistenza del tessuto edilizio, sia in relazione alla localizzazione di servizi pubblici o di interesse pubblico.

Essi sono:

- Piano dell'asse Centrale, trattasi di un progetto alla scala edilizia che interessa "l'asse centrale" del centro urbano del capoluogo, definendone l'utilizzo dei materiali di arredo urbano, l'assetto delle aree pubbliche a verde e parcheggio nonché individua alcune volumetrie puntuali private con destinazione residenziale;
- P.P.3, trattasi di un Piano Particolareggiato di aree private limitrofe al tessuto residenziale urbano previsto dal PRG vigente con l'obiettivo di determinare aree e spazi a belvedere, servizi ed attrezzature turistiche e residenze.

### **Direttive**

Il P.I.:

- individua e definisce i limiti della zonizzazione e degli ambiti, determinando le aree sulle quali sviluppare interventi di completamento, ricucitura e riprogettazione dei margini, con relazione agli spazi aperti adiacenti, definendo le zonizzazioni residenziali per aree già edificate, le aree pubbliche ed a funzione agricola;
- verifica a livello locale il grado di sostenibilità della potenzialità pianificatoria attualmente prevista, in ragione delle criticità evidenziate dal Rapporto ambientale;
- disciplina gli interventi volti a migliorare la qualità della struttura insediativa attraverso:
  - integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
  - riqualificazione e potenziamento dei servizi pubblici e di uso pubblico;
  - riqualificazione e riordino degli spazi aperti urbani;
  - miglioramento della rete dei percorsi ciclo-pedonali interni agli insediamenti, anche connettendoli al sistema dei percorsi di fruizione del territorio aperto.

Per tali aree, il P.I. potrà definire nuove interventi edificatori nel rispetto del dimensionamento previsto dal P.A.T. nelle apposite A.T.O. e dovranno pianificare gli interventi di cui al presente articolo secondo un progetto urbanistico unitario o per comparti funzionali avente dettaglio tale da permettere di orientare le trasformazioni successive con un livello di complessità rapportato alla natura e alla scala degli interventi previsti.

Il P.I. può individuare ulteriori interventi diretti al miglioramento della qualità urbana territoriale, senza che questo costituisca variante al P.A.T., tali interventi, se fatti nel rispetto dei criteri contenuti nelle presenti Norme e del Dimensionamento e previa verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006.

## **Art. 21 - Elementi di degrado e di riordino ambientale**

---

Il P.A.T. individua le principali strutture/attrezzature che si configurano come elementi di degrado rispetto al contesto insediativo o del territorio aperto, ed ambiti di riordino ambientale che comportano effetti detrattori rispetto agli insediamenti contigui o in generale rispetto al contesto ambientale e paesaggistico.

Il P.A.T. individua gli elementi di degrado presenti sul territorio comunale costituiti da:

- edificio sito in località Lumini;
- edificio sito in località Villanova;
- manufatti edilizi ex cabine Enel.

Il P.A.T. individua inoltre come ambiti di riordino ambientale l'area della cava di marmo non più attiva in località Prea Dritta e per la quale risulta necessario una sua rinaturalizzazione trovandosi all'interno dell'ambito del Parco di Pineta Sperane.

### **Direttive**

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

Il P.I. può stabilire gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo del credito edilizio, conseguentemente ad integrazione di quanto già previsto dal P.A.T.. Il P.I. indica gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione del territorio conseguenti la rimozione dell'elemento di degrado attraverso accordi pubblico-privato art. 6 L.R. n. 11/2004.

Il P.I. predispone apposita disciplina per la rimozione dell'opera incongrua.

### **Prescrizioni**

A norma dell'art. 36 della L.R. n. 11/2004, la demolizione di opere incongrue o elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità paesaggistica finalizzate ad obiettivi di tutela e valorizzazione, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio di cui all'art. 46.

Sino all'attuazione degli interventi previsti per la riqualificazione dei manufatti sono ammessi solamente interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.

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

## **Capo III – RETE DEI SERVIZI LOCALI E DELL'OSPITALITA'**

### **Art. 22 – Servizi di interesse comune di rilevanza locale**

---

Il P.A.T. individua i servizi di interesse comune esistenti e ne prevede il potenziamento. L'attuazione delle previsioni del P.A.T. potrà avvenire mediante ricorso agli istituti del credito edilizio, della perequazione urbanistica e della compensazione urbanistica o con l'apposizione di vincoli urbanistici preordinati all'esproprio.

### **Direttive**

Il P.I.:

- integra il sistema dei servizi con altri elementi necessari, ne precisa la localizzazione e l'ambito di pertinenza di tali funzioni, definendo speciali zone insediative;
- determina l'assetto degli spazi all'interno dell'area definita "Val Masson" anche come integrazione della rete ecologica locale;
- disciplina gli interventi ammissibili in assenza di P.U.A.;
- indica, per la realizzazione di nuove strutture o la ristrutturazione/ampliamento delle esistenti e in generale per gli interventi di trasformazione del territorio, gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica, garantendo il coordinamento degli interventi, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando la possibilità di operare con programmi complessi, o di utilizzare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica definendone gli ambiti e i contenuti;
- prevede, per le attrezzature esistenti e di progetto, interventi di miglioramento qualitativo delle strutture e l'adeguata organizzazione delle condizioni di fruizione, per l'eliminazione delle barriere architettoniche nonché per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e qualità delle strutture, al fine di favorire il benessere degli occupanti e minimizzare le spese di gestione e manutenzione.

Il P.I. valuta la possibilità di realizzare i nuovi servizi attraverso meccanismi perequativi, accordi di programma ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 11/2004 o la stipula di accordi pubblico - privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004.

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

### **Art. 23 – Attrezzature di interesse sovracomunale**

---

Il P.A.T. individua le attrezzature di interesse sovracomunale, quali il centro sportivo, il parco urbano di Pineta Sperane e Valmasson e le piste da sci alpino di Prada e ne prevede il potenziamento generale del sistema anche attraverso gli istituti del credito edilizio, della perequazione urbanistica e della compensazione urbanistica.

#### **Direttive**

Il P.I.:

- precisa la localizzazione e l'ambito di pertinenza di tali funzioni disciplinando gli interventi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo;
- definisce le modalità d'intervento attraverso PUA e ne disciplina gli interventi;
- indica gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica per la realizzazione di nuove strutture e/o la ristrutturazione/ampliamento delle esistenti;
- garantisce il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando la possibilità di operare con programmi complessi, o di utilizzare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica definendone gli ambiti e i contenuti;
- prevede adeguata accessibilità dalla rete viaria di distribuzione urbana e dei percorsi ciclopedonali, adeguata dotazione di opere di urbanizzazione primaria, prevenzione o mitigazione degli inquinanti di varia natura ed eliminazione delle barriere architettoniche negli interventi di miglioramento qualitativo ed in termini di superficie della rete dei servizi.

La simbologia adottata negli elaborati grafici per l'individuazione della rete dei servizi indica azioni strategiche riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base geografica informatizzata.

### **Art. 24 – Aree ed elementi di riqualificazione della rete dell'ospitalità**

---

Il P.A.T. individua i principali interventi di riqualificazione della rete dell'ospitalità esistenti, coincidenti con le aree già oggi destinate ad alberghi con le relative pertinenze ed attrezzature. Tali ambiti comprendono anche parti di territorio con carattere residenziale e di offerta turistica extralberghiera quali seconde case o residence.

Tali aree necessitano di un riordino dell'assetto fisico e funzionale nonché ristrutturazione delle strutture edilizie esistenti nell'ottica di un miglioramento dell'offerta turistica, nel rispetto dei valori turistici ambientali oltre che la definizione di speciali zone a carattere residenziale.

## **Direttive**

Il P.I.:

- precisa i perimetri delle aree indicate dal P.A.T. determinando le modalità di intervento, gli ampliamenti e in generale i parametri quantitativi e le destinazioni d'uso nel rispetto del dimensionamento del P.A.T.;
- definisce nelle diverse zone gli interventi ammissibili in assenza di P.U.A. e può individuare zone insediative residenziali speciali e turistiche;
- valuta le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti;
- integra le opere di urbanizzazione eventualmente carenti definendo e potenziando i servizi pubblici e di uso pubblico e gli spazi aperti urbani.

Fino all'approvazione dell'accordo e del P.I. afferente, sugli immobili ricadenti all'interno delle aree indicate sono ammessi gli interventi previsti dal Piano vigente.

Il P.I. può individuare ulteriori aree di riqualificazione, senza procedere ad una variante del P.A.T. nel rispetto dei criteri contenuti nelle presenti Norme e del Dimensionamento e dovranno essere sottoposte, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, alla verifica di assoggettabilità.

## **Art. 25 – Elementi idonei per interventi diretti al riordino in zona montana**

---

Il P.A.T. individua il sistema dei rifugi e dei bivacchi di montagna come elementi idonei al riordino del patrimonio edilizio montano finalizzato all'accoglienza. Si tratta dei rifugi denominati Baito Turri (già Rifugio Mondini) e Fiori del Baldo.

Il P.I., nel rispetto della L.R. n. 33/2002 e della L.R. n. 11/2013:

- dovrà indicare gli elementi da riordinare e le modalità attuative in funzione della loro collocazione sul territorio, integrandoli anche con le opere e servizi carenti, per una loro collocazione nella rete dei servizi al turismo senza che ciò comporti consumo di dimensionamento del P.A.T.;
- dovrà riorganizzare gli spazi aperti contermini;
- potrà individuare ulteriori elementi esistenti non cartografati dal P.A.T. e introdurre nuove strutture da adibire a rifugio, senza procedere ad una variante dello stesso senza che ciò comporti consumo di dimensionamento e dovranno essere sottoposte, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, alla verifica di assoggettabilità.

## **Capo IV – RETE INFRASTRUTTURALE**

### **Art. 26 – Sistema della mobilità**

---

Il P.A.T. indica e classifica le componenti principali del sistema della mobilità stradale esistente riportandone i tracciati con relative fasce di rispetto nella tavola 1 "Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale" e le principali infrastrutture di progetto sulla tavola 4 "Carta della Trasformabilità".

Il P.A.T. individua la maglia viaria principale di comunicazione territoriale, che attraversa e lambisce i nuclei abitati ed altre arterie minori al fine di una loro riqualificazione nell'ottica di una complessiva riconnottazione della struttura insediativa.

I tracciati viari individuati dal P.A.T. sono recepiti ed ulteriormente precisati dal P.I. secondo progetti comunali o sovracomunali senza che ciò comporti variante.

Il P.A.T. promuove la redazione di studi con l'obiettivo di prevedere idonei strumenti di progettazione per definire i dispositivi per l'attraversamento in sicurezza della strada da parte dei pedoni e per l'accesso ai mezzi di trasporto pubblico, andando ad introdurre opportuni elementi di dissuasione della velocità ed eliminazione delle barriere architettoniche.

**Viabilità di connessione territoriale:** rappresentano le infrastrutture esistenti di livello provinciale che mettono in collegamento i vari nuclei insediativi. Necessitano in generale di interventi di miglioramento della percorribilità o di protezione che il P.I. provvederà ad individuare con i reali ingombri di progetto per consentire una progettazione esecutiva ai sensi delle vigenti norme.

**Potenziamento dell'armatura viaria locale:** rappresentano la strategia per il collegamento e completamento dell'armatura viaria locale, necessaria al miglioramento della circolazione.



**Percorsi di fruizione turistica slow:** rappresenta il sistema dei percorsi di fruizione turistica lenta del territorio come una rete indicata, ma non definitiva, nella tavola 4 “Carta della Trasformabilità” che potrà essere precisata nel P.I. o in un piano dei percorsi ciclopeditoni.

**Aree della sosta:** rappresentano il sistema della sosta come le principali aree a parcheggio esistenti o di progetto funzionali alla rete del sistema ricettivo e turistico del territorio.

**Nodo viario da riqualificare:** rappresentano quei tratti di viabilità che per motivi di sicurezza o di aumento del traffico necessitano di un adeguamento. Il P.I. può individuare ulteriori nodi da riqualificare.

#### **Direttive**

Per il sistema della mobilità il P.I. dovrà:

- precisare i tratti stradali esistenti individuati dal P.A.T. e disciplinare le fasce di rispetto delle infrastrutture in conformità al Codice della Strada ed alle delimitazioni dei centri abitati;
- riqualificare e migliorare la rete viaria, anche in accordo con gli enti sovraordinati, al fine di riqualificare l'armatura ed i punti di criticità;
- definire le categorie di fruizione slow, in relazione a percorsi di collegamento urbano e di valenza turistica, sentieristica, prevedendo il recupero dei tracciati storici;
- individuare e valorizzare tutti gli elementi edilizi ed urbanistici di valore storico, monumentale o ambientale direttamente o indirettamente connessi ai tracciati o caratterizzanti il quadro paesaggistico per poter definire le tipologie, le caratteristiche e i materiali delle insegne e dei cartelli indicatori consentiti, ai fini di un loro corretto inserimento ambientale;
- predisporre adeguate soluzioni per rimuovere le situazioni di degrado paesaggistico e ambientale ed adottare misure atte a mitigare gli elementi detrattori che compromettono la qualità ambientale dei luoghi;
- prevedere il miglioramento degli spazi per la sosta, finalizzati all'accessibilità dei tracciati turistici e dei centri urbani, ed al godimento dei punti panoramici anche individuando punti di sosta organizzati per i camper e per il turismo itinerante;
- prevedere l'inserimento paesaggistico delle opere in particolare attrezzando gli spazi con idonee alberature e prevedendo schermature arboree per ridurre gli impatti visivi.

## **Capo V – VALORI E TUTELE CULTURALI**

### **Art. 27 – Centri storici e valori storico - architettonici - testimoniali**

---

Il P.A.T. considera i nuclei originari storici delle “contrade”, come punto di riferimento del tessuto insediativo e prevede azioni estese di recupero e valorizzazione da disciplinare attraverso previsioni di dettaglio del P.I. e dove necessario, attraverso i P.U.A..

Il P.A.T. individua all'interno della tavola 4 “Carta della Trasformabilità”:

**Centri Storici:** quelle parti di territorio interessate da insediamenti urbani, in cui viene riconosciuta nell'organizzazione territoriale, nell'assetto funzionale, nell'impianto urbanistico, nei rapporti fra edilizia, servizi e viabilità, e nelle strutture edilizie che li compongono, segni culturalmente qualificanti di una formazione remota e di proprie originali funzioni economiche, sociali e culturali.

**Sistema dell'edilizia rurale con valore storico - architettonico:** quelle parti di territorio interessate da insediamenti edilizi che conservano nella loro struttura urbanistica e nei singoli edifici che li compongono la memoria di una struttura sociale ed economica di tipo rurale.

**Sistema dell'architettura con valore storico – testimoniale:** quegli elementi singoli che pur disseminati sul territorio conservano una loro identità nella riproposizione di modelli sociali, religiosi ed economici di un passato non ancora dimenticato.

**Ville Venete I.R.V.V. - Cà Montagna:** trattasi del patrimonio individuato dall'Istituto Regionale Ville Venete che per il comune di San Zeno di Montagna è rappresentato dal Palazzo Cà Montagna, edificio storico più antico del territorio e prende il nome dalla nobile famiglia Montagna.

Per gli edifici inclusi nei suddetti ambiti e per i quali sono già stati approvati e sono ancora vigenti strumenti urbanistici attuativi (Piani di Recupero, Piani Particolareggiati, ecc. o schedature) rimangono in vigore le norme di maggior dettaglio contenute nei Piani stessi, sino alla loro decadenza o alla loro sostituzione.

#### **Direttive**

Il P.I. dovrà definire:

- l'effettiva consistenza degli ambiti individuando le aree private e pubbliche eventuali come spazi a parcheggio, servizi, piazze, collegamenti pedonali ed elementi significativi da valorizzare;
- l'individuazione di unità edilizie caratterizzate da diversi gradi di tutela, distinguendo all'interno dei centri storici tra unità edilizie di valore culturale e unità edilizie prive di valore culturale;
- i cambi di destinazione d'uso, le modalità di intervento ed ampliamento, senza che ciò vada ad interessare il dimensionamento del P.A.T. ;
- gli ambiti da assoggettare a Strumento Urbanistico Attuativo;
- il Piano del Colore previo studio dei colori tradizionali e storici;
- l'aggiornamento del Quadro Conoscitivo redigendo opportune schedature dettagliate;
- una disciplina degli interventi secondo quanto indicato dagli indirizzi e criteri del presente articolo.

### **Prescrizioni**

Fino al P.I. relativo al presente articolo sono ammessi esclusivamente:

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

### **INDIRIZZI E CRITERI PER LA TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI CENTRI STORICI E VALORI STORICO ARCHITETTONICI - TESTIMONIALI**

Il P.I. nel condurre un'attenta ricognizione sia sui fabbricati già schedati che su quelli individuati dal P.A.T., andrà ad assegnare un grado di tutela in relazione ai valori storici, architettonici, ambientali e culturali a prescindere dalla specifica qualità architettonica. Il P.I., previa verifica di tutti gli interventi già previsti, uniforma le categorie di intervento prevalenti ai gradi di tutela sotto descritti.

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

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

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

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

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

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

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

- restauro e ripristino dei paramenti esterni e qualora risultino di documentato valore culturale degli ambienti interni; sono consentiti anche interventi di ricomposizione o riproposizione filologica dei prospetti modificati nel tempo, purché le modifiche e le nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;
- conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto. Nell'intervento dovranno essere prioritariamente riutilizzati gli elementi di pregio originari;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque una altezza netta minima dei locali pari a ml 2,55;

- inserimento di impianti tecnologici e igienico - sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili.

### Grado 3 - Edifici di interesse ambientale e paesaggistico

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

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

- restauro e ripristino dei paramenti esterni e qualora risultino di documentato valore culturale degli ambienti interni; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;
- conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque una altezza netta minima dei locali pari a ml 2,55;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico - sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili;
- utilizzo di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

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

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

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

- restauro e ripristino dei paramenti esterni; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio anche in relazione al contesto edificato o ambientale;
- possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali anche con possibilità di ampliamento del manufatto con il massimo rispetto nell'uso dei materiali tipici e caratteristiche del territorio;
- consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili, con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque una altezza netta minima dei locali pari a ml 2,55;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico - sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- eventuali tamponature delle parti aperte (fienili, e simili) dovranno essere effettuati con tecniche che consentano la leggibilità dell'organismo edilizio originario anche dopo l'intervento, ricorrendo ad esempio all'uso di materiali leggeri quali legno o vetro;
- utilizzo di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

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

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

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

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

### Destinazioni d'uso dei fabbricati assoggettati a grado di protezione

Per i fabbricati non ricadenti in zone agricole le destinazioni d'uso ammesse sono quelle proprie di ciascuna Zona Territoriale Omogenea purché compatibili con l'esigenza primaria di tutelare il manufatto coerentemente al grado di tutela assegnato.

Per i fabbricati ricadenti in zona agricola, salvo diversa indicazione del P.I., il recupero ai fini residenziali, per l'albergo diffuso e dell'ospitalità è sempre ammesso ritenendo prioritario per l'interesse pubblico la conservazione del manufatto piuttosto che la conferma dell'originaria destinazione d'uso.

## **Art. 28 – Pertinenze scoperte da tutelare**

---

Il P.A.T. individua le pertinenze scoperte funzionalmente collegate agli edifici con valore storico esterni al Centro Storico, ma all'interno del tessuto urbano la cui tutela appare necessaria alla comprensione dell'insieme architettonico - paesaggistico che costituisce un'eccellenza del territorio.

### **Direttive**

Il P.I. precisa il perimetro delle aree scoperte da tutelare definito dal P.A.T. individuando gli edifici soggetti a demolizione finalizzati ad obiettivi di miglioramento della prestazione energetica, tutela e valorizzazione della qualità paesaggistica, disciplinando il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio.

Il P.I. detta le norme finalizzate alla conservazione e valorizzazione del rapporto tra l'emergenza architettonica esistente e la sua pertinenza scoperta, consentendo una lettura integrata dei caratteri identificativi dei singoli contesti. In particolare il carattere e l'individualità dei luoghi dovranno essere espressi mediante una attenta sistemazione delle aree a verde e di arredo, una coerente definizione dei materiali e dei colori ammessi per la sistemazione degli spazi scoperti, nonché un'illuminazione artificiale non invasiva.

Il P.I. potrà individuare ulteriori aree scoperte funzionalmente pertinenti alle ville storiche o in relazione alla percezione delle più significative strutture insediative storiche, purché appartenente alla medesima proprietà, la cui tutela appare necessaria alla comprensione dell'insieme architettonico - paesaggistico.

### **Prescrizioni**

All'interno delle pertinenze scoperte tutelate è vietata la nuova costruzione, fatta eccezione per l'installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, uccelliere e pergolati.

Sono vietati gli smembramenti e comunque gli elementi di separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possono compromettere l'integrità dei beni indicati e le relazioni tra i suddetti beni ed il loro intorno.

Non possono essere abbattuti gli elementi vegetazionali di pregio naturalistico o di valore storico - ambientale, salvo per ragioni fito-sanitarie o di sicurezza; in tal caso gli esemplari abbattuti devono essere sostituiti.

Sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'art. 3 lett. a), b) e c) comma 1 del D.P.R. n. 380/2001.

## **Art. 29 – Coni visuali di interesse paesaggistico**

---

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

### **Direttive**

In sede di P.I. dovranno essere promosse azioni per la preservazione e valorizzazione della percezione visiva di elementi singolari, paesaggi e ambienti costruiti, articolando opportunamente gli interventi.

Potranno essere individuati ulteriori coni visuali o modificati e/o eliminati quelli evidenziati, senza che ciò comporti modifica al P.A.T.. Tali modifiche saranno supportate da opportune verifiche ed indagini.

Il P.I. detaglierà ed integrerà l'individuazione delle seguenti categorie:

- coni visuali di interesse paesaggistico, per i quali gli interventi vanno orientati alla valorizzazione delle relazioni visive biunivoche tra le parti del paesaggio;
- coni visuali su situazioni di paesaggio negative, per i quali intervenire per il miglioramento e la mitigazione degli impatti visivi;

- punti dominanti panoramici per i quali gli interventi vanno orientati alla conservazione e valorizzazione della godibilità della percezione visiva complessiva;
- punti di controllo della percezione del paesaggio da cui vengono valutati gli impatti degli ambienti costruiti correlati alle previsioni di trasformazione urbanistica del territorio. Tali impatti dovranno essere minimizzati prevedendo un'opportuna articolazione dei volumi, limitando le altezze delle recinzioni, sistemando i terreni, realizzando nuove piantumazioni, ecc.

Gli interventi di trasformazione urbanistico/edilizia che si frappongano tra il punto di ripresa del cono visuale e il contesto da tutelare, dovranno essere specificatamente valutati in riferimento alle interferenze prodotte sul contesto paesaggistico considerato almeno entro un ragionevole intorno dal punto di osservazione (indicativamente di ml. 50 per i punti dominanti singoli e ml. 100 per elementi lineari quali sentieri, strade ecc.).

### **Prescrizioni**

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

- è vietata l'interposizione di ostacoli (compresa la cartellonistica pubblicitaria) tra il punto di vista e/o i percorsi panoramici ed il quadro paesaggistico tutelato che ne alterino la percezione;
- fermo restando quanto disposto al punto precedente, la salvaguardia del quadro panoramico meritevole di tutela, è assicurata mediante puntuale istruttoria che verifichi il rispetto delle condizioni sopra indicate inerenti la localizzazione ed il dimensionamento delle opere consentite;
- per l'edificazione esistente sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'art. 3 lett. a), b) e c) comma 1 del D.P.R. n. 380/2001 e mantenendo i rapporti di copertura esistenti.

## **Capo VI – VALORI E TUTELE NATURALI – RETE ECOLOGICA**

### **Art. 30 – Rete ecologica**

---

La rete ecologica è l'insieme delle aree e fasce a vegetazione naturale, spontanea o di nuovo impianto, già individuate e normate dal P.A.T., messe tra loro in connessione, in modo da garantire la continuità degli habitat e quindi il loro funzionamento, condizione questa fondamentale per favorire la sopravvivenza di specie animali e vegetali sul territorio.

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

Il P.A.T. promuove azioni di conservazione e potenziamento delle aree naturalistiche e delle aree di raccordo ambientale, attraverso interventi di potenziamento della biodiversità, con valorizzazione di aree boscate e a prato-pascolo, e di tutela della risorsa idrica superficiale e sotterranea.

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

Le aree costituenti la rete ecologica sono aree preferenziali per la localizzazione di azioni di mitigazione e compensazione ambientale. Infatti in fase di progettazione delle infrastrutture, reti ed impianti tecnologici, devono essere previste misure di compensazione e di riequilibrio ecologico degli impatti, da localizzarsi in queste specifiche aree.

Tali aree congiuntamente concorrono in maniera attiva a costituire sorgenti di diffusione per elementi di biodiversità. In tale contesto assumono particolare rilievo, quali elementi funzionali alla coerenza della rete, gli elementi naturaliformi esistenti, alcuni dei quali sono stati inseriti anche come invarianti di natura paesaggistica e ambientale.

La rete ecologica comunale di progetto è costituita da:

#### **Aree nucleo (core area)**

Costituisce l'ossatura della rete stessa, trattandosi di unità di elevato valore funzionale che rappresentano le differenti tipologie ambientali di collegamento:

- IT3210004 Monte Luppia e Punta San Vigilio (SIC);
- IT3210039 Monte Baldo Ovest (SIC e ZPS).

#### **Aree di connessione naturalistica (buffer zone)**

Sono aree funzionali alle aree nucleo che si aggiungono in territori di sufficiente estensione e naturalità e che svolgono una funzione di protezione ecologica, limitando gli effetti dell'antropizzazione con una sorta di effetto filtro. Tra queste vanno considerate anche le zone agricole nelle quali sono possibili interventi di naturalizzazione. In tali aree è necessario sviluppare gli elementi di naturalità esistente e promuovere lo sviluppo agricolo sostenibile finalizzato alle produzioni di qualità e tipicità compatibilmente con lo sviluppo di attività economiche integrative.

#### **Isole ad elevata naturalità (stepping stone)**

Rappresentano un elemento di collegamento non continuo. Si tratta di aree boscate di limitate dimensioni a media naturalità nelle quali mantenere le specie autoctone al fine di favorire gli spostamenti della fauna locale.

#### **Corridoi ecologici**

La funzione principale dei corridoi ecologici favorisce le dinamiche di dispersione delle popolazioni biologiche fra aree nucleo, assicurando uno scambio tra popolazioni e impedendo così le conseguenze negative del fenomeno della frammentazione degli habitat. L'individuazione dei corridoi ecologici rispecchia sostanzialmente l'ambito delle valli e dei corsi d'acqua con un intorno corrispondente all'area di tutela di cui all'art. 41 della L.R. n. 11/2004 ed è integrata dalle aree degli spazi aperti del territorio.

#### **Direttive**

Nella progettazione del sistema del verde urbano si dovranno privilegiare azioni di collegamento funzionale con il sistema della rete ecologica, mediante opportuna progettazione che lo leghi ai corridoi ecologici, ai varchi, agli spazi aperti, alle aree agricole periurbane ed alle isole ad elevata naturalità.

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

- mantenendo e salvaguardando le funzioni agricole presenti e quelle coerenti e/o compatibili con l'ambiente agricolo;
- promuovendo il trasferimento delle attività incompatibili con l'ambiente (allevamenti intensivi o comunque fonte di potenziale inquinamento, ecc.);
- sviluppando le valenze ecologiche del territorio aperto, promuovendo l'impiego di colture e tecniche di conduzione che potenziano la biodiversità e creando habitat ideali per il passaggio della fauna. In particolare possono essere individuati interventi di rimboschimento e di riqualificazione ambientale dei fondi, con riferimento alle tipologie di intervento individuate dai regolamenti CEE 2080/92 e 2078/92 e secondo quanto previsto dal Piano di Sviluppo Rurale;
- salvaguardando e favorendo lo sviluppo, densificazione, ricomposizione e ricostituzione dei sistemi continui degli elementi naturali che strutturano la rete ecologica (reticolo di corsi d'acqua e apparati vegetali ad esso connessi, masse arboree, ecc.);
- favorendo la godibilità e fruibilità del territorio aperto, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopedonali connessi con gli insediamenti, e la promozione di attività agrituristiche e di servizio, impostate e condotte secondo modalità rispettose dell'ambiente;
- salvaguardando il territorio, prevedendo la collocazione degli interventi edilizi funzionali all'attività agricola in adiacenza a fabbricati esistenti.

Il P.I., sulla base delle previsioni del P.A.T., provvederà a normare, anche con prescrizioni circa la tipologia degli interventi da attuare, le aree della rete ecologica e le invarianti di natura paesaggistica.

Il P.I. dovrà verificare le interferenze dei corridoi ecologici con centri abitati e con le infrastrutture viarie esistenti.

#### **Prescrizioni**

I nuclei boscati vanno conservati quali elementi importanti per la qualità e la produttività degli agro - ecosistemi.

Gli elementi vegetazionali lineari di connessione della rete ecologica, quali filari e siepi ubicati lungo gli appezzamenti agricoli, le rive delle valli e dei corsi d'acqua ed a delimitazione di infrastrutture lineari vanno conservati.

Non sono consentiti interventi che possano occludere o comunque limitare significativamente la permeabilità della rete ecologica e la chiusura dei varchi ecologici.

Al fine di garantire l'efficacia della rete ecologica, le opere di nuova realizzazione, sia edilizia che infrastrutturale:

- dovranno prevedere interventi contestuali e/o preventivi di mitigazione e compensazione in modo tale che, al termine di tutte le operazioni, la funzionalità ecologica complessiva risulti inalterata e/o accresciuta;
- dovranno, per quanto possibile, essere localizzate nelle aree marginali della rete, previa accurata analisi di compatibilità ambientale che evidenzii impatti diretti ed indiretti.

#### **Art. 31 - Ambiti dei parchi o per l'istituzione di parchi e riserve di interesse locale**

---

Le aree rappresentate nella tavola n. 4 "Carta della Trasformabilità" sono ambiti destinati alla formazione di parchi urbani o riserve naturali e le aree acquisite al patrimonio pubblico possono essere classificate dal P.I. come aree per servizi pubblici (standard urbanistici) di cui all'art. 31, par. 2-e) della L.R. n. 11/2004.

Per le aree destinate ad uso pubblico, fino al momento dell'acquisizione alla proprietà pubblica è vietato qualunque intervento che possa compromettere o ridurre l'entità e la qualità della vegetazione e del suolo.

Tutte le aree previste possono essere oggetto di credito edilizio e compensazione urbanistica.

Il Comune, nel predisporre il P.I. che interessi i sopraccitati ambiti di valore naturalistico, ambientale e paesaggistico, ha l'obbligo di orientare la propria azione verso obiettivi di salvaguardia, tutela, ripristino e valorizzazione delle risorse che caratterizzano tali ambiti.

##### **Direttive**

Il P.I. dovrà:

- indicare l'effettiva consistenza degli ambiti dei parchi ed individuare le aree private, a cui per il raggiungimento dell'obiettivo si possono applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica e definirne i contenuti;
- tutelare le aree limitrofe e le fasce di rispetto attraverso la realizzazione di zone filtro;
- aumentare le caratteristiche di biodiversità della vegetazione;
- organizzare accessi e percorsi ricreativi e didattici, promuovendo attività e attrezzature per il tempo libero compatibili;
- integrare la rete della naturalità anche con l'individuazione di corridoi per il miglioramento delle dinamiche di relazione tra ecosistemi biologici;
- promuovere il riordino ambientale dell'ambito di cava non attiva in località Prea Dritta anche attraverso l'istituto del credito edilizio.

#### **Art. 32 Barriere infrastrutturali**

---

Le barriere infrastrutturali, costituiscono elemento di "non continuità" nel progetto di rete ecologica individuato. Esse costituiscono potenziale ostacolo alla diffusione e alla continuità ecologica (in particolare per la diffusione della fauna selvatica), in quanto ricomprendono principalmente elementi della viabilità ed aree edificate.

##### **Direttive**

Il P.I. al fine di mitigare tale conflittualità promuove e incentiva l'organizzazione e la sistemazione delle parti di territorio aperto a ridosso della viabilità; salvaguarda il carattere di continuità del contesto naturale/paesaggistico; sostiene interventi di ricostituzione e collegamento del sistema agrario riguardanti "corridoi ecologici", quali siepi, filari di alberi, rete scolante, viabilità campestre, connessioni lineari con il paesaggio rurale.

Il P.I., inoltre, individua modalità per aumentare la "permeabilità" ecologica tramite la progettazione di bypass faunistici.

### **Titolo IV – INDIRIZZI E CRITERI STRUTTURALI**

#### **Capo I – SPAZIO APERTO**

### Art. 33 - Utilizzo della zona agricola

Il P.A.T. determina il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola in conformità all'art. 13, comma 1, lett. f) della L.R. n. 11/2004. Con D.G.R. n. 3650 del 25/11/2008 allegato "A" vengono definite le modalità di calcolo della superficie agricola trasformabile:

	COMUNE DI SAN ZENO DI MONTAGNA
Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) comunale esistente:	9,2588 kmq
Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.)	28,2575 kmq
Rapporto S.A.U. / S.T.C.	32,76 > 19,2%
Superficie boscata comunale da Carta Forestale Regionale versione 2006 - DRG n. 3956 del 11/12/2007	1791,31 ha
<b>S.A.U. massima</b> = S.A.U. comunale esistente + 3,8% della superficie boscata comunale S.A.U. massima per il comune montano	9.258.800 mq + 680.600 mq = 9.939.400 mq
Superficie massima S.A.U. trasformabile in destinazioni non agricole	9.939.400 mq x 1,30% = <b>129.212 mq</b>

Il P.I. stabilirà le modalità di utilizzo della S.A.U. trasformabile tenendo conto che non si considera trasformazione di zona agricola:

- la conferma delle previsioni consolidate della pianificazione vigente;
- la trasformazione di territorio non classificato come Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.), dovendo comunque considerare l'effettivo uso del suolo che evidentemente può variare con il tempo;
- il rimboschimento di aree o la realizzazione di opere per la messa in sicurezza idraulica;
- quanto previsto dalla D.G.R. n. 3650 del 25/11/2004;
- le aree della programmazione vigente e confermate dal P.A.T., non ancora convenzionate alla data di approvazione del P.A.T..

Qualora siano state incluse nel P.A.T. aree classificate nel P.R.G. Vigente come ZTO Agricole, si ricorda che le indicazioni della Tavola 4 "Carta della Trasformabilità" non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, la definizione della quale è demandata al P.I., e non può pertanto rappresentare o comportare in alcun modo acquisizione di diritti edificatori. In sede di formazione di P.I. o varianti allo stesso, ai sensi dell'art. 18, L.R. n. 11/2004, eventuali trasformazioni in zona diversa da quella agricola, ancorchè incluse nelle Aree di urbanizzazione consolidata e Ambiti dell'edificazione diffusa, andranno comparate con il dato e la cartografia della S.A.U. Esistente ai fini della verifica del rispetto del limite di Superficie Agricola Trasformabile determinato ai sensi dell'atto di indirizzo di cui alla D.G.R. n. 3650/2008.

### Art. 34 - Territorio agricolo

Il territorio agricolo è costituito dall'insieme degli spazi aperti non urbanizzati utilizzati sotto il profilo agro-produttivo e silvo-pastorale, dove sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal P.A.T. e dal P.I. esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite con provvedimento della giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1 lettera d), n. 3, ai sensi degli artt. 44 e 45 della L.R. n. 11/2004.

Il Comune promuove con la collaborazione delle associazioni di categoria la riqualificazione del territorio agricolo e la riqualificazione della viabilità rurale di interesse paesaggistico ed ambientale.

A tal fine valgono i seguenti indirizzi:

- incentivare metodi di produzione più rispettosi degli ecosistemi agricoli e compatibili con il carattere del paesaggio favorendo l'agricoltura biologica;



- orientare l'attività aziendale verso la produzione di servizi ambientali, anche in relazione alle potenzialità ricreative, sportive e culturali presenti;
- sostenere e favorire le iniziative volte al mantenimento delle aree a prato e pascolo.

In tali ambiti il piano promuove:

- opere di sistemazione, trasformazione e miglioramenti idraulici, agrari e fondiari, nonché l'inserimento di reti tecnologiche di servizio, che siano migliorativi dell'assetto produttivo dell'attività agricola, al fine di sopperire al grave deficit della produzione primaria ed alle trasformazioni climatiche in atto;
- recupero di elementi ed aree degradate da un punto di vista ambientale, al fine di favorirne la conservazione e lo sviluppo;
- manutenzione ed utilizzazione degli elementi vegetazionali esistenti;
- svolgimento di attività ed opere che siano imposte o consentite, nell'ambito dell'attività agricola, da fonti normative prevalenti di matrice comunitaria e comunque, tutte le opere e gli interventi finalizzati al mantenimento della efficienza produttiva, nonché delle buone condizioni agronomiche dei fondi.

Il P.I. individua:

- gli ambiti delle aziende agricole esistenti, aggiornando il censimento sulla base di un'indagine e schedatura puntuale, al fine di valorizzare la produzione agricola e i prodotti locali;
- 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, secondo le previsioni del P.A.T.;
- le destinazioni d'uso, residenziali e turistiche ricettive, delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, o alla conduzione dei fondi o definisce i criteri per una loro possibile individuazione e recupero; per detti immobili possono essere consentite utilizzazioni diverse da quelle agricole qualora siano esistenti le opere di urbanizzazione e gli interventi edilizi siano coerenti con i caratteri tipologici dell'ambito agricolo;
- le modalità costruttive per la realizzazione di serre fisse collegate alla produzione e al commercio di piante, ortaggi e fiori coltivati in maniera intensiva, dovranno attenersi alle indicazioni contenute negli specifici provvedimenti: D.G.R. n. 172/2010.

Il P.I., promuove:

- forme collegate all'attività turistica e agrituristica, ai sensi della vigente legislazione in materia.
- attività economiche legate ad una gestione sostenibile delle risorse ambientali. In particolare promuove e tutela forme di agricoltura di qualità (biologica, tipica, a tracciabilità garantita) e tradizionale.

#### ALLEVAMENTI

Il P.A.T. individua gli "allevamenti zootecnici intensivi" nella tavola 1 "Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale", per i quali si applicano le disposizioni di cui alla D.G.R. n. 3178/2004 (Atti di indirizzo di cui all'art. 50 lettera d – Edificabilità zone agricole della L.R. n. 11/2004), come modificata con D.D.R. n. 168 del 31/05/2007 e con D.G.R. n. 3650 del 25/11/2008, DGR n. 856/2012 e s.m.i..

La fascia di rispetto, indicata in tavola 1 "Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale", degli allevamenti è da considerare come vincolo dinamico non cogente, ma ricognitivo, la cui ampiezza può variare e deve essere calcolata sulla base dei parametri di legge sussistenti al momento dell'intervento.

Il P.I. dovrà accertare in modo puntuale gli allevamenti zootecnici esistenti, aggiornando il censimento effettuato dal P.A.T., sulla base di un'indagine e schedatura che rilevi la consistenza potenziale degli allevamenti, prendendo in considerazione tutti i parametri di cui alla DGR n. 856/2012, lett d), punto 5, al fine di individuare le rispettive fasce di rispetto generate dai medesimi e determinare le distanze minime reciproche dai limiti delle zone agricole, dai confini di proprietà, dalle abitazioni non aziendali.

#### DISPOSIZIONI PER GLI EDIFICI E I MANUFATTI ESISTENTI

Il P.I. verifica l'individuazione degli edifici rurali presenti nel territorio agricolo di rilevante interesse storico e/o produttivo stabilendo per ognuno di essi le indicazioni per il loro mantenimento e/o recupero da inserire nel "prontuario per la disciplina degli interventi edilizi".

Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione parziale o totale in contrasto con gli obiettivi previsti dal presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio secondo quanto previsto dalle presenti norme.

Fatte salve le disposizioni date per gli immobili di valore culturale, le ammissibilità di ampliamento funzionale degli alloggi esistenti, negli edifici esistenti sono consentiti:

- gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
- gli interventi di riqualificazione ambientale.

#### INDIRIZZI E CRITERI PER LA TRASFORMAZIONE E IL RECUPERO DEI MANUFATTI NON PIÙ FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

Il P.A.T. favorisce il riuso degli edifici ricadenti in zona agricola e non più funzionali alla conduzione del fondo al fine di preservare il territorio aperto. L'individuazione di tali manufatti e le modalità per il loro riuso sono precisate dal P.I. nel rispetto delle direttive.

#### Direttive

Il P.I. predisporrà una schedatura puntuale degli annessi non più funzionali alla conduzione del fondo adottando i seguenti criteri:

- oltre agli estratti del P.A.T. e del P.I. alle scale 1:10.000 e 1:5.000, ciascuna schedatura riporterà un estratto catastale e fotogrammetrico, corredato delle foto puntuali dell'edificio, dei parametri quantitativi edilizi (volume, superficie coperta e s.l.p.), nonché l'altezza e l'attuale destinazione d'uso. Andranno indicati i titoli abilitativi. L'attestazione della non funzionalità dell'annesso alla conduzione del fondo potrà avvenire nelle forme della dichiarazione sostitutiva, quando il fabbricato insiste solo sulla propria pertinenza con estensione non superiore a dieci volte la superficie coperta e non è parte di una proprietà più vasta, previa relazione agronomica negli altri casi;
- non è ammesso l'ampliamento volumetrico degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, se non a seguito di acquisizione di credito edilizio o compensazione e fino al limite di mc. 800 compreso il volume esistente;
- l'eventuale proposta di recupero dei manufatti precari, è da considerarsi ammissibile, solo nel caso che gli stessi siano stati regolarmente assentiti o legittimati;
- è ammessa la ricomposizione degli annessi agricoli non più funzionali all'interno degli ambiti di edificazione diffusa nei limiti precisati dal P.I.;
- è ammessa l'eventuale possibilità di inserimento di attività connesse con l'attività agricola quali vendita e riparazione di mezzi agricoli, con l'esclusione delle altre funzioni produttive, commerciali o terziarie.

Con la riconversione dei fabbricati rurali non più funzionali viene vietata la possibilità di costruire nuove strutture agricolo-produttive nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di variante e nel fondo di riferimento.

#### Prescrizioni

Non è consentito il cambio di destinazione d'uso di annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo, se non in applicazione delle vigenti disposizioni di legge, quando non sia redatta apposita schedatura puntuale nel P.I..

#### INDIRIZZI PER L'EDIFICABILITÀ E MODALITÀ DI INTERVENTO

Nel territorio agricolo sono, ammessi, in attuazione a quanto previsto dal P.A.T. e dal P.I., esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo - produttive, così come definite dalla Giunta Regionale con apposito provvedimento.

Gli interventi edilizi devono essere progettati sulla base dei seguenti indirizzi, considerando che in zona agricola l'edificazione dei fabbricati agricoli produttivi deve essere collegata alla funzionalità tecnica degli stessi:

- rispettare l'ambiente agricolo ed in particolare i caratteri dell'edilizia tradizionale ricercando la coerenza con la tipologia, i materiali e i colori tipici delle preesistenze rurali del luogo;
- rispettare la morfologia del piano di campagna esistente evitando le deformazioni contrastanti con i caratteri del territorio;
- rispettare le visuali di interesse storico e ambientale;
- prevedere coperture realizzate con tipologie e materiali tradizionali;
- prevedere murature perimetrali con finiture esterne e tinteggiature del tipo tradizionale;
- prevedere forme di agevolazione delle ditte/privati/aziende che intendono procedere alla attivazione congiunta di tratti interpoderali di collegamento e fruizione turistica diffusa con mobilità lenta;

- nel caso di predisposizione di strutture e servizi funzionali alla diversificazione del reddito ed alla promozione di servizi ludici e ricettivi complementari alla attività agricola, sono consentiti la realizzazione di strutture edilizie con materiali rinnovabili (legno, cordame) e l'uso di materiali metallici (chiodature, viterie, piattaforme, incastri, vetri, etc ... ), anche su supporti vegetali arborei vivi in quota, purché funzionali alla fruizione dei servizi per i quali vengono adottati.

Il P.I. potrà integrare/specificare le indicazioni di cui al presente articolo al fine di favorire l'innovazione architettonica nel rispetto della tradizione locale.

Il P.I. mette a rete le aggregazioni edilizie rurali, con il sistema dei percorsi della mobilità alternativa e con il territorio aperto ai fini della fruizione turistico, ricreativa e didattica.

Il P.I. favorisce, attraverso misure di incentivazione, interventi che promuovono l'utilizzo di risorse energetiche rinnovabili, soluzioni progettuali eco-compatibili e l'impiego di tecniche costruttive di bioedilizia.

Il P.I. stabilisce altresì:

- gli ambiti utilizzabili per la realizzazione di opere di compensazione ambientale, in particolare per la realizzazione delle aree boscate;
- le destinazioni d'uso ammissibili per le costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola e le modalità per il loro riuso, previa indagine agronomica che ne verifichi la cessata funzionalità, fermo restando la normativa vigente in materia;
- gli edifici residenziali posti in zona agricola non ricadenti nell'ambito delle aziende agricole esistenti, attribuendo ad ognuno di essi la destinazione ed il tipo di intervento ammesso;
- le azioni e gli incentivi da mettere in atto per lo sviluppo turistico - ricettivo rurale, nel rispetto della disciplina regionale vigente, indicando le condizioni e le caratteristiche costruttive degli immobili per consentire il mantenimento e lo sviluppo di attività di agriturismo.

Il P.I. recepisce la ricognizione degli elementi di degrado individuate dal P.A.T., integrandola con una definizione di maggior dettaglio, qualora siano intervenute variazioni significative alla situazione individuata dal P.A.T..

### **Prescrizioni**

Viene prescritto il recupero, la manutenzione e la parziale reintegrazione di vecchie recinzioni e muri divisorii esterni che presentino caratteri tipologici e materiali tradizionali e siano coerenti con i valori storico - architettonici dell'edificio originario. In assenza di elementi considerati tipici e caratterizzanti potranno essere realizzate nuove recinzioni esterne secondo le tipologie e le forme più ricorrenti della tradizione rurale locale.

In generale gli spazi esterni pertinenziali dei fabbricati dovranno essere realizzati con l'uso di materiali e tecnologie drenanti per favorire la permeabilità del suolo.

Le pavimentazioni esterne originarie o di valore tipologico - documentario dovranno essere mantenute e conservate nei loro caratteri originari.

Qualsiasi progetto di riutilizzo del patrimonio edilizio esistente dovrà essere accompagnato da un progetto del verde che illustri adeguatamente le sistemazioni delle aree esterne, la permeabilità dei suoli e la regimazione delle acque, la localizzazione delle nuove piantumazioni, gli elementi di arredo e le tipologie di essenze utilizzate, le zone a parcheggio. Il rispetto delle direttive previste al capoverso precedente, in caso di riutilizzo e recupero a fini produttivi (volti a trasformazione, conservazione, manipolazione e promozione dei prodotti agricoli) può comportare un meccanismo premiale di concessione di crediti edilizi determinato in sede di P.I..

### **Art. 35 - Sportello unico per le attività produttive (D.P.R. n. 447/1998 e s.m.i.)**

Il P.A.T. ai sensi dell'art. 13, comma 1, lett. n), della L.R. 11/2004, ed alla luce delle disposizioni di cui alla DGRV n. 832 del 15/03/2010 "Atto di indirizzo ai sensi dell'articolo 46, comma 2, lett. c), della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11", detta i seguenti criteri per l'applicazione della procedura dello Sportello Unico per le attività produttive, di cui al DPR 447/98.

I criteri generali di riferimento che il P.A.T. assume sono 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" e s.m.i., in quanto applicabili per effetto delle disposizioni introdotte dalla L.R. n. 11/2004.

### **Prescrizioni**

Non costituiscono variante al P.A.T. le applicazioni della procedura di Sportello Unico previste dal DPR 160/2010 e s.m.i. che assicurano il rispetto delle presenti Norme nonché la compatibilità dei nuovi processi di trasformazione del suolo con il quadro di invarianti, fragilità e tutele previsti dal P.A.T., con gli obiettivi di sostenibilità del P.A.T. evidenziati nella VAS e con i vincoli imposti dalla pianificazione territoriale sovra ordinata.

Nelle more di approvazione del P.A.T., e fino all'approvazione di un P.I. che disciplina gli interventi di miglioramento, di ampliamento o dismissione delle attività produttive in zona impropria trova applicazione l'art. 48, comma 7 bis2 della L.R. n. 11/2004, l'art. 7, commi 5 e 6 della L.R. n. 4/2008 nonché la citata Circolare Regionale n. 16 del 2001 e s.m.i., che consente interventi secondo le procedure dello Sportello Unico finalizzate agli impianti produttivi di beni e servizi come precedentemente definiti.

In presenza di un Piano Regolatore Comunale (PRC) completo, come dato da P.A.T. e P.I. che disciplina gli interventi di miglioramento, di ampliamento o dismissione delle attività produttive in zona impropria, allorché venga formulata una richiesta in merito ad impianti produttivi di beni e servizi come precedentemente definita, l'Amministrazione Comunale può adottare le seguenti procedure:

a) Per i progetti che comportino variante al P.A.T., previo diniego, 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. n. 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, nonché eventuali altri obblighi e verifiche previste dalle normative vigenti.

b) Per i progetti che comportino modificazioni al solo P.I., previo diniego, il responsabile del procedimento può, motivatamente in alternativa alla procedura ordinaria prevista all'art. 18 della L.R. 11/2004 per le Varianti al P.I., convocare una Conferenza di Servizi, disciplinata dall'art. 14 e segg. della L. n. 241/1990, ma senza l'approvazione regionale e provinciale, per le conseguenti decisioni. La procedura dovrà comunque assicurare che gli interventi richiesti non costituiscono variante al P.A.T. e la compatibilità dei processi di trasformazione del suolo con i vincoli imposti dalla pianificazione territoriale sovra ordinata; resta in ogni caso l'obbligo di integrare la documentazione progettuale secondo eventuali obblighi e verifiche previste dalle normative vigenti.

Fino all'approvazione del primo P.I. che disciplina gli interventi di miglioramento, di ampliamento o dismissione delle attività produttive in zona impropria, rimangono di competenza comunale, e possono essere approvati con una Conferenza di Servizi disciplinata dall'art. 14 e segg. della L. n. 241/1990 senza l'approvazione regionale e provinciale, i progetti in variante al PRG ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/1998 e s.m.i. che risultino compatibili con il PATI e che interessano:

a. ampliamenti delle attività non abusive e già esistenti nel territorio comunale realizzati mediante mutamento di destinazione dei manufatti esistenti, purché:

- non comportino modifiche della sagoma e/o del volume;
- vengano posti nelle adiacenze di sedi produttive già esistenti;

- non comportino ampliamenti incompatibili con le valenze architettoniche di edifici di particolare pregio;

b. ampliamenti che si rendano indispensabili per adeguare le attività ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie, fino a un massimo del 50% e comunque non oltre i 100 mq. di superficie coperta;

c. modifiche ai dati stereometrici di progetti già approvati ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/98 e s.m.i., ferme restando le quantità volumetriche e/o di superficie coperta approvate;

d. esecuzione di strutture di servizi e/o impianti tecnologici e/o opere non quantificabili in termini di volume e superficie.

### **Direttive per i progetti che comportino modificazioni al P.I.**

#### **Obiettivi da perseguire**

In relazione all'applicazione dello Sportello Unico in variante al P.I., in virtù del suo carattere gestionale mediante il quale vengono attuati interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi (PUA), la Conferenza di Servizi disciplinata dall'art. 14 e segg. della L. n. 241/1990 prevista dalla procedura dello Sportello unico sostituisce le forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati previste dall' art. 18 c. 2 della L.R. n. 11/2004 nei limiti di seguito esposti.

Gli obiettivi integrativi che la procedura dovrà inoltre perseguire sono:

a. la qualificazione complessiva del manufatto per cui viene richiesta l'attivazione della Conferenza di Servizi e dell'area interessata dalla variante, sulla base di criteri ambientali;

b. la previsione di eventuali meccanismi per crediti edilizi, perequazione urbanistica o altri strumenti previsti dalla normativa vigente per favorire il riordino, la riqualificazione ambientale ed architettonica del manufatto e dell'area oggetto di variante.

#### **Procedimento**

Il procedimento amministrativo in materia di autorizzazione all'insediamento di attività produttive è unico. L'istruttoria ha per oggetto in particolare i profili urbanistici, sanitari, della tutela ambientale, della sicurezza e dell'esercizio dell'attività. Si richiamano i contenuti della Circolare Regionale n. 16 del 2001 e s.m.i., in quanto applicabili per effetto delle disposizioni introdotte dalla L.R. n. 11/2004 dettante Norme per il Governo del Territorio e della Direttiva comunitaria 2001/42/CE sulla valutazione ambientale strategica e se non in contrasto con le direttive qui a seguito riportate.

#### **Iter procedurale**

E' ammessa la possibilità di ricorso alla Conferenza di Servizi disciplinata dall'art. 14 e segg. della L. n. 241/1990 prevista dalla procedura dello Sportello Unico ma senza l'approvazione regionale e provinciale, quando il progetto contrasti con le previsioni del P.I., dandone contestualmente pubblico avviso preventivo almeno 20 giorni prima della data di convocazione.

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

Qualora l'esito della Conferenza di Servizi sia favorevole alla variazione del P.I., la determinazione preclude all'adozione nel Consiglio Comunale di variante al P.I. alla quale si applica la procedura semplificata di cui all'art. 20 cc. 3 e 4 della L.R. n. 11/2004.

Il Consiglio Comunale, tenuto conto delle osservazioni, proposte e opposizioni presentate dagli aventi titolo, si pronuncia entro 90 giorni e definitivamente approva o meno la variante al P.I..

#### **Verifiche**

Lo Sportello Unico accerta la sussistenza e la regolarità formale delle autocertificazioni prodotte, mentre gli uffici comunali e gli Enti competenti verificano che gli interventi suddetti non costituiscono variante al PATI, la compatibilità dei processi di trasformazione del suolo con i vincoli imposti dalla pianificazione territoriale sovra ordinata, la conformità delle medesime ai piani paesistici e territoriali, nonché l'insussistenza dei vincoli sismici, idrogeologici, forestali e ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico incompatibili con l'insediamento produttivo.

## **Capo II – PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEI P.I., PER LA QUALITÀ EDILIZIA ED URBANISTICO AMBIENTALE DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI APERTI**

### **Art. 36 - Criteri ed indirizzi per una progettazione sostenibile**

---

Il P.A.T., ai sensi della direttiva 2002/91/CE, del D.Lgs. n. 192/05 e della L.R. n. 11/2004, promuove lo sviluppo nel territorio comunale della progettazione edilizia sostenibile con uso di tecniche costruttive riferite alla bioarchitettura, al contenimento del consumo energetico ed all'utilizzo di fonti di energia rinnovabile, che dovranno essere favorite anche in rapporto agli oneri di urbanizzazione e di costruzione. Ai sensi della L.R. n. 4/2007 e s.m.i., vengono promossi e incentivati la sostenibilità energetico - ambientale nella realizzazione di opere di edilizia pubblica e privata per tutti gli interventi previsti al fine di tutelare la qualità della vita, dell'ambiente e del territorio.

#### **Direttive**

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

Il P.I. indica le misure per migliorare la qualità dell'abitare oltre a quelle per migliorare il rendimento energetico coerentemente con gli obiettivi generali del P.A.T. di incentivazione alla realizzazione di edilizia con contenuti di benessere abitativo, risparmio energetico e sostenibilità ambientale e perseguendo inoltre il principio della qualità architettonica-

Il P.I. potrà incentivare l'edilizia di qualità ecosostenibile ricorrendo anche all'istituto del credito edilizio, prevedendo premi in termini volumetrici ed economici, fermo restando la possibilità da parte dell'Amministrazione Comunale dell'uso del convenzionamento e di procedure di evidenza pubblica privilegiando:

- gli insediamenti a basso livello di impatto con i vincoli, le invarianti e le tutele previste dal P.A.T., e prevedendo se necessario l'adozione di idonee misure di mitigazione e/o compensazione;
- gli insediamenti a basso livello di impatto ambientale e paesaggistico, che utilizzino materiali biocompatibili, ed impieghino fonti di energia rinnovabile e tecnologie per il risparmio energetico.

Per quanto riguarda gli ambiti dei centri storici il P.I. dovrà, in particolare, pervenire ad una regolamentazione nell'utilizzo delle soluzioni tecniche di approvvigionamento energetico (pannelli solari termici, pannelli fotovoltaici, microeolico, ecc.) a garanzia di un loro corretto inserimento a livello ambientale.

## **Art. 37 – Azioni di mitigazione e sostenibilità**

---

### **DISPOSITIVI DI MITIGAZIONE**

In presenza di funzioni e attrezzature che determinano disturbo sull'intorno, in termini acustici, visivi, olfattivi o di altra natura, il P.I. prevede il superamento o la limitazione di tali situazioni di incompatibilità con l'inserimento di dispositivi di filtro e schermatura, a mitigazione delle azioni di disturbo esercitate, o incentivando, dove possibile, il trasferimento delle funzioni incompatibili.

Devono essere previste fasce di mitigazione e dispositivi di filtro e schermatura in corrispondenza dei margini degli insediamenti verso la rete ecologica e in generale nella realizzazione di nuovi interventi urbanistici ed infrastrutturali.

Il P.I. per la realizzazione di interventi di mitigazione o di compensazione ambientale valuta la possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti del credito edilizio, della perequazione urbanistica e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

### **PIANO COMUNALE DELL'ILLUMINAZIONE PUBBLICA**

Gli impianti di illuminazione esterni e le installazioni luminose devono essere realizzati in modo da prevenire l'inquinamento luminoso, definito come ogni forma di irradiazione di luce artificiale rivolta direttamente o indirettamente verso la volta celeste.

L'Amministrazione, ai sensi della L.R. n. 17/2009, provvede alla predisposizione di un apposito Piano Comunale dell'Illuminazione Pubblica, ad integrazione del Piano Regolatore Comunale, che persegue i seguenti obiettivi:

- sicurezza del traffico veicolare e delle persone;
- riduzione dell'inquinamento luminoso;
- risparmio energetico;
- miglioramento della qualità della vita e della condizione di fruizione dei centri urbani e dei beni ambientali, monumentali e architettonici;
- ottimizzazione dei costi di esercizio e manutenzione;
- individuazione delle situazioni incongrue, anche riferite ad impianti e installazioni private, di fini di un loro adeguamento.

### **Prescrizioni**

Per l'illuminazione di impianti sportivi e grandi aree di ogni tipo devono essere impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione di luce verso l'alto e al di fuori dei suddetti impianti.

Fari, torri faro e riflettori illuminanti parcheggi, piazzali, cantieri, svincoli, complessi industriali, impianti sportivi e aree di ogni tipo devono avere rispetto al terreno, un'inclinazione tale, in relazione alle caratteristiche dell'impianto, da non inviare oltre 0 cd per 1.000 lumen a 90° ed oltre.

È fatto divieto di utilizzare per fini pubblicitari fasci di luce roteanti o fissi di qualsiasi tipo, anche in maniera provvisoria.

Per l'illuminazione di edifici e monumenti, gli apparecchi di illuminazione, devono essere spenti entro le ore ventiquattro.

L'illuminazione delle insegne deve essere realizzata dall'alto verso il basso. Per le insegne dotate di illuminazione principale il flusso totale emesso non deve superare i 4.500 lumen. In ogni caso, per tutte le insegne non preposte alla sicurezza, a servizi di pubblica utilità ed all'individuazione di impianti di

distribuzione self service è prescritto lo spegnimento entro le ore 24 o, al più tardi, entro l'orario di chiusura dell'esercizio.

E' vietato installare all'aperto apparecchi illuminanti che disperdono la luce al di fuori degli spazi funzionalmente dedicati e in particolare, verso la volta celeste.

Tutti gli impianti di illuminazione pubblica devono utilizzare lampade a ristretto spettro di emissione; allo stato attuale della tecnologia rispettano questi requisiti le lampade al sodio ad alta pressione, da preferire lungo le strade urbane ed extraurbane, nelle zone industriali, nei centri storici e per l'illuminazione dei giardini pubblici e dei passaggi pedonali. Nei luoghi in cui non è essenziale un'accurata percezione dei colori, possono essere utilizzate, in alternativa, lampade al sodio a bassa pressione (ad emissione pressoché monocromatica).

E' vietata l'installazione all'aperto di apparecchi illuminanti che disperdono la loro luce verso l'alto.

#### PIANO COMUNALE DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

Il P.A.T. persegue l'obiettivo della tutela della salute umana rispetto all'inquinamento atmosferico ed acustico, attraverso il Piano di Classificazione Acustica.

L'amministrazione provvede a mantenere aggiornato il Piano Comunale di Classificazione Acustica di cui alla Legge Quadro sull'inquinamento acustico n. 477 del 26/10/1995, recependo quanto disposto dal D.P.C.M. 14/11/1997 e dalla D.G.R.V. n. 4313 del 21/09/1993 e s.m.i., valutando ed integrando le indicazioni progettuali previste dal P.I..

L'Amministrazione attraverso il Piano Comunale di Classificazione Acustica deve prevedere:

- eventuali modifiche alla viabilità o ai flussi di traffico atte a ridurre od eliminare la pressione e concentrazione degli inquinanti dalle zone maggiormente esposte;
- un aumento del potenziale biotico attraverso incentivazione delle superfici arboree, negli interventi di nuova edificazione andranno previste dotazioni minime di alberature prevedendo forme di compensazioni in caso non risultino possibili impianti di nuovi alberi;
- interventi di mitigazione a mezzo di barriere vegetali e/o artificiali nelle zone di esposizione al rumore;
- una valutazione puntuale dei parametri di inquinamento dell'aria nella localizzazione di nuovi insediamenti al fine di garantire la coerenza con le previsioni attuate in sede di proposta di Rapporto Ambientale.

Il Piano comunale di Classificazione Acustica dovrà essere adeguato in relazione alle previsioni attuative del Piano degli Interventi.

#### TUTELA DALL'INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO

Relativamente alla tutela dai campi elettromagnetici, il P.A.T. richiama il rispetto della normativa vigente in materia di emissione dei campi elettromagnetici generati dagli elettrodotti.

Le fasce di rispetto degli elettrodotti devono essere calcolate, ai sensi della normativa vigente, in riferimento all'obiettivo di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici, in applicazione delle disposizioni specifiche di cui al D.M. 29/05/2008.

L'Amministrazione promuove, la redazione di un "Piano delle installazioni", nel quale sono riportati gli impianti da installare, gli impianti esistenti e quelli eventualmente da modificare, e che dovrà rispondere ai criteri di razionalità di distribuzione del servizio nel rispetto di una compatibilità con il territorio, il paesaggio e il patrimonio storico - architettonico e monumentale.

#### ENERGIA RINNOVABILE

Il P.A.T. promuove l'adozione da parte del P.I. di un regolamento edilizio coordinato finalizzato al risparmio energetico ed alla sostenibilità ambientale anche ai sensi della L.R. n. 4/2007, del D.Lgs. n. 192/2005 e del D.Lgs. n. 311/2006.

Ai fini della razionalizzazione e riduzione dei consumi energetici il P.I. dovrà prevedere la progressiva estensione delle seguenti misure:

- interventi che riducono il fabbisogno energetico nelle abitazioni aumentando l'isolamento termico degli edifici e valorizzando gli apporti solari;
- uso di fonti energetiche rinnovabili, da utilizzare e integrare negli edifici per i fabbisogni di riscaldamento dell'acqua igienico - sanitaria e la produzione di energia elettrica;
- uso di funzioni di cogenerazione e teleriscaldamento e incentivo all'uso di caldaie a condensazione.

Il P.I., allo scopo di perseguire quanto stabilito dal presente articolo, può determinare degli incentivi attraverso la definizione di indici volumetrici di edificazione differenziati.

## VEGETAZIONE IN AMBITO URBANO E NEL TERRITORIO APERTO

Il P.A.T. si relaziona con il "Regolamento per la gestione del verde pubblico e privato e la tutela della vegetazione autoctona" riprendendone le direttive e demandando al P.I. eventuali integrazioni.

Nei diversi contesti urbani e di territorio aperto il P.I. promuove, al fine di favorire l'aumento della qualità paesaggistica e contestualmente l'impiego preferenziale di specie vegetali autoctone, scelte tra quelle indicate dal Regolamento suindicato.

## PIANO DI TUTELA DELLE ACQUE

Il P.I. dovrà garantire il rispetto degli obiettivi di qualità ambientale e delle misure necessarie alla tutela qualitativa e quantitativa del sistema idrico contenuti nel Piano di Tutela delle Acque (PTA) approvato con deliberazione del Consiglio regionale n.107 del 5 novembre 2009.

### Prescrizioni

Sono fissati i seguenti criteri per la tutela degli elementi arborei e di vegetazione caratterizzanti il paesaggio:

- nell'ambito delle aree soggette a particolare tutela paesaggistica ed ambientale i progetti di trasformazione e/o recupero edilizio dovranno contenere apposita planimetria dell'area di intervento con indicata la vegetazione arborea ed arbustiva presente, corredata da appropriata documentazione fotografica, nonché una proposta di sistemazione vegetazionale;
- in sede di ristrutturazione della viabilità esistente o di realizzazione di nuove viabilità dovranno per quanto possibile essere conservate le alberature esistenti se di specie autoctona o di valore paesaggistico;
- ai proprietari dei suoli ove ricadono le alberature è fatto obbligo di mantenerle e conservarle, nonché di provvedere alla reintegrazione degli esemplari estinti, danneggiati o malati, con altri della stessa specie.

## **Art. 38 - Organizzazione della rete dei servizi-attrezzature-sistemazioni afferenti il turismo del territorio, la rete dell'ospitalità e la visitazione del territorio aperto**

### RETE DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE AFFERENTI IL TURISMO

Ai fini della fruizione turistica del territorio e della riqualificazione e potenziamento della rete ecologica, il P.A.T. programma strategie estese al territorio aperto ed agli insediamenti attraverso la realizzazione di una rete di servizi, attrezzature e sistemazioni per l'ospitalità, la visitazione, la godibilità e la fruibilità.

Inoltre ai fini di una valorizzazione complessiva del quadro territoriale promuove il raccordo ed il potenziamento delle aree a verde e servizi della pianificazione vigente attraverso percorsi tematici di visitazione escursionistici, di immersione rurale, ciclopedonali ed equestri, aree di sosta, strutture per attività turistico-ricettive, centri di promozione e vendita dei prodotti agricoli tipici locali.

Il P.I., nel promuovere la riqualificazione e valorizzazione dei caratteri naturalistico - ambientali del territorio pone particolare attenzione:

- nell'organizzazione territoriale delle funzioni ed in particolare degli spazi e attrezzature per attività turistico - ricettive, didattico - culturali, individuando nelle contrade storiche gli elementi per la creazione di un sistema di visitazione ed ospitalità diffusa;
- nella localizzazione dei percorsi di immersione rurale, ciclopedonali ed equestri e aree di sosta attrezzate valorizzando tutto il patrimonio architettonico sparso incentivandone il riutilizzo residenziale e dell'ospitalità consentendone l'ampliamento;
- nella disciplina del territorio agricolo di carattere montano e degli spazi aperti pubblici/privati interni ed esterni agli insediamenti;
- nella valorizzazione turistica del territorio comunale, promuovendo ogni iniziativa atta a creare una rete di ospitalità portata a implementare le attività agrituristiche e turistico - sportive all'aria aperta, attraverso il potenziamento delle attrezzature necessarie al loro sviluppo, con riferimento anche ai percorsi tematici di visitazione sparsi per l'intero territorio;
- all'individuazione degli immobili interessati da attività di ristoro, ricettive e turistiche prevedendone il mantenimento e promuovendone il recupero anche con ampliamenti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dei luoghi, garantendo la dotazione di servizi ed alloggio del custode.

## RICETTIVITÀ A BASSO IMPATTO AMBIENTALE



Il P.A.T. incentiva la creazione di un sistema di ricettività a basso impatto ambientale, quale l'albergo diffuso, per la valorizzazione del territorio come nuova forma di interazione tra il luogo e l'accoglienza. Tale proposta si orienta verso una diversificazione dell'offerta di ricettività nell'ottica di una tutela del territorio e dell'identità dei luoghi e per la valorizzazione delle qualità paesaggistiche e va considerata come limitazione al fenomeno delle seconde case.

Le caratteristiche di un albergo diffuso sono:

- una struttura a gestione unitaria che si sviluppa in più edifici di piccole dimensioni, al fine di raggiungere una congrua capacità in termini di posti letto tale da qualificare l'intervento;
- una distanza in linea d'aria fra gli edifici, nei quali si trovano le aree ad uso comune degli ospiti e gli alloggi, non superiore a cinquecento metri; limite derogabile nel caso di nuclei storici unitari.

Il P.I. considerati gli interessi pubblici e sociali rappresentabili dall'azione di contrasto all'abbandono ed allo spopolamento ed il contributo positivo di tale tipo di ricettività al sistema turistico ed ambientale, potrà prevedere regolamenti con deroghe dei parametri igienico sanitari definite in accordo con gli uffici ASL finalizzati al recupero e riutilizzo del patrimonio storico.

Analoghe iniziative potranno essere assunte per favorire l'insediamento di esercizi polifunzionali a servizio delle attività del presente articolo.

Tali deroghe dovranno essere oggetto di specifici accordi di programma ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004, tra amministrazioni comunali, enti e soggetti privati.

Tali accordi dovranno proporre il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente consentendo, ove possibile, la conservazione dei parametri edilizi esistenti e con essi la tipologia garantendo nel contempo l'accoglimento delle nuove funzioni.

In assenza di tali accordi di programma saranno applicate le normative vigenti in materia edilizia e turismo.

### Capo III - PEREQUAZIONE URBANISTICA, CREDITI EDILIZI, MISURE DI INCENTIVAZIONE

#### Art. 39 - Definizioni e criteri generali per l'adozione di procedimenti di tipo perequativo

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

La Perequazione urbanistica si distingue in:

- perequazione urbanistica;
- perequazione urbanistica integrata;
- perequazione ambientale.

Il Comune applica la **perequazione urbanistica** quando utilizza le aree cedute per realizzare servizi pubblici, servizi di uso pubblico, attrezzature di interesse generale. L'uso specifico delle singole aree viene definito dal Piano degli Interventi.

Il Comune applica la **perequazione urbanistica integrata** quando, negli A.T.O. con la presenza dei caratteri del sistema insediativo, il Comune si riserva di utilizzare le aree cedute per:

- attuare i servizi pubblici, di uso pubblico e/o di interesse generale;
- attuare l'edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata;
- assegnarle, per la realizzazione di edilizia residenziale, ai soggetti interessati da provvedimenti di esproprio per la realizzazione di opere infrastrutturali o comunque di interesse pubblico all'interno del territorio comunale, a titolo di risarcimento e nelle modalità definite dal P.I.;
- consentire l'utilizzo dei crediti edilizi.

Il Comune applica la **perequazione ambientale** quando utilizza le aree cedute per la formazione di sistemi ecologici ambientali (fasce tampone, bacini di laminazione, ecc.), anche ad integrazione di analoghe sistemazioni in aree private.

#### **Direttive**

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

- del piano degli interventi;
- dei piani urbanistici attuativi ed agli atti di programmazione negoziata;
- dei comparti urbanistici;

- degli interventi edilizi diretti e convenzionati, qualora ricadano in aree nelle quali è previsto un indice di edificabilità differenziato, e solo qualora utilizzino un indice maggiore di quello minimo.

Il P.I. attua l'urbanizzazione e l'edificazione mediante strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e/o privata e accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004. Gli accordi potranno prevedere anche cessioni di aree, impegni a realizzare interventi di interesse pubblico o monetizzazione degli stessi.

Il P.I. individua gli ambiti di perequazione precisandone la tipologia:

- ambiti di Perequazione urbanistica,
- ambiti di Perequazione urbanistica integrata,
- ambiti di Perequazione ambientale.

Il P.I. dovrà garantire la contestualità degli interventi previsti dal PAT in ambito urbano con carattere di perequazione ambientale in ambito rurale.

Il P.I. definisce le modalità attuative e indica le aree in cui concentrare il volume edilizio, quelle per l'organizzazione dei servizi e quelle per altre eventuali funzioni previste.

Il P.I. e/o gli strumenti urbanistici attuativi, ai fini della realizzazione della volumetria complessiva derivante dall'indice di edificabilità attribuito, 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.

Il P.I. dispone che:

- i proprietari degli immobili interessati partecipino "pro-quota" all'edificazione, agli oneri di urbanizzazione ed alla cessione delle aree sulla base di apposita convenzione;
- qualora aree diverse da quelle di urbanizzazione primaria, ma strategiche per la sostenibilità dell'intervento e necessarie per le dotazioni territoriali, non siano reperibili all'interno del perimetro degli interventi, o lo siano solo parzialmente, si possa prevedere la loro monetizzazione, ovvero la compensazione con aree destinate a servizi anche esterne all'A.T.O. di riferimento;
- qualora non vi sia intesa tra i proprietari, il Comune possa procedere alla formazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica;
- il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'ambito di perequazione nei modi che saranno definiti dal P.I. stesso;
- qualora 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.

Possono comunque far parte di diritto dell'ambito territoriale assoggettato a perequazione urbanistica tutte le aree destinate a dotazioni territoriali di servizi, ad esclusione di quelle già nella disponibilità dell'Amministrazione comunale alla data di adozione del P.A.T..

## **Art. 40 – Indirizzi e criteri per l'applicazione del credito edilizio**

Il credito edilizio è 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 con ricomposizione ambientale o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica ed ambientale.

### **Direttive**

Il P.A.T. individua i principali immobili incongrui per l'applicazione dell'istituto del credito edilizio.

Il P.I. può individuare ulteriori immobili sui quali rendere applicabile il credito edilizio nell'ambito delle seguenti categorie:

- opere incongrue, costituite da un volume edilizio legittimo in contrasto con l'ambiente circostante per tipologia edilizia, dimensioni, localizzazione, ed in contrasto con i vincoli e le tutele evidenziate nella tavole 1, 2, 3, 4 e dalle presenti norme. Può considerarsi incongrua anche la sola destinazione d'uso qualora in contrasto con quella di zona;
- elementi di degrado, costituiti da manufatti di qualsiasi genere (elettrodotti, tralicci, impianti ricetrasmittenti, cabine di decompressione del metano, cabine elettriche di distribuzione etc.) che arrecano un evidente inquinamento estetico tanto maggiore quanto maggiore è la qualità del contesto paesaggistico entro il quale è collocato;

- interventi di miglioramento della qualità urbana, dove gli immobili rendono difficoltosa la realizzazione di parchi, piste ciclabili, l'attuazione della rete ecologica, arredo urbano e simili;
- elementi di riordino della zona agricola, costituiti dagli immobili destinati all'allevamento zootecnico intensivo, anche se dismessi, dagli annessi rustici dismessi, dagli insediamenti produttivi fuori zona non dichiarati compatibili dal P.A.T. e dal P.I., i cambi di destinazione del suolo per finalità esulanti dall'attività agricola, l'aggregazione in nuclei abitati urbanizzati delle case sparse non più funzionali alla coltivazione dei fondi con particolare riferimento alle situazioni di frammentazione fondiaria, anche connesse ad attività colturali di tipo intensivo;
- interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio, costituiti da tutti quegli interventi che, nell'ambito delle specifiche disposizioni afferenti ai vincoli, valori e tutele, fragilità, invarianti e basse trasformabilità, ne risultano in contrasto. Rientrano in tali fattispecie anche gli immobili realizzati in zona agricola che per la loro conformazione architettonica ed ambientale non rispettino le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni.

Il P.I. determina i criteri per stabilire l'entità del credito edilizio da attribuire agli immobili da demolire basandosi sul volume edilizio e sulla destinazione d'uso dello stato di fatto opportunamente documentati.

Il P.I. promuove la rimozione o la mitigazione degli elementi detrattori (opere incongrue ed elementi di degrado) predisponendo apposita disciplina nel rispetto delle seguenti direttive:

- l'eliminazione dell'opera incongrua con ripristino ambientale dell'ambito interessato comporta la creazione di un credito edilizio da utilizzarsi in conformità ai principi stabiliti dal P.A.T., anche in A.T.O. diversi da quello ove insiste l'opera incongrua, purché nel rispetto delle indicazioni normative e cartografiche e dei limiti di dimensionamento totale del P.A.T.;
- l'eliminazione dell'opera incongrua con adeguamento morfologico - funzionale al contesto insediativo esistente è assoggettata a convenzionamento;
- stabilisce quando l'eliminazione dell'opera incongrua ricadente in zona agricola può comportare il recupero parziale in sito della volumetria esistente, stabilendone le modalità nel rispetto dei seguenti limiti:
  - la trasformazione deve risultare ammissibile rispetto agli obiettivi di tutela indicati dal P.A.T. per l'area sulla quale ricade escludendo che il fabbricato permanga in un contesto di tutela o di pregio ambientale;
  - in caso di cambio di destinazione d'uso vi sia una sostanziale riduzione volumetrica e della superficie lorda di pavimento integrata da idonee misure di mitigazione ambientale e paesaggistica;
  - in caso di ristrutturazione senza variazione di destinazione d'uso, devono essere comunque attuati contestuali interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica comprendenti l'adeguamento tipologico alle forme tradizionali esistenti in zona agricola;
  - gli elementi detrattori quali elettrodotti, tralicci, impianti ricetrasmittenti, cabine di decompressione del metano, ecc. dovranno essere rimossi dal contesto da tutelare o mascherati attraverso interventi diretti (adozione di particolari tipologie costruttive quali l'interramento, forme estetiche innovative, colorazioni particolari) o indiretti (mascherature vegetali, movimenti terra, ricomposizione dello sfondo).

Il P.I. disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare individuando ulteriori ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi.

Il P.I. determina la quota di diritti edificatori da accantonarsi per finalità di credito edilizio prevedendo la formazione dell'apposito Registro dei Crediti Edilizi ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 11/2004.

#### **Art. 41 – Indirizzi e criteri per l'applicazione della compensazione urbanistica**

La compensazione urbanistica permette ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o in caso di sua reiterazione, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma 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**

Il P.I. determina la quota di diritti edificatori in riferimento ai singoli A.T.O. da riservarsi per la compensazione urbanistica e disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare, individuando gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi per l'applicazione della compensazione urbanistica.

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

#### **Art. 42 - Misure di incentivazione**

---

Il P.A.T. promuove un insieme di misure di incentivazione che assumono forma giuridica di credito edilizio e si applicano mediante incrementi percentuali della capacità edificatoria con la finalità di incentivare un'elevata qualità costruttiva o ad interventi di riqualificazione puntuale.

In funzione delle diverse azioni progettuali sono individuate misure di incentivazione a cui il privato può accedere qualora applichi al progetto le regole essenziali della bioedilizia, collochi l'intervento in un'ottica di riqualificazione degli spazi aperti oppure avvii procedure progettuali basate sul riordino urbano.

Le misure di incentivazione saranno specificate in sede di formazione del P.I. e non incideranno sul dimensionamento massimo previsto dal P.A.T., qualora la misura di incentivazione si specifichi in incrementi volumetrici o in incrementi di superficie di pavimento o in incrementi di superficie coperta ovvero assuma la forma di credito edilizio.

L'incremento di volume o di superficie lorda di pavimento o di superficie coperta generato dal trasferimento di crediti edilizi è soggetto alla verifica sui servizi pubblici di cui alle disposizioni legislative vigenti e alla normativa di ciascun A.T.O., al pagamento degli oneri concessori e alla monetizzazione degli standard aggiuntivi.

Ai fini dell'applicabilità degli incentivi di cui al precedente punto, il P.I. provvederà alla definizione di un prontuario per la determinazione delle misure di incentivazione.

#### **Art. 43 - Programmazione negoziata**

---

L'Amministrazione nella formazione del P.I. conforma, secondo quanto previsto dall'art. 5 della L.R. n. 11/2004, la propria attività al metodo del confronto e della concertazione assicurando a chiunque la possibilità di concorrere alla definizione degli obiettivi e delle scelte definite dal P.I. stesso.

L'Amministrazione nei limiti delle competenze di cui alla L.R. n. 11/2004, può concludere accordi con soggetti privati, ai sensi dell'art. 6 della stessa legge, per assumere nel P.I. proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico finalizzati alla realizzazione di obiettivi strategici del Piano.

## **Titolo V - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI (A.T.O.)**

### **Art. 44 – Generalità**

---

Gli Ambiti Territoriali Omogenei – A.T.O. sono parti di territorio individuate in base a specifici caratteri geografici, fisici, ambientali ed insediativi.

La disciplina degli A.T.O. integra le disposizioni generali per l'assetto del territorio e definisce delle disposizioni locali specifiche ed un dimensionamento formulato per ciascun A.T.O..

#### **DIMENSIONAMENTO DEL P.A.T.**

Il P.A.T. definisce il dimensionamento relativamente alle seguenti funzioni:

- a) residenziale;
- b) attività compatibili ed integrabili con la residenza;
- c) produttiva;
- d) turistico - ricettiva.

Il P.A.T. è dimensionato:

- a) considerando le esigenze abitative ipotizzate per il decennio 2012 - 2022, facendo riferimento ai dati demografici comunali;
- b) tenendo conto della capacità insediativa residua del P.R.G. vigente e di possibili cambi d'uso di immobili esistenti.

Il carico insediativo aggiuntivo previsto dal P.A.T., suddiviso in volumetria per la componente residenziale, in superficie di zona per la componente produttiva e in volumetria e superficie per la componente turistica è il seguente:

- a) per la residenza una volumetria di mc. 37.200, all'interno di tale capacità sono compresi i crediti edilizi, le riqualificazioni e riconversioni;
- b) per le attività compatibili ed integrate con la residenza, quali attività commerciali al dettaglio, uffici, studi professionali, artigianato di servizio, pubblici esercizi, ovvero destinazioni d'uso integrate con la residenza e funzionali al ruolo urbano dei centri nonché attività extralberghiere o di albergo diffuso, viene valutato un volume aggiuntivo pari al 20% del volume residenziale, sopra determinato, uguale a mc. 7.440 (mc. 37.200 x 20% = mc. 7.440);
- c) per le attività produttive una superficie di zona di mq. 6.100;
- d) per le attività turistico – ricettive una volumetria di mc. 15.000 e per strutture ricettive all'aperto mq. 7.500.

Il P.I. potrà definire eventuali trasferimenti volumetrici e di superficie tra un A.T.O. e l'altro fermo restando il totale del dimensionamento previsto dal P.A.T..

Sono escluse dal carico insediativo aggiuntivo:

- l'edificabilità legata a strumenti urbanistici attuativi o progetti in fase di realizzazione, ovvero approvati o convenzionati oppure soggetti ad accordi urbanistici conciliativi;
- la volumetria residenziale generata da cambi di destinazione d'uso ricadenti in zona compatibile fermo restando il reperimento delle opportune dotazioni di servizi ai sensi di legge.

In sede di P.I. il dimensionamento del P.A.T. dovrà essere monitorato, dal momento della sua adozione in Consiglio comunale, predisponendo un apposito Registro Fondiario e della Produzione edilizia volumetria con la specificazione della superficie utilizzata e sottratta alla S.A.U., del nuovo volume assentito e realizzato.

## DIMENSIONAMENTO GENERALE

DIMENSIONAMENTO A.T.O. PER RESIDENZA E PER ATTIVITA' COMPATIBILI CON LA STESSA												
		Abitanti Residenti (a)	Volume residuo di PRG in aree di consolidato	Abitanti Residui PRG (b)	Volume Residuo PRG (B)	Nuovi Abitanti aggiuntivi P.A.T. (c)	Volume previsto comprensivo riqualificazione, riconversione e credito edilizio P.A.T. (C)	TOTALE Abitanti aggiuntivi P.A.T. (b+c)	TOTALE Volume insediativo aggiuntivo P.A.T. (B+C)	TOTALE Abitanti (a+b+c)	Volume aggiuntivo P.A.T. per attività compatibili con la residenza (+20%)	TOTALE volume complessivo aggiuntivo P.A.T.
		ab.	mc	ab.	mc	ab.	mc	ab.	mc	ab.	mc	mc
AP 1	Agricola di connessione paesaggistica	222	26700	0	0	50	7500	50	7500	272	1500	9000
IN 1	San Zeno di Montagna	1168	91300	166	24900	32	4800	198	29700	1366	5940	35640
<b>TOTALE</b>		<b>1390</b>	<b>118000</b>	<b>166</b>	<b>24900</b>	<b>82</b>	<b>12300</b>	<b>248</b>	<b>37200</b>	<b>1638</b>	<b>7440</b>	<b>44640</b>

DIMENSIONAMENTO A.T.O. PER PRODUTTIVO E TURISTICO / RICETTIVO										
		CARICO AGGIUNTIVO PRODUTTIVO			CARICO AGGIUNTIVO TURISTICO/RICETTIVO			CARICO AGGIUNTIVO TURISTICO/RICETTIVO ALL'APERTO		
		Superficie residua PRG Vigente	Superficie prevista P.A.T. comprensivo riqualificazione e credito edilizio	Superficie complessiva P.A.T.	Volume residuo PRG Vigente	Volume previsto P.A.T. comprensivo riqualificazione e credito edilizio	Volume complessivo P.A.T.	Superficie residua PRG Vigente	Superficie prevista P.A.T. comprensivo riqualificazione e credito edilizio	Superficie complessiva P.A.T.
		mq	mq	mq	mc	mc	mc	mq	mq	mq
AP 1	Agricola di connessione paesaggistica	0	0	0	0	10000	10000	7500	0	7500
IN 1	San Zeno di Montagna	6100	0	6100	0	5000	5000	0	0	0
<b>TOTALE</b>		<b>6100</b>	<b>0</b>	<b>6100</b>	<b>0</b>	<b>15000</b>	<b>15000</b>	<b>7500</b>	<b>0</b>	<b>7500</b>

## Art. 45 - Dotazione di aree per servizi

Il P.A.T. prevede, ai sensi dell'art. 31 comma 3 della L.R. n. 11/2004, la seguente dotazione minima di aree per servizi:

- a) per la residenza 35,5 mq per abitante teorico;
- b) per le attività produttive 10 mq ogni 100 mq di superficie di zona;
- c).per le attività turistico-ricettive 15 mq ogni 100 mc.; nel caso di insediamenti all'aperto 10 mq ogni 100 mq.

Ai sensi dell'art. 31 comma 2 lett. e) della L.R. n. 11/2004, i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) con destinazione residenziale di aree di nuova formazione prevedono, comunque la realizzazione di spazi riservati a parco, gioco e sport nella misura di almeno 3 mq per abitante teorico da insediare.

Nel rispetto del dimensionamento complessivo, in relazione al sistema dei servizi da attivare, il P.A.T. definisce per ciascun A.T.O. la quantità di aree a servizi complessiva minima per la residenza, per le attività produttive e turistico-ricettive.

Dovrà essere in ogni caso rispettato quanto previsto dall'art. 31 comma 10 della L.R. n. 11/2004 relativamente alle nuove strutture ricettive alberghiere ed extra – alberghiere nonché alle ristrutturazioni ed ampliamenti delle strutture esistenti.

In relazione all'effettiva possibilità di attuazione e fruizione, e nel rispetto del dimensionamento complessivo del P.A.T., le quantità di aree a servizi indicate in ciascun A.T.O., potranno essere individuate dal P.I. in aree ricadenti in tutto o in parte in A.T.O. adiacenti.

Tipologia	A.T.O.	AREE A SERVIZI (mq)			
		Per la residenza complessive	Per le attività produttive	Per le attività turistico ricettive	Per le attività turistico ricettive all'aperto
"A.P." di matrice Ambientale Paesaggistica	1 – Agricola di connessione paesaggistica	1775	0	1.500	750
"In." di matrice Insediativa	1 – San Zeno di Montagna	8389	610	750	0
<b>TOTALE</b>		<b>10.164</b>	<b>610</b>	<b>2.250</b>	<b>750</b>

## Art. 46 – Schede normative degli A.T.O.

Nelle schede contenute nelle "Schede Normative A.T.O." sono dettagliati gli obiettivi specifici da perseguire nei singoli A.T.O. individuati dal P.A.T..

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

## Titolo VI – CRITERI DI VERIFICA E MODALITÀ DI MONITORAGGIO DELLE PREVISIONI DI SOSTENIBILITÀ DEL P.A.T. IN RAPPORTO ALLA V.A.S.

### Art. 47 - Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)

Gli effetti derivanti dall'attuazione del P.A.T. sono sottoposti alla Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della direttiva 2001/42/CE del 27/06/2001 "Direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente", determinando le modalità di controllo degli effetti ambientali significativi al fine, tra l'altro, di individuare tempestivamente gli impatti per poter adottare le opportune misure correttive, di mitigazione e compensazione indicate dalla V.A.S..

Le modalità di verifica e monitoraggio della sostenibilità alle previsioni del P.A.T., in rapporto alla V.A.S., sono così determinate:

- l'attuazione delle previsioni del P.A.T., nonché l'evoluzione delle condizioni di equilibrio che ne assicurano la sostenibilità, sarà sottoposta a specifico monitoraggio;
- ogni tre anni, contestualmente alla pubblicazione della proposta di piano triennale delle opere pubbliche, il Sindaco presenterà al Consiglio Comunale una relazione sullo stato di attuazione del piano e sugli esiti del monitoraggio, il quale viene implementato secondo le tempistiche definite dal Rapporto Ambientale, prevedendo le forme opportune di pubblicità e di partecipazione;
- la relazione evidenzierà, sulla base dell'aggiornamento dei dati del quadro conoscitivo ed in rapporto agli indicatori utilizzati per la V.A.S., anche riferendosi ai dati rilevati dai rapporti sullo stato dell'ambiente predisposti dai vari enti, gli andamenti tendenziali dei parametri di sostenibilità utilizzati;
- prima della scadenza del termine di cui all'art. 18 comma 7 della L.R. n. 11/2004, ed in ogni caso prima di avviare il procedimento di revisione del P.I., la Giunta presenterà al Consiglio Comunale un rapporto che dovrà verificare puntualmente lo stato delle condizioni di sostenibilità individuate dalla V.A.S., con particolare riferimento alle maggiori criticità individuate nel Rapporto Ambientale e ad eventuali nuove casistiche che dovessero emergere a seguito aggiornamento e implementazione del monitoraggio

In relazione a tale verifica la Giunta proporrà al Consiglio Comunale l'adozione delle necessarie misure di mitigazione e/o di compensazione così come individuate dalla V.A.S..

### Art. 48 – Previsioni di sostenibilità del P.A.T. in rapporto alla V.A.S.

In attuazione dell'art. 10 della Direttiva Comunitaria 2001/42/CE, il P.A.T. 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.

#### COMPITI DEL P.I.

L'attuazione delle previsioni del P.A.T., nonché l'evoluzione delle condizioni di equilibrio che ne assicurano la sostenibilità, è sottoposta a specifico monitoraggio.

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

La relazione evidenzia, sulla base dell'aggiornamento dei dati del quadro conoscitivo ed in rapporto agli indicatori utilizzati per la V.A.S., anche sulla base dei dati rilevati dal rapporto sullo stato dell'Ambiente, gli andamenti tendenziali dei parametri di sostenibilità utilizzati per la V.A.S. in rapporto allo stato di attuazione delle previsioni del P.A.T.. Al fine di assicurare il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del Piano nonché la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisi e, quindi, adottare le opportune misure correttive, è redatto il Piano di Monitoraggio.

Sulla base del Rapporto Ambientale elaborato per la V.A.S., le componenti ambientali (con relativi indicatori) da sottoporre a monitoraggio sono le seguenti:

MATRICE	INDICATORE	MODALITA' DI ATTUAZIONE	TEMPISTICA	AUTORITA' PREPOSTA
ARIA	Emissioni di CO, PM10, NOx, CO <sub>2</sub>	Posizionamento di opportune stazioni di rilevamento degli inquinanti vicino alle fonti di pressioni più significative	Secondo incidenza fattore	ARPAV
		Verifica periodica dei bollettini di Arpav e della classificazione dei comuni	Annuale	ARPAV



<b>CLIMA</b>	Precipitazioni	Redazione di una relazione tecnica sulla base dei dati climatici forniti da Arpav	Biennale	Comune (fonti ARPAV)
	Temperature medie annuali			
	Indice di Thom			
<b>ACQUA</b>	Stato ambientale dei corsi d'acqua	Analisi chimiche e biologiche dei corsi d'acqua superficiali e sotterranei.	Annuale	ARPAV, CONSORZIO DI BACINO
	Qualità delle acque sotterranee	Redazione di una relazione tecnica di analisi della qualità complessiva della risorsa acqua	Biennale	Comune (fonti ARPAV)
	Percentuale di copertura della rete acquedottistica	Bilancio programmatico dell'efficienza della rete	Annuale	GESTORE RETE
	Perdita della rete acquedottistica	Monitoraggio dei pozzi privati e delle vasche imhoff	Annuale	Comune
	Allacciamento alla fognatura	Redazione di un bilancio e di una relazione tecnica periodica da parte della società gestore	Annuale	GESTORE RETE
	Potenzialità depuratore			
	Incremento della permeabilità del suolo (superficie impermeabilizzata) Esposizione della popolazione e beni materiali al rischio idraulico	Analisi territoriali di valutazione della componente permeabile del suolo (e della componente impermeabile)	Biennale	Comune
<b>SUOLO</b>	Numero di allevamenti intensivi gravanti sulle zone residenziali	Analisi territoriali di valutazione della percentuale di popolazione interessata dagli impatti derivanti dall'attività zootecnica intensiva	Biennale	Comune (fonti USSL)
	Superficie cave/ superficie comunale	Analisi territoriali di controllo dell'attività di cava e dell'incidenza percentuale sul territorio comunale	Biennale	Regione Veneto
	Variazione di Superficie Agricola Utilizzata (SAU)	Analisi territoriali di controllo della trasformabilità del territorio e aggiornamento in continuo del valore di SAU	Annuale	Comune
	Compatibilità geologica (incidenza rischio sismico su edificazione in particolare)	Analisi stato di esposizione popolazione – edificazione ai principali fattori di rischio idrogeologico e sismico	Biennale	Comune
<b>BIODIVERSITA'</b>	Grado di efficienza dei siti naturalistici	Studi territoriali di verifica delle superfici effettivamente costituenti la rete ecologica e relazione tecnica di analisi dell'efficienza naturalistica in relazione a presenze flora/faunistiche individuate	Biennale	Comune
	Superficie destinata a corridoio ecologico			
<b>PATRIMONIO CULTURALE, ARCHEOLOGICO E PAESAGGISTICO</b>	Conservazione dei beni culturali, archeologici e paesaggistici	Monitorare il numero di interventi di recupero di edifici caratterizzati da condizioni di obsolescenza fisica e/o funzionale nei centri storici Redazione di una relazione tecnica di analisi degli eventuali interventi realizzati, con particolare attenzione agli aspetti figurativi ante e post intervento Redazione di una relazione tecnica di analisi del grado di manutenzione e protezione raggiunto da eventuali siti di interesse archeologico, dello stato di conservazione raggiunto dagli edifici del centro storico	Biennale	Comune (dati Soprintendenza)
<b>INQUINAMENTO LUMINOSO</b>	Luminanza totale	Monitoraggio punti emissione luce e controllo rispetto limiti. Aggiornamento classificazione del territorio per tutela luminanza	Continuo	Comune (fonti ARPAV)

<b>INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO</b>	Popolazione esposta all'inquinamento elettromagnetico	Analisi territoriale del numero di abitanti residenti in fascia di rispetto degli elettrodotti	Biennale	Comune (dati ENTE GESTORE)
<b>RUMORE</b>	Distanza da sorgenti di rumore	Analisi territoriale del numero di abitanti residenti in prossimità di sorgenti rumorose (verifica con strumenti di misura)	Biennale	Comune
	Classe di zonizzazione acustica	Verifica dell'adeguamento della zonizzazione acustica	Quinquennale	Comune
<b>QUADRO SOCIO – ECONOMICO</b>	Popolazione – Tasso incremento demografico comunitario ed extracomunitario	Monitorare le dinamiche demografiche per individuare soluzione abitative adeguate nei P.I. Monitorare il dimensionamento previsto dal PAT Analisi territoriale e relazione tecnica di verifica dell'andamento socio-demografico in relazione ai dati previsionali contenuti nel dimensionamento del PAT Analisi dati occupazionali e relazione tecnica per individuazione fabbisogni lavorativi	Biennale	Comune (dati ISTAT, CAMERA COMMERCIO)
	Popolazione – Indice di occupazione delle abitazioni			
	Produzione – Tasso di occupazione complessivo e diviso per macro settori			
	Standard - Estensione percorsi ciclopeditoni	Analisi territoriale di verifica dotazione standard nei P.I.	Predisposizione P.I.	Comune
	Standard – Disponibilità di verde pubblico			
	Turismo – Ricettività turistica	Analisi territoriale e verifica dotazione strutture turistiche	Biennale	Comune (dati APT)
	Turismo – Arrivi/partenze			
	Mobilità – Efficienza della rete stradale	Analisi livello efficienza stradale attraverso monitoraggio problematiche emerse ed interventi eseguiti	Annuale	Comune (dati PROVINCIA)
<b>MATERIALI ED ENERGIA</b>	Energia – Distribuzione territoriale rete gas	Verifica adeguamento rete distribuzione in relazione alla dimensione territoriale dei centri abitati	Biennale	ENTE GESTORE
	Produzione rifiuti totali	Verifica quantitativi e tipologia di rifiuti prodotti	Annuale	Comune (dati CONSORZIO DI BACINO)
	Raccolta differenziata			

In sede di monitoraggio dovranno essere misurati gli effetti cumulativi nonché quelli derivanti dalle scelte di Piano per verificare gli effetti previsti in relazione agli obiettivi descritti nel Rapporto Ambientale.

Nella fase di attuazione del P.A.T. tuttavia si potranno ridefinire il numero e la tipologia degli indicatori individuati nel Rapporto Ambientale per il monitoraggio.

## **Titolo VII – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E NORME FINALI**

### **Art. 49 – Disposizioni transitorie**

---

P.T.R.C. ADOTTATO DALLA G.R.V. n. 372 del 17/02/2009

Visti gli artt. 72 Norme transitorie e 73 Efficacia del P.T.R.C. e l'art. 29 Norme di salvaguardia comma 2 della L.R. n. 11/2004 laddove prevede che: "Dalla adozione del P.T.R.C. e del P.T.C.P. o di loro eventuali varianti, e fino alla loro entrata in vigore, e comunque non oltre 5 anni dalla data di adozione, il Comune è tenuto a sospendere ogni determinazione sulle domande relative ad interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio che risultino in contrasto con le prescrizioni ed i vincoli contenuti nei Piani", le previsioni del P.T.R.C. adottato dalla G.R.V. n. 372 del 17/02/2009 comportano per il P.A.T. e conseguentemente per il P.I. il regime di salvaguardia appena citato.

#### **MODIFICHE CONSEGUENTI A VARIANTI LEGISLATIVE**

I richiami a disposizioni legislative vigenti contenuti nelle presenti norme si intendono estesi alle disposizioni legislative che entreranno in vigore dopo l'adozione e/o approvazione del P.A.T. modificando quelle richiamate. Tali modifiche non costituiscono variante al P.A.T..

### **Art. 50 - Disposizioni particolari**

---

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. n. 11/2004 e dall'art.12, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001.

Il P.A.T., 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.

L'approvazione del P.A.T. comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (P.U.A.) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini per la loro ultimazione.

Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del P.A.T. decadono le previsioni del Piano Regolatore vigente, che per le parti compatibili, è diventato il P.I., relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'art. 34 della L.R. n. 11/2004. In tale ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'art. 33 della L.R. n. 11/2004.

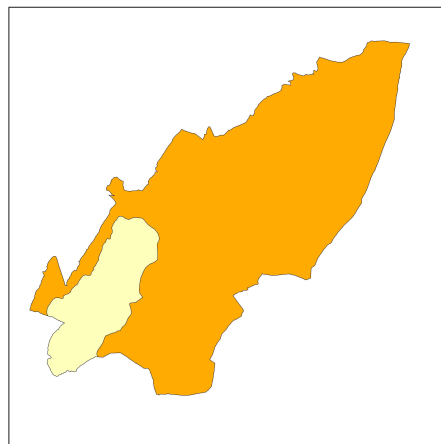
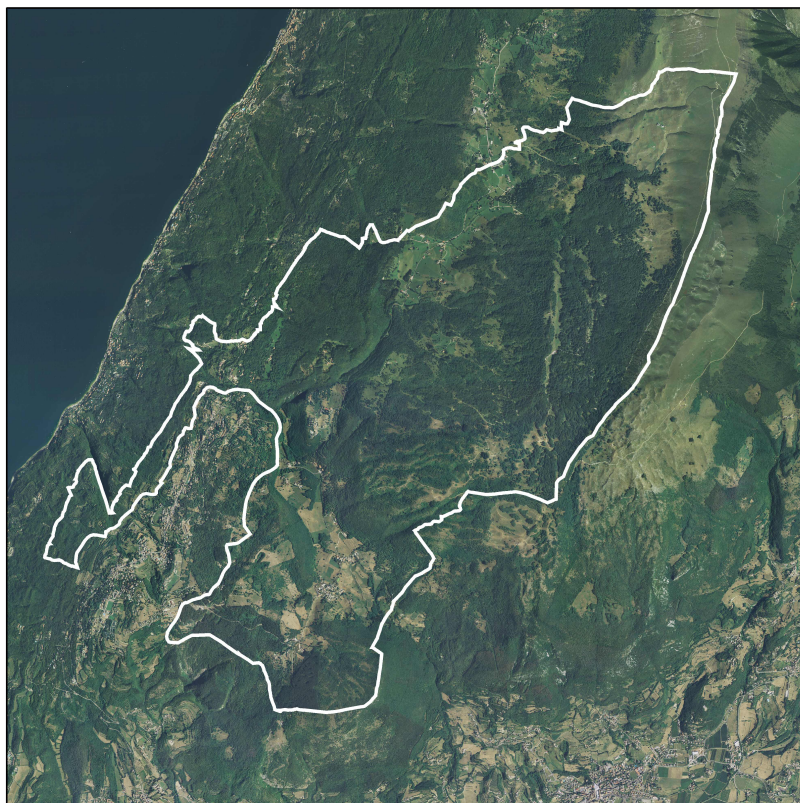
In assenza del Piano degli Interventi approvato, per quanto attiene le zone identificate dal previgente P.R.G. come zona Panoramica Protetta e Parco Campagna, vige il regime transitorio per le zone agricole di tipo E2, artt. 43 – 44 – 45 della L.R. n. 11/2004.

## **SCHEDE DI ATTUAZIONE A.T.O.**

## A.T.O. – AGRICOLA DI CONNESSIONE PAESAGGISTICA

**MATRICE  
AMBIENTALE PAESAGGISTICA**

**A.T.O. - A.P./1  
AGRICOLA DI CONNESSIONE PAESAGGISTICA**



### Identificazione

Superficie mq. 24.230.058

Abitanti residenti n. 222

Residuo di P.R.G. destinato alla nuova  
edificazione mc 0

Standard esistenti mq 21.300  
Pineta Sperane (Parco) mq 474.000

L'A.T.O. – A.P./1 AGRICOLA DI CONNESSIONE PAESAGGISTICA della Matrice Ambientale Paesaggistica comprende la parte di territorio comunale posta ai lati del centro abitato del Capoluogo e tutta la parte a nord estendendosi da una quota di circa 200 metri s.l.m. fino ad arrivare a circa 1900 metri s.l.m.. Tale peculiarità orografica determina una significativa variabilità climatica e geomorfologica la quale si ripropone con un'altrettanta variabilità vegetazionale. La caratterizzazione vegetazionale del territorio comunale è influenzata ovviamente dall'ampiezza della forbice altimetrica ma anche dai vari aspetti stagionali quali l'esposizione prevalente, che è ovest/sud-ovest, l'orografia, la presenza del bacino lacustre del Garda e la collocazione geografica alle pendici meridionali della catena alpina. Partendo dalla fascia altimetrica inferiore che va dai 400 agli 850 mslm, si sviluppa prevalentemente una formazione vegetale tipica delle pendici meridionali delle Alpi, ossia l'orno-ostrieto. In questa fascia altitudinale è possibile osservare alcuni ambiti forestali dominati dal castagno per lo più classificabili in castagneti da

frutto, per cui con una conduzione-gestione più agronomica che forestale. La fascia altimetrica successiva, che si sviluppa dai 900 ai 1100 mslm, comincia ad ospitare formazioni forestali a predominanza di faggio spesso gestite a ceduo. In questo ambito altitudinale la vegetazione forestale è spesso interrotta da cenosi erbacee classificabili all'interno di prati, o più spesso pascoli, che hanno massimo sviluppo procedendo verso il limitare orientale del territorio di San Zeno di Montagna. La collocazione di una decina di malghe, per tradizione legata alla conduzione di animali ed alla trasformazione di prodotti caseari, segue la mosaicatura della zona di prato pascolo che risale le pendici del Monte Baldo.

Il territorio è caratterizzato da una serie di vallecicole che confluiscono nel Lago di Garda o vengono intercettate dalla Val dei Lumini che convoglia verso la piana di Caprino. Nella zona non si rinvencono comunque corsi d'acqua superficiali significativi, giacché l'acqua viene assorbita dal fitto reticolo di fessurazioni e condotti carsici.

### **Obiettivi locali**

Miglioramento della qualità urbana nella frazione di Lumini e nelle località di Prà Bestemà, Villanova e Borno, con la riqualificazione del patrimonio del centro storico anche attraverso un riordino degli spazi pubblici. Classificazione della contrada Canevoi come centro storico, attraverso uno studio del contesto secondo quanto previsto dall'art. 9 definendone la normativa ai sensi dell'art. 27.

Modesti ispessimenti del tessuto consolidato secondo quanto ammesso dall'art. 16 delle presenti norme.

Interventi di riordino del territorio con l'eliminazione degli oggetti di degrado, in particolare nella frazione di Lumini e in prossimità della località di Villanova.

Conferma delle previsioni della pianificazione vigente da svilupparsi mediante accordi pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004.

Riqualificazione e valorizzazione del territorio prevedendo all'interno delle di aree di urbanizzazione consolidata e mediante accordi pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 interventi per convertire la destinazione d'uso prevista, nel rispetto del dimensionamento del P.A.T. e del reperimento degli standard necessari.

In corrispondenza degli ambiti di edificazione diffusa il P.I. deve disciplinare gli interventi volti a migliorare la qualità della struttura insediativa e del patrimonio edilizio esistente, soprattutto abitativo, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica. Il P.I. potrà prevedere, altresì, modesti ampliamenti di superfici e di volume sempre finalizzati al riordino edilizio ed ambientale del patrimonio edilizio esistente.

Tutela, riqualificazione e valorizzazione degli elementi di pregio architettonico mediante la conservazione dei caratteri storico-culturali del patrimonio edilizio sparso da definirsi in sede di P.I..

Promozione, realizzazione e sviluppo della rete dei percorsi ciclo pedonali in connessione anche con percorsi individuati dai comuni limitrofi, per permettere una fruizione slow del territorio aperto; tale rete dei percorsi dovrà valorizzare la conoscenza del territorio naturale ed architettonico.

Individuazione, creazione e promozione di punti panoramici in corrispondenza dei coni ottici per il godimento del paesaggio e dei panorami.

Tutela delle aree a rischio archeologico presenti sul territorio.

Riqualificazione della rete dell'ospitalità attraverso interventi di miglioramento e potenziamento delle strutture ricettive esistenti con ampliamenti dimensionali contemporaneamente alla realizzazione di servizi ed attrezzature connesse alle strutture alberghiere che dovranno relazionarsi, armonizzarsi ed integrarsi con il contesto paesaggistico circostante, prevedendo eventuali misure di mitigazione ambientale.

Incentivazione di nuove forme di ricettività con la possibilità di realizzare alberghi diffusi, intervenendo negli ambiti con caratteri storico architettonici attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente e con la possibilità di un ampliamento volumetrico massimo del 10% solo nel caso di interventi coordinati sull'intero ambito senza che ciò incida sul dimensionamento. Tale possibilità dovrà rispettare i gradi di tutela di cui all'art. 24, con l'obiettivo di salvaguardare il contesto ambientale in cui si inseriscono.

Incentivazione delle attività economiche che si svolgono in modo compatibile e coerente con l'ambiente e la conservazione della natura (agricoltura biologica, agriturismo, attività connesse con la fruizione turistico ricettiva del territorio aperto).

Tutela e salvaguardia dei Siti di Interesse Comunitario, quali aree nucleo costituenti l'ossatura della rete ecologica, di elevato valore funzionale e qualitativo ai fini del mantenimento della vitalità delle popolazioni floro-faunistiche e degli habitat.

Salvaguardia dell'invariante paesaggistica ed ambientale, quale Area di connessione naturalistica per il valore funzionale di protezione delle aree nucleo.

Valorizzazione delle aree boscate, delle stepping stone, della Pineta Sperane, della Comunità Familiare di monte Belpo, della Faggeta dell'Ortigaretta quali elementi strutturali della rete ecologica locale anche con l'obiettivo di realizzare il parco di interesse locale.

Conservazione ed implementazione dei corridoi ecologici per favorire le dinamiche di dispersione delle popolazioni biologiche fra aree nucleo e aree di connessione naturalistica.

Tutela e valorizzazione delle aree agricole in cui sono presenti colture di pregio, quali le zone vocate alla produzione del Marrone D.O.P., con recupero e inserimento di nuovi impianti di castagneti.

Riqualificazione degli impianti funiviari di Prada esistenti e delle strutture correlate. Adeguamento alle previsioni del Piano Neve Regionale approvato con DGR n. 217/2013.

#### **Funzioni attribuite**

Funzioni prevalentemente legate alle attività agricole, alla residenza ed al turismo inteso come tutela e conoscenza dei luoghi.

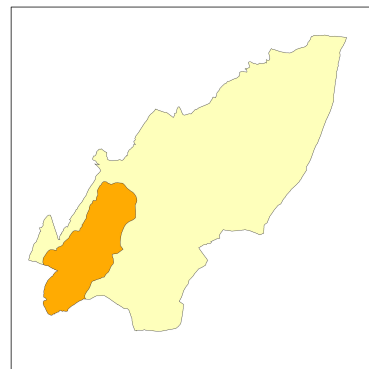
Dimensionamento A.P./1					
Carico insediativo aggiuntivo residuo di PRG e nuova previsione P.A.T.			Standard urbanistici richiesti		
			Primari	Secondari	Tot.
Residenziale	mc	7500 Ab teorico = mc / 150	13,5	22	1775
Industriale / produttivo	mq	0	10 mq / 100 mq		0
Commerciale / direzionale	mq	0	100 mq / 100 mq		0
Turistico ricettivo	mc	10000	15 mq / 100 mc		1500
Turistico ricettivo all'aperto	mq	7500	10 mq / 100 mq		750
Tot. Standard richiesti					4.025
Nuovi abitanti teorici n. 50					
Standard richiesti mq. 4025					



## A.T.O. – SAN ZENO DI MONTAGNA

**MATRICE  
INSEDIATIVA**

**A.T.O. - In./1  
SAN ZENO DI MONTAGNA**



### Identificazione

Superficie mq. 4.012.855

Abitanti residenti n. 1168

Residuo di P.R.G. destinato alla nuova  
edificazione mc 24.900

Standard esistenti mq. 32.594

L'A.T.O. – In. 1 SAN ZENO DI MONTAGNA della Matrice Insediativa comprende l'abitato storico del Capoluogo che si attesta lungo la provinciale n. 9 “della Costabella” che lo attraversa da Sud a Nord. I nuclei originari delle corti, come Cà Montagna, Cà Schena, Castello, Cà Sartori e La Cà, sono stati completamente inglobati ed accerchiati dai moderni insediamenti urbani.

Questi nuclei presentano ancora i loro elementi originari che ne caratterizzano la tipologia, archi di ingresso, scale in pietra esterne per il collegamento alla parte di residenza del piano superiore mentre al piano inferiore trovavano posto le stalle. In tali elementi è leggibile l'impianto originario caratterizzato dalla

forma chiusa con porticati ed elementi di architettura che ne armonizzano l'impianto.

Il completamento della maglia storica ha generato una sorta di corpo unico abitato senza una gradualità del tessuto insediativo e la possibilità di una sua lettura per gerarchie attestando tutte le funzioni compresi i servizi sull'arteria principale. La struttura economica puntuale è sostenuta da un modesto numero di attività commerciali a supporto ed a servizio dei flussi turistici. Le attività, ovviamente prendono vita nei periodi canonici della stagionalità turistica.

Al di fuori che questo nucleo che presenta comunque dei confini piuttosto frastagliati, vi è una fascia che corre tutto intorno definita nel P.R.G. "Parco Campagna" e "Zona Panoramica Protetta" che pur avendo caratteristiche peculiari ad una zona rurale ha visto svilupparsi numerosi episodi di edilizia residenziale non collegate all'attività agricola. Risulta quindi un'area molto delicata per il futuro equilibrio che si andrà a formare tra la zona prettamente abitata e le aree che per le loro caratteristiche di naturalità dovranno essere salvaguardate ed in cui dovranno essere incentivate politiche di protezione sia del paesaggio che dell'ambiente.

### **Obiettivi locali**

Miglioramento della qualità urbana del capoluogo attraverso il riassetto del sistema insediativo consolidato; a tale scopo il P.I. definirà i possibili interventi di nuova costruzione a completamento del tessuto esistente, i miglioramenti dell'armatura viaria ed il contemporaneo inserimento di adeguati servizi e luoghi di centralità; il P.I. stabilirà, inoltre, le modalità di intervento ed i parametri quantitativi.

Riordino della disciplina normativa del tessuto consolidato con la verifica della potenzialità edificatoria; l'obiettivo è di evitare, per quanto possibile, il consumo di nuovo territorio e riutilizzare potenzialità volumetriche inespresse da ridistribuire a completamento del tessuto urbanizzato.

Modesti ispessimenti del tessuto consolidato secondo quanto ammesso dall'art. 16 delle presenti norme.

Conferma delle previsioni della pianificazione vigente da svilupparsi mediante accordi pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 per:

- riconfigurare l'assetto dell'area di espansione prevista in località Pora per permettere la realizzazione di un cuscinetto di rispetto del tessuto storico della contrada e del cono ottico di protezione;
- per l'area di espansione in località Perare e ridefinizione, nell'area denominata Parco Campagna, delle modalità di intervento determinando le effettive aree urbanizzate e quelle appartenenti al territorio aperto, determinare inoltre le possibilità di intervento per l'edificazione esistente, con l'obiettivo di valorizzazione paesaggistica ambientale e miglioramento della qualità insediativa.

Riqualificazione e valorizzazione del territorio all'interno degli strumenti urbanistici convenzionati ma non completati, mediante accordi pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 per convertire la destinazione d'uso prevista, nel rispetto del dimensionamento del P.A.T. e del reperimento degli standard necessari.

In corrispondenza degli ambiti di edificazione diffusa il P.I. deve disciplinare gli interventi volti a migliorare la qualità della struttura insediativa e del patrimonio edilizio esistente, soprattutto abitativo, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica. Il P.I. potrà prevedere, altresì, modesti ampliamenti di superfici e di volume sempre finalizzati al riordino edilizio ed ambientale del patrimonio edilizio esistente.

Riordino e riqualificazione dell'assetto urbano attraverso una revisione normativa e progettuale del Piano dell'asse centrale.

Tutela, riqualificazione e valorizzazione degli elementi di pregio architettonico mediante la conservazione dei caratteri storico-culturali del patrimonio edilizio da definirsi in sede di P.I..

Promozione, realizzazione e sviluppo della rete dei percorsi ciclo pedonali in connessione anche con percorsi individuati dai comuni limitrofi, per permettere la fruizione del territorio aperto; tale rete dei percorsi dovrà valorizzare la conoscenza del territorio naturale e gli elementi storico ed architettonici.

Individuazione e creazione di una rete di punti panoramici in corrispondenza dei coni ottici per il godimento del paesaggio e per la fruizione turistico ricreativa del territorio.

Tutela delle aree a rischio archeologico presenti sul territorio.

Riqualificazione della rete dell'ospitalità attraverso interventi di miglioramento e potenziamento delle strutture ricettive esistenti, anche extra-alberghiere, con ampliamenti dimensionali contemporaneamente alla realizzazione di servizi ed attrezzature connesse alle strutture alberghiere che dovranno relazionarsi, armonizzarsi ed integrarsi con il contesto paesaggistico ambientale circostante, prevedendo eventuali misure di mitigazione ambientale.

Incentivazione di nuove forme di ricettività con la possibilità di realizzare alberghi diffusi, intervenendo negli ambiti con caratteri storico architettonici con il recupero del patrimonio edilizio esistente e con la possibilità di un ampliamento volumetrico massimo del 10% solo nel caso di interventi coordinati sull'intero ambito senza che ciò incida sul dimensionamento. Tale possibilità dovrà rispettare i gradi di tutela di cui all'art. 24, con l'obiettivo di salvaguardare il contesto ambientale in cui si inseriscono i nuovi interventi.

Incentivazione delle attività economiche che si svolgono in modo compatibile e coerente con l'ambiente e la conservazione della natura (agricoltura biologica, agriturismo, attività connesse con la fruizione turistico ricettiva del territorio aperto).

Salvaguardia dell'invariante paesaggistica ed ambientale, quale Area di connessione naturalistica per il valore funzionale di cuscinetto delle aree del tessuto consolidato.

Valorizzazione delle aree boscate, delle stepping stone, quali elementi strutturali della rete ecologica locale con l'obiettivo di realizzare i parchi di interesse locale e la messa in connessione dell'esistente Pineta Sperane con il Parco di Val Masson e del Monte Belpo.

#### **Funzioni attribuite**

Funzioni prevalentemente legate alla residenzialità ed al turistico ricettivo.

Dimensionamento A.T.O. - In./1					
Carico insediativo aggiuntivo residuo di PRG e nuova previsione P.A.T.			Standard urbanistici richiesti		
			Primari	Secondari	Tot.
Residenziale	mc	29700 Ab teorico = mc / 150	13,5	22	7029
Industriale / produttivo	mq	6100	10 mq / 100 mq		610
Commerciale / direzionale	mq	0	100 mq / 100 mq		0
Turistico ricettivo	mc	5000	15 mq / 100 mc		750
Turistico ricettivo all'aperto	mq	0	10 mq / 100 mq		0
Tot. Standard richiesti					8.389
Nuovi abitanti teorici n. 198					
Standard richiesti mq. 8389					

## INDICE

Capo I – CONTENUTI ED EFFICACIA DEL P.A.T.....	1
Art. 1 – Contenuti del P.A.T.....	1
Art. 2 – Elaborati del P.A.T. e loro efficacia.....	2
Capo I – VINCOLI E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE.....	4
Art. 3 – Vincoli.....	4
Art. 4 - Biodiversità.....	5
Art. 5 - Pianificazione di livello superiore.....	6
Art. 6 – Elementi generatori di vincolo e fasce di rispetto.....	7
Capo II – INVARIANTI.....	8
Art. 7 - Invarianti di natura geologica.....	8
Art. 8 - Invarianti di natura paesaggistica ed ambientale.....	9
Art. 9 - Invarianti di natura storico monumentale ed architettonico.....	10
Art. 10 – Ambiti con valenza agricolo - produttiva.....	11
Capo III – FRAGILITÀ.....	11
Art. 11 – Compatibilità geologica ai fini edificatori.....	11
Art. 12 – Tutela idraulica.....	15
Art. 13 – Aree soggette a dissesto idrogeologico.....	18
Art. 14 – Elementi di tutela.....	19
Capo I – AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI.....	21
Art. 15 – Assetto del territorio comunale.....	21
Capo II – AZIONI STRATEGICHE.....	21
Art. 16 - Aree di urbanizzazione consolidata .....	21
Art. 17 – Ambiti dell'edificazione diffusa.....	22
Art. 18 - Linee preferenziali di sviluppo insediativo: residenziale o produttivo.....	23
Art. 19 - Limiti alle espansioni.....	24
Art. 20 - Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana ed ambientale.....	24
Art. 21 - Elementi di degrado e di riordino ambientale.....	25
Capo III – RETE DEI SERVIZI LOCALI E DELL'OSPITALITA'.....	25
Art. 22 – Servizi di interesse comune di rilevanza locale.....	25
Art. 23 – Attrezzature di interesse sovracomunale.....	26
Art. 24 – Aree ed elementi di riqualificazione della rete dell'ospitalità.....	26
Art. 25 – Elementi idonei per interventi diretti al riordino in zona montana.....	27
Capo IV – RETE INFRASTRUTTURALE.....	27
Art. 26 – Sistema della mobilità.....	27
Capo V – VALORI E TUTELE CULTURALI.....	28
Art. 27 – Centri storici e valori storico - architettonici - testimoniali.....	28
Art. 28 – Pertinenze scoperte da tutelare.....	31
Art. 29 – Coni visuali di interesse paesaggistico.....	31
Capo VI – VALORI E TUTELE NATURALI – RETE ECOLOGICA.....	32
Art. 30 – Rete ecologica.....	32
Art. 31 - Ambiti dei parchi o per l'istituzione di parchi e riserve di interesse locale.....	34
Art. 32 Barriere infrastrutturali.....	34
Capo I – SPAZIO APERTO.....	34
Art. 33 - Utilizzo della zona agricola.....	35
Art. 34 - Territorio agricolo.....	35
Art. 35 - Sportello unico per le attività produttive (D.P.R. n. 447/1998 e s.m.i.).....	38
Capo II – PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEI P.I., PER LA QUALITÀ EDILIZIA ED URBANISTICO AMBIENTALE DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI APERTI.....	40
Art. 36 - Criteri ed indirizzi per una progettazione sostenibile.....	40
Art. 37 – Azioni di mitigazione e sostenibilità.....	41
Art. 38 - Organizzazione della rete dei servizi-attrezzature-sistemazioni afferenti il turismo del territorio, la rete dell'ospitalità e la visitazione del territorio aperto.....	43
Capo III - PEREQUAZIONE URBANISTICA, CREDITI EDILIZI, MISURE DI INCENTIVAZIONE.....	44
Art. 39 - Definizioni e criteri generali per l'adozione di procedimenti di tipo perequativo.....	44
Art. 40 – Indirizzi e criteri per l'applicazione del credito edilizio.....	45
Art. 41 – Indirizzi e criteri per l'applicazione della compensazione urbanistica.....	46
Art. 42 - Misure di incentivazione.....	47
Art. 43 - Programmazione negoziata.....	47
Art. 44 – Generalità.....	48
Art. 45 - Dotazione di aree per servizi.....	50

<b>Art. 46 – Schede normative degli A.T.O.....</b>	<b>50</b>
<b>Art. 47 - Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.).....</b>	<b>51</b>
<b>Art. 48 – Previsioni di sostenibilità del P.A.T. in rapporto alla V.A.S.....</b>	<b>51</b>
<b>Art. 49 – Disposizioni transitorie.....</b>	<b>54</b>
<b>Art. 50 - Disposizioni particolari.....</b>	<b>54</b>
<b>INDICE.....</b>	<b>64</b>