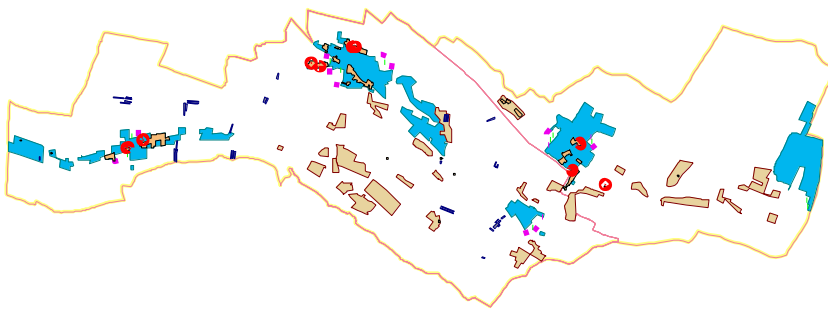


**Comuni di Pressana e Roveredo di Guà**  
Provincia di Verona  
**PATI**  
**Piano di Assetto del Territorio Intercomunale**

**Norme Tecniche di Attuazione**



***Sindaci***

Roveredo: Antonio Pastorello

Pressana: Stefano Marzotto

***Progettista***

Lino De Battisti architetto – Mapdesk s.r.l.

***Consulenti***

***Quadro conoscitivo ed informatizzazione***

Filippo Floresta architetto – MapDesk s.r.l.

De Battisti Lino architetto – MapDesk s.r.l.

***Studio agronomico e VAS***

Gino Benincà agronomo – Studio Benincà Associazione tra Professionisti

Piero Martorana agronomo – Studio Benincà Associazione tra Professionisti

Giacomo De Franceschi - Studio Benincà Associazione tra Professionisti

***Geologia***

Cristiano Mastella geologo - Studio di geologia applicata

PATI	1
Piano di Assetto del Territorio Intercomunale.....	1
Norme Tecniche di Attuazione .....	1
<b>TITOLO I 4</b>	
<b>NORME GENERALI .....</b>	<b>4</b>
1. Finalità. ....	4
2. Obiettivi generali e principi. ....	4
3. Contenuti, ambito di applicazione, efficacia ed attuazione. ....	5
<b>TITOLO II .....</b>	<b>7</b>
<b>NORME DI TUTELA , INVARIANTI, FRAGILITA' E LIMITI ALLA</b>	
<b>TRASFORMABILITA' .....</b>	<b>7</b>
4. Beni Paesistici di cui all'art. 134 del D.Lgs. 42/2004 .....	7
5. Vincolo archeologico D.Lgs. 42/2004 .....	8
6. Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004 .....	9
7. Insediamenti Agricoli, Edifici e Fabbricati rurali da salvaguardare e valorizzare	10
8. Vincolo sismico .....	10
9. Centro storico e centri storici minori .....	11
10. Ville Venete, edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale, edifici con grado di protezione, pertinenze scoperte da tutelare. ....	12
11. Idrografia - fasce di rispetto .....	13
12. Risorse idropotabili - Pozzi -Fasce di Rispetto .....	14
13. mobilità - fasce di rispetto .....	14
14. Cimiteri e fasce di rispetto .....	15
15. Gasdotti -Fasce di Rispetto .....	16
16. Invarianti di natura geologica.....	16
17. Aree a bassa trasformabilità geologica : tutela corsi d'acqua pubblici .....	17
18. Invarianti di natura paesaggistica.....	18
19. Invarianti di agricolo-produttiva .....	20
20. Compatibilità geologica ai fini urbanistici, aree a bassa trasformabilità geologica. ....	21
21. Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi .....	23
22. Aree a dissesto idrogeologico .....	23
23. Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica .....	25
24. Indirizzi e criteri per l'applicazione della compensazione urbanistica .....	27
25. Indirizzi e criteri per l'applicazione del credito edilizio .....	28
26. Ambiti Territoriali Omogenei - A.T.O. ....	29
27. Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola. ....	30
28. Dimensionamento insediativo e dei servizi .....	30
30. Ambiti di urbanizzazione consolidata. ....	33
31. Ambiti di edificazione diffusa .....	34
32. Limiti fisici alla nuova edificazione. ....	36
33. Contesto territoriale destinato alla realizzazione di programmi complessi. ....	37
34. Accordi di pianificazione ai sensi degli artt. 6, 36, 37, L.R. 23.04.2004, N° 11. ....	37
35. Zone a prevalente destinazione agricola. ....	38
36. Allevamenti zootecnici intensivi esistenti .....	40
37. Attività produttive fuori zona .....	42

<b>38. Valori Tutele Naturali .....</b>	<b>43</b>
<b>39. Infrastrutture della mobilità: Piste ciclabili. ....</b>	<b>46</b>
<b>41. Criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive, per le varianti di cui al DPR 357/98. ....</b>	<b>46</b>
<b>42. Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del PATI, in rapporto alla VAS. ....</b>	<b>47</b>
<b>43. Interventi di trasformazione del territorio agricolo .....</b>	<b>48</b>
<b>44. Regime giuridico delle opere oggetto di sanatoria edilizia (c.d. Condonò Edilizio). ....</b>	<b>50</b>
<b>45. Applicazione del P.A.T.I. , criteri e limiti entro i quali il P.I. può modificarlo senza che sia necessario procedere ad una variante. ....</b>	<b>50</b>
<b>46. Misure di salvaguardia .....</b>	<b>51</b>
<b>47. Ambiti per interventi di riqualificazione e mitigazione ambientali .....</b>	<b>51</b>

## TITOLO I NORME GENERALI

### 1. Finalità.

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

- In generale:

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

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

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

### 2. Obiettivi generali e principi.

- Le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale del Piano Regolatore Comunale del comune di PRESSANA e ROVEREDO DI GUA', articolate in disposizioni strutturali, contenute nel piano di assetto del territorio (PATI) ed in disposizioni operative, contenute nel piano degli interventi (PI), si ispirano ai seguenti principi che ne costituiscono il quadro di riferimento:

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

1. dimensione ecologica, che prende in considerazione la stabilità degli ecosistemi e la riproducibilità delle risorse;

2. dimensione economica, che prende in considerazione il sostentamento della popolazione e l'efficienza;

3. dimensione sociale, che prende in considerazione l'equità, sia all'interno di una stessa generazione, sia tra generazioni diverse.

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

- c) copianificazione, che influenza il carattere processuale della pianificazione e la natura cooperativa e consensuale delle relazioni con la pianificazione sovra comunale, attuativa e di settore, nonché rispetto ai programmi di area vasta;
- d) perequazione urbanistica, che persegue l'equa distribuzione dei diritti edificatori tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, ed, in relazione al valore di tali diritti, degli oneri derivanti:
  - d 1. dalla realizzazione delle dotazioni territoriali e di quelle connesse con la sostenibilità e mitigazione ambientale degli interventi;
  - d 2. dalla realizzazione diretta e/o assunzione delle spese relative alle misure compensative o sostitutive immobiliari e mobiliari di cui al precedente punto e1.;
  - d 3. dall'attuazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata;
- e) compensazione e credito edilizio come ipotesi privilegiate per l'indennizzo di vincoli espropriativi e per favorire interventi di riqualificazione ambientale ed urbana;
- f) qualità architettonica, intesa come l'esito di un coerente sviluppo progettuale che recepisca le esigenze di carattere funzionale ed estetico poste a base della progettazione e della realizzazione delle opere e che garantisca il loro armonico inserimento nel paesaggio e nell'ambiente circostante.

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

- Le norme tecniche definiscono direttive, prescrizioni e vincoli in correlazione con le indicazioni cartografiche contenute nel P.A.T.I., ed in particolare:
  - a) disciplinano, attribuendo una specifica normativa di tutela, le invarianti ed i limiti di trasformabilità di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, anche in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore;
  - b) disciplinano gli obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, nonché gli interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, all'interno degli ambiti territoriali;
  - c) definiscono le misure idonee ad evitare o ridurre gli effetti negativi sugli habitat e sulle specie floristiche e faunistiche nell'ambito dei siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario;
  - d) determinano il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lett. c) della L.R. 11/2004;
  - e) dettano una specifica disciplina con riferimento:
    - 1. ai centri storici, alle ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville venete "Ville Venete - Catalogo e Atlante del Veneto", nonché agli edifici ed ai complessi di valore monumentale e testimoniale, determinando:
      - a) per ogni categoria di cui alla lettera a), gli interventi e le destinazioni d'uso ammissibili;
      - b) i margini di flessibilità ammessi dal piano degli interventi (PI);
    - 2. alle zone di tutela e fasce di rispetto di cui all'art. 41 della L.R. 11/2004;
    - 3. alle zone agricole:
      - a) le destinazioni d'uso compatibili degli edifici con valore storico-ambientale;
      - b) le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni, le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti con particolare attenzione a quelli di cui alla precedente lettera a);
      - c) i limiti fisici alla nuova edificazione con riferimento alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio;
      - d) definiscono gli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e

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

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

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

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

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

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

l) dettano i criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o per la dismissione delle attività produttive in zona impropria, ed i criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 20 ottobre 1998, n. 447, in relazione alle specificità territoriali del comune e all'art. 48 della L.R. n. 11/04 e successive modificazioni;

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

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

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

-Il P.A.T.I., redatto sulla base di previsioni decennali, fissa gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili a tempo indeterminato su tutto il territorio comunale di PRESSANA e ROVEREDO DI GUA'.

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

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

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

-Nell'eventuale contrasto tra elaborati grafici a scala diversa, prevalgono le indicazioni contenute negli elaborati a scala maggiormente dettagliata.

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

-Nel caso di contrasto tra il testo delle norme e gli elaborati grafici, prevale il testo normativo. In caso di contrasto tra norme diverse, prevale quella avente maggior grado di tutela degli obiettivi di

sostenibilità del Piano evidenziati nella V.A.S., ed in ogni caso quelle disciplinanti i vincoli, le invariati e le limitazioni della trasformabilità.

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

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

## TITOLO II

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

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

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

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

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

#### DIRETTIVE

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

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

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

-Il P.I. integra l'individuazione delle opere incongrue, elementi di degrado, e/o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità paesaggistica già individuate dal P.A.T.I., 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. 11/2004, la demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità paesaggistica finalizzate a conseguire obiettivi di tutela e valorizzazione, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

## PRESCRIZIONI E VINCOLI

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

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

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

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

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

### **5. Vincolo archeologico D.Lgs. 42/2004**

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

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

-Riguarda le aree già sottoposte a vincolo archeologico.

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

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

## DIRETTIVE

-Di concerto con la competente Soprintendenza, il Comune di PRESSANA e ROVEREDO DI GUA', mediante il P.I., provvederà a dettare norme di tutela e valorizzazione dei siti archeologici e delle aree limitrofe secondo quanto previsto dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio.

## PRESCRIZIONI E VINCOLI

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

a) Aree sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo, ai sensi e per gli effetti del Decreto



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

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

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

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

-Gli interventi previsti nell'ambito delle zone di cui al punto b) e c) del paragrafo 5.05, sono subordinati al deposito preventivo del progetto edilizio ed a notifica successiva della denuncia di inizio lavori, presso la Soprintendenza Archeologica e prima della loro presentazione in Comune. Alla D.I.A., alla domanda di permesso di costruire, ed alla denuncia di inizio lavori da presentarsi in Comune, deve essere allegata la prova dell'avvenuto deposito preventivo del progetto e della denuncia di inizio lavori presso la Soprintendenza Archeologica.

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

-In qualsiasi parte del territorio comunale, per i lavori rientranti nella disciplina delle opere pubbliche, è obbligatoria l'esecuzione di indagini archeologiche preliminari (art. 20, comma 1, lett. d) del D.P.R. 554/99 e art. 28 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni culturali e del paesaggio).

## **6. Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004**

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

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

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

### **DIRETTIVE**

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

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

-Il P.I. integra l'individuazione delle opere incongrue e gli elementi di degrado già individuati dal P.A.T.I., 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. 11/2004, la demolizione di opere incongrue ed elementi di degrado, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

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

## PRESCRIZIONI E VINCOLI

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

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

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

## **7. Insediamenti Agricoli, Edifici e Fabbricati rurali da salvaguardare e valorizzare**

Rif. Legislativo: Legge n.0378 del 2003 ( l'art. 2, comma 1 della legge n. 378/2003, prevede che le Regioni e le Province autonome individuino gli insediamenti di architettura rurale e provvedano al loro eventuale recupero, riqualificazione e valorizzazione sotto il profilo storico, architettonico e ambientale) e la Legge Regionale 24 del 1985

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

Rif. : Tav. 4 – Carta della trasformabilità

Trattasi di edifici con grado di protezione imposto dal P.R.G. vigente.

## DIRETTIVE

Il PI attribuisce a ciascun manufatto la caratteristica tipologica di riferimento, la destinazione d'uso compatibile con il grado di tutela, nonché la corrispondente categoria di intervento edilizio ai sensi del comma 3° lettere a) b) art. 40 della L.R. n. 11/04 e riclassifica manufatti con grado di protezione imposto dal P.R.G.. in funzione degli obiettivi di salvaguardia e tutela di cui alle presenti norme.

## PRESCRIZIONI E VINCOLI

Fino all'approvazione del P.I. adeguato alle precedenti direttive, sugli edifici tutelati sono ammessi gli interventi previsti dal P.R.G. vigente.

## 8. Vincolo sismico

Rif. Legislativo: D.P.R. 380/2001 – capo IV; D.C.R. 03.12.2003 n. 67 -Ordinario OPCM – DGR 71/2008

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

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

## 9. Centro storico e centri storici minori

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

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

Tav. 4 – Carta della trasformabilità

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

### DIRETTIVE

- Il PATI, in applicazione di quanto previsto all'art. 40, comma 3, lett. a)-b) della L.R. 11/2004, previa analisi dei manufatti e degli spazi liberi esistenti, provvede ad individuare le categorie in cui gli stessi devono essere raggruppati per le loro caratteristiche tipologiche, attribuendo valori di tutela in funzione degli specifici contesti da tutelare e salvaguardare; per ogni categoria determina gli interventi e le destinazioni d'uso ammissibili e determina i margini di flessibilità ammessi dal piano degli interventi (P.I.).

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

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

- a) ad attribuire o modificare a ciascun manufatto la caratteristica tipologica, nonché la corrispondente categoria di intervento edilizio;
- b) a privilegiare il recupero a destinazione residenziale, favorendo comunque l'integrazione della residenza con funzioni commerciali (secondo le previsioni del capo VIII<sup>^</sup> della L.R. 15/2004), direzionali e turistiche ed a servizi, secondo criteri di sostenibilità in rapporto alle esigenze di tutela del tessuto edilizio storico e delle capacità infrastrutturali e di mobilità dei centri storici, nonché di integrazione della popolazione, per evitare o ridurre fenomeni di degrado edilizio e sociale;
- c) a limitare la modificazione del numero delle unità immobiliari, anche per singolo edificio, per evitare un eccessivo frazionamento degli immobili e quindi impedire l'aumento del carico urbanistico conseguente ed il deterioramento del tessuto edilizio tutelato;
- d) a prevedere l'eventuale completamento o integrazione del sistema insediativo esistente, laddove ciò sia necessario e non contrasti con la singolarità dei luoghi, ponendo particolare attenzione alla natura degli spazi esterni, sia di pertinenza dell'immobile, sia pubblici (parchi, giardini, piazze, slarghi, corridoi urbani e spazi di collegamento, ecc..) e prevedendo norme per la loro conservazione, riuso e valorizzazione all'interno di un sistema integrato di spazi che costituiscano collegamento tra il centro

antico, le zone di più recente edificazione e il sistema delle aree di interesse paesaggistico ed ambientale;

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

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

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

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

- I perimetri dei centri storici riportati negli strumenti urbanistici comunali previgenti e confermati dal P.A.T.I. potranno essere ridefiniti in sede di formazione del P.I. in funzione degli obiettivi di salvaguardia e tutela di cui alle presenti norme.

## PRESCRIZIONI E VINCOLI

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

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

<b>10. Ville Venete, edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale, edifici con grado di protezione, pertinenze scoperte da tutelare.</b>
--

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

Rif.: Tav. 4 – Carta della Trasformabilità.

-Trattasi delle ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville venete “Ville Venete - Catalogo e Atlante del Veneto”, nonché agli edifici e i complessi di valore monumentale e testimoniale ed edifici con grado di protezione.

## DIRETTIVE

-Il piano degli interventi (PI) attribuisce a ciascun manufatto la caratteristica tipologica di riferimento

tra quelle determinate dal PATI al precedente articolo 11 e le destinazioni d'uso compatibili con il grado di tutela, nonché la corrispondente categoria di intervento edilizio ai sensi del comma 3, lettere a) e b), art. 40, della L.R. 11/2004.

-Le definizioni afferenti alle caratteristiche tipologiche ed alle categorie di intervento sono riprese dalle norme sulla tutela dei centri storici, che classifica le ville venete, gli edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale e le pertinenze scoperte.

## PRESCRIZIONI E VINCOLI

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

## 11. Idrografia - fasce di rispetto

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

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

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

## DIRETTIVE

-Il piano degli interventi (PI) può stabilire, limitatamente alle aree urbanizzate ed a quelle alle stesse contigue, distanze diverse da quelle previste dal comma 1, lettera g) dell'art. 41 della L.R. 11/2004 e dal P.A.T.I.;

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

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

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

## PRESCRIZIONI E VINCOLI

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

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

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

a) interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a),b),c),d) del D.P.R. 380/2001;

b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;

b) gli interventi previsti dal titolo V° della L.R. 11/2004, in conformità con i criteri di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004, limitatamente a quanto previsto dall'art. 44, comma 4, lett. a), mediante recupero dell'annesso rustico posto in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche;

c) gli ampliamenti necessario per adeguare l'immobile esistente alla disciplina igienico sanitaria vigente;

d) opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;

-Gli interventi edilizi di cui al precedente comma 17.08, lett. a), b), c), d) ed e) potranno essere autorizzati:

a) purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte di rispetto;

b) previo nulla osta dell'autorità preposta alla tutela di polizia idraulica e/o dal rischio idraulico, secondo i rispettivi ambiti di competenza.

## **12. Risorse idropotabili – Pozzi –Fasce di Rispetto**

Rif. Legislativo: Direttiva 2000/60/CE del 23.10.2000; Art. 21 D.Lg.vo 152/99; Piano Regionale di Tutela delle Acque; Del. Min. LL.PP. del 4 febbraio 1977

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

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

### DIRETTIVE

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

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

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

### PRESCRIZIONI E VINCOLI

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

## **13. mobilità – fasce di rispetto**

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

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

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

### DIRETTIVE

-Il P.I. completa l'individuazione del sedime delle infrastrutture per la mobilità e le relative fasce di rispetto, prevedendo anche opere di mitigazione ambientale, norme di tutela per la sicurezza del traffico, per l'ampliamento ed adeguamento delle strade e per la salvaguardia degli insediamenti dall'inquinamento atmosferico e dal rumore.

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

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

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

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

## PRESCRIZIONI E VINCOLI

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

### **14. Cimiteri e fasce di rispetto**

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

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

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

## DIRETTIVE

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

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

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

di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione precedente dell'area oggetto di vincolo.

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

## PRESCRIZIONI E VINCOLI

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

### **15.Gasdotti -Fasce di Rispetto**

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

- Si tratta dei gasdotti di media ed alta pressione per i quali la fascia di tutela è quella prescritta mediante il parere dell' Ente gestore: mt 10,00 misurati dall'asse della condotta, salvo eventuali norme di Legge più restrittive.

### **16.Invarianti di natura geologica**

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

Rif. Tav. 32– Carta delle invarianti.

#### Invarianti di natura geologica

Il PATI individua gli ambiti territoriali e tutela i seguenti elementi che compongono il quadro delle invarianti di natura geologica:

- Paleoalvei
- Terrazzi e argini

In tali elementi costituisce invariante la struttura morfologica generale e la situazione percettiva degli stessi nel contesto paesaggistico.

#### -Paleoalvei

Trattasi di tracce di paleoalvei che generalmente coincidono con discontinuità nella morfologia del suolo, date dai sedimi dei tracciati degli antichi rami fluviali, degli argini di valore storico -ambientale, dei relitti palustri e degli altri elementi di valore naturalistico collegati alla preesistenza dei corsi d'acqua.

## DIRETTIVE

-Il PI dovrà valorizzare gli ambiti del paleoalveo e le tracce con interventi di sistemazione dello spazio aperto che ne accrescano la leggibilità e la discontinuità rispetto al territorio circostante. All'interno degli ambiti di paleoalveo il PI dovrà individuare specifiche modalità per gli interventi di trasformazione previsti o consentiti dal PATI.

-Il PI provvederà a completare l'individuazione, la tutela e la valorizzazione dei paleoalvei; in particolare le aree interessate dovranno essere riqualificate dal punto di vista ambientale e paesaggistico mediante la sistemazione di opportune quinte arboree e/o arbustive adatte alle condizioni



climatiche e pedologiche della zona, da predisporre lungo elementi fisici evidenti, ad esclusione delle aree interessate da attività di coltivazione e/o da insediamenti agricoli-produttivi preesistenti.

-Il PI garantirà la conservazione impedendo gli interventi che possano alterare la percezione delle discontinuità morfologiche quali: la riduzione delle scarpate, la rettifica dell'andamento sinuoso della scarpata del paleoalveo, la riduzione delle quote.

-Prima dell'adeguamento del PI alle direttive sopra richiamate, fatte salve eventuali indicazioni puntuali vigenti, sono comunque vietati tutti gli interventi che possano portare alla distruzione o all'alterazione negativa del bene protetto.

## PRESCRIZIONI E VINCOLI

-Per una fascia di m. 10 dalla scarpata dei paleoalvei, misurata in proiezione orizzontale, sono vietati nuovi interventi edilizi e sugli edifici esistenti sono consentiti quelli di cui alle lettere a), b), c), d), del 12 comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001, con esclusione di demolizioni e ricostruzioni e variazioni di sedime; sono inoltre vietati la realizzazione di discariche e depositi, l'installazione di impianti elettrici e di comunicazione elettronica, la realizzazione di reti tecnologiche e reti aeree e gli impianti puntuali. Sono vietati inoltre gli scavi e i movimenti di terra, che ne modifichino il profilo trasversale.

-I tracciati, come individuati negli elaborati grafici di progetto e ricadenti all'interno delle zone agricole, devono essere riqualificati dal punto di vista ambientale e paesaggistico.

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

-Sono vietati interventi che comportino la modifica permanente dell'andamento naturale del suolo. Qualora interventi di trasformazione debbano alterare temporaneamente le caratteristiche morfologiche originarie queste dovranno essere ripristinate alla conclusione dei lavori.

### -Terrazzi e argini

Si tratta di componenti ambientali di rilevante valenza paesistica che consistono in ambiti caratterizzati da rilevante presenza di orli di terrazzi fluviali e argini rispetto ai quali il piano indica di salvaguardarne la presenza e di attivare politiche volte alla rinaturalizzazione delle situazioni di degrado paesistico – ambientale.

Sono riportati sulla tav. 2 i limiti dei terrazzi fluviali, che rappresentano superfici abbandonate da precedenti evoluzioni del corso d'acqua, ne testimoniano la storia, e costituiscono anche spazi di sicurezza per esondazioni eccezionali, ed elementi caratteristici del paesaggio fluviale, e pertanto sono assoggettati a prescrizioni di tutela.

In tali componenti, per quanto attiene alle Prescrizioni e Vincoli e ai Compiti del PI, si rimanda ai contenuti del precedente art.– Paleoalvei.

## **17. Aree a bassa trasformabilità geologica : tutela corsi d'acqua pubblici**

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 3 – Carta della Fragilità.

-Trattasi delle aree interessate dai sedimenti demaniali dei corsi d'acqua pubblici e di aree interessate da rischio di esondazione o a ristagno idrico.

## DIRETTIVE

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

-Il P.I., in armonia con il piano per la tutela dal rischio idrogeologico ed a mezzo di più approfondite indagini provvederà a porre norme di tutela e valorizzazione

## PRESCRIZIONE E VINCOLI

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

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

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

-Nelle aree di tutela dal rischio idrogeologico si applicano le norme del Piano Stralcio per la Tutela dal Rischio Idrogeologico approvato dall'Autorità Nazionale di Bacino

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

a)Le superfici pavimentate diverse dai piazzali pertinenziali degli insediamenti produttivi prive di costruzioni sottostanti dovranno essere realizzate con pavimentazioni che permettano il drenaggio dell'acqua e l'inerbimento.

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

c)Le precedenti prescrizioni non si applicano alle superfici pavimentate ove si raccolgano acque meteoriche di dilavamento o di prima pioggia disciplinate dall'art. 39 del D. Leg.vo 152/99, per le quali si applicheranno le speciali disposizioni regionali e comunali di attuazione.

### **18. Invarianti di natura paesaggistica**

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 2- Carta delle Invarianti

Le invarianti di natura paesaggistica sono quegli elementi "che costituiscono le caratteristiche distintive dell'ambiente e dell'identità territoriale in quanto 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".

Il PAT individua:

invariante di natura paesaggistica lineari costituita da siepi campestri;

invariante di natura paesaggistica areali costituita dai ambiti di particolare valenza paesaggistica (aree

boscate residuali o di neoformazione);

Siepi e filari alberati: individua i principali elementi vegetazionali che caratterizzano il paesaggio rurale, costituiti da siepi e filari alberati.

In sede di P.I. tali elementi lineari, (filari alberati, siepi etc), ubicati lungo le rive dei corsi d'acqua, lungo le capezzagne o a divisione di maglie poderali, dovranno essere salvaguardati, quali componenti primari per la qualità ambientale e la tutela degli agro-ecosistemi.

L'abbattimento degli esemplari arborei è consentito per sole ragioni fitosanitarie o di sicurezza; gli esemplari abbattuti dovranno essere sostituiti con altri scelti tra le specie autoctone. Sono comunque ammessi gli interventi finalizzati alla riqualificazione naturalistica ed ambientale dei filari alberati e in particolare del relativo assetto vegetazionale.

Area Boscata: Nel contesto complessivo del territorio agricolo il P.A.T.I. individua l'ambito di più elevato valore naturalistico-ambientale per le quali in sede di P.I. sono da promuovere e favorire azioni finalizzate a :

tutela del contesto territoriale in cui si inseriscono gli elementi della rete ecologica, e nello specifico il consolidamento, espansione, integrazione e ispessimento della rete stessa;

promozione della fruizione e godibilità del territorio aperto, mediante predisposizione di una rete di attrezzature e sistemazioni (percorsi di immersione rurale - ciclopedonali, aree di sosta).

Corsi d'acqua: Nei corsi d'acqua il P.A.T.I. tutela del contesto territoriale in cui si inseriscono gli elementi di interesse anche per il potenziamento della rete ecologica, e nello specifico il consolidamento, espansione, integrazione e ispessimento della rete stessa;

## DIRETTIVE

In tali ambiti di invariante paesaggistica il P.I.:

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

Il P.I., con il permanere dell'origine degli effetti di disturbo, valuta e precisa, in base alle specifiche situazioni, le azioni di mitigazione da apportare (ad esempio l'inserimento di fasce tampone, schermi vegetali, ecc.), limitando gli interventi alla sola manutenzione ordinaria e/o straordinaria, sino all'attuazione delle stesse.

Il P.I. promuove e incentiva l'organizzazione e la sistemazione delle parti di territorio aperto interessato dalla presenza di infrastrutture viarie di distribuzione territoriale ed extraurbana che esercitano impatti negativi ai fini di:

ridisegnare il paesaggio rispetto all'elemento infrastrutturale inserito, riducendone gli impatti anche attraverso interventi di rimboschimento dei fondi;

mitigare l'impatto visivo, acustico e da polveri legato alle infrastrutture, in particolare rispetto agli insediamenti esistenti, attraverso la predisposizione di dispositivi di filtro efficaci ed adeguati alla specifica situazione territoriale e alle relative esigenze (fasce tampone boscate di adeguata profondità e correttamente strutturate, barriere vegetali, etc); per la scelta delle specie vegetali promuove l'impiego preferenziale di specie vegetali autoctone, scelte tra quelle le cui caratteristiche generali meglio rispondono alla specifica situazione. Potranno essere precisate in sede di P.I.

ridurre il disagio o danno provocato alle aziende agricole operanti, riorganizzando e ripristinando le condizioni di operatività delle funzioni agricole (ad esempio garantendo, tra i corpi aziendali separati dalle infrastrutture, i collegamenti minimi funzionali alla conduzione dell'attività agricola);  
ricucire, ove necessario, i collegamenti (viari, pedonali, ciclabili, destinati ai mezzi agricoli, etc) interrotti.

In tali ambiti il P.I promuove le seguenti azioni:

cura dei corsi d'acqua, con particolare riferimento all'assetto e alla sistemazione delle sponde e degli attraversamenti;

mantenimento della funzionalità dei fossi poderali, della rete scolante

## PRESCRIZIONI E VINCOLI

Non sono consentiti i seguenti interventi:

l'apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle previste in attuazione del P.A.T.I. o del P.I. e di quelle poste al servizio della attività agricola, degli edifici esistenti, e/o delle attività legate alla rete delle attrezzature e sistemazioni (percorsi di immersione rurale – ciclo-pedonali ed aree di sosta) per la godibilità e fruibilità del territorio aperto.

l'introduzione di specie vegetali suscettibili di provocare alterazioni ecologicamente dannose;

tagliare a raso, bruciare, estirpare e sradicare i filari di siepi o le singole piante autoctone e/o naturalizzate presenti nel territorio, salvo il caso di inderogabili esigenze attinenti le opere di pubblica utilità o di esigenze fito - sanitarie; è comunque consentito lo sfoltimento e l'utilizzazione turnaria delle piante, previo parere delle autorità competenti;

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.

### **19. Invarianti di agricolo-produttiva**

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 2– Carta delle Invarianti

Il P.A.T.I. individua i principali ambiti di prevalente produzioni tipiche oltre che di altre produzioni minori che tuttavia beneficiano delle caratteristiche tipiche dei terreni e dei luoghi.

Tali aree costituiscono invariante da tutelare e valorizzare quali elementi significativi che compongono e connotano la produzione agricola.

## DIRETTIVE

Il P.I.:

-salvaguarda l'assetto agrario e le relative sistemazioni funzionali alla produzione agricola, in particolare quelle che costituiscono testimonianza di sistemi di conduzione agricola tradizionali;

-promuove lo sviluppo e l'integrità delle aziende agricole e dell'attività agricola;

-promuove il trasferimento delle attività incompatibili con l'ambiente (attività produttive in zona impropria, allevamenti intensivi o comunque fonte di potenziale inquinamento, etc);

-sviluppa le valenze economiche delle produzioni tipiche individuando "l'azienda tipo" e le caratteristiche significative per il sostentamento della attività agricola tradizionale;

- la modifica futura degli ambiti di cui al presente articolo, in termini dimensionali e di colture, non costituiscono variante al P.A.T.I.

## PRESCRIZIONE E VINCOLI

Tutti gli interventi di trasformazione dell'uso del suolo dovranno essere opportunamente valutati in relazione all'assetto agricolo produttivo e al mantenimento dell'intergrità e funzionalità aziendale

### **20. Compatibilità geologica ai fini urbanistici, aree a bassa trasformabilità geologica.**

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

D.M. 11/03/1988

L.n°64/1974

C.R. n°9/2000

D.M. 14/09/2005 Norme Tecniche per le Costruzioni

Rif.: Tav. 3 – Carta delle fragilità.

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

## DIRETTIVE

-Il P.I., tenuto conto delle previsioni del P.A.T.I. ed in relazione alla classificazione sismica del comune, provvederà a disciplinare la localizzazione e la progettazione degli interventi edificatori sulla base della classificazione di cui al successivo comma, ed in conformità alle Norme tecniche emanate con il D.M. 11/3/1988.

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

### A. TERRENO IDONEO (fondo verde).

Si distinguono i terreni di natura sabbiosa e falda a profondità media a 2-3 metri da piano campagna e di buon drenaggio coincidenti con i dossi fluviali del sistema Fratta/Guà. Non c'è alcun limite all'edificabilità. L'indagine geologica redatta da un professionista è indispensabile (D.M. 11/3/1988) per verificare la possibile presenza di terreni con qualità mediocri o scadenti, nel caso ci si raccomanda di attestarsi con le fondazioni in profondità su strati più favorevoli.

## B. TERRENO IDONEO A CONDIZIONE (fondo giallo):

Si distinguono in tale ambito:

Aree di pianura con soggiacenza tra 1.00-2.00 metri e caratteristiche geotecniche da mediocri a scadenti.

Aree a rischio idraulico

In tali aree l'edificabilità è possibile, ma richiede di svolgere nel Piano degli Interventi uno studio di maggior dettaglio geologico-geotecnico-idrogeologico sulle aree interessate dal PI al fine di verificare con indagini dirette l'effettiva consistenza dei terreni, la localizzazione della falda e la predisposizione di eventuali opere da realizzare in fase di urbanizzazione e le indicazioni necessarie per la realizzazione degli interventi edilizi, secondo quanto previsto dalla normativa vigente (Norme tecniche D.M.11/3/1988. D.M. 14/09/2005 Norme Tecniche per le Costruzioni), finalizzate a definire le modalità di realizzazione delle opere per garantire le condizioni di sicurezza delle opere stesse, nonché dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti. Tali 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, indicando gli eventuali interventi di stabilizzazione e mitigazione del rischio. Ciò dovrà essere inoltre soggetto a valutazione di compatibilità idraulica adeguata all'area interessata dal PI, anche al fine di ridurre il rischio idraulico.

## C. TERRENO NON IDONEO:

Si distinguono in tale ambito:

Aree di pianura con soggiacenza < 1.00 metri e caratteristiche geotecniche scadenti.

Aree a notevole rischio idraulico

La nuova edificabilità è preclusa per l'elevatissima penalizzazione. In particolare in tali aree non sono ammessi nuovi interventi edilizi come definiti all'art. 3 del D.P.R. 380/2001, fatti salvi:

gli interventi sull'esistente di cui al comma 1, lett. a), b), c), d) con esclusione di demolizioni e ricostruzioni non in loco o che comportino variazioni di sedime: qualora gli edifici vengano realizzati con una modifica del volume e/o della superficie del fabbricato dovranno essere verificati i terreni di fondazione e individuati i valori portanti dei terreni secondo quanto previsto dalla normativa vigente (Norme tecniche D.M.11/3/1988. D.M. 14/09/2005 Norme Tecniche per le Costruzioni);

gli interventi previsti dal Titolo V della L.R. 11/2004 limitatamente a quanto previsto all'art.44, comma 4, lett. a) purchè in aderenza al fabbricato esistente e nel rispetto dei caratteri tipologici prescritti per il territorio agricolo di cui all'art. 23.2 – b.

Non si esclude però la possibilità di interventi particolari di superiore interesse pubblico come ad esempio la realizzazione di servizi (acquedotti, elettrodotti, fognature, strade, etc.).

In ogni caso i progetti per tali interventi dovranno sempre essere accompagnati e compatibili con Relazioni geognostiche specifiche, verifiche di stabilità ed eventuali interventi di stabilizzazione e mitigazione del rischio preventivi.

## PRESCRIZIONI E VINCOLI

-Le istanze per l'approvazione di P.U.A., dei permessi di costruire e le D.I.A. dovranno contenere una adeguata relazione geologica e geotecnica che, in relazione alla classificazione dei terreni ai fini della compatibilità geologica, dimostri la compatibilità degli interventi in progetto con le norme di tutela e sicurezza.

-Lo sviluppo dell'analisi deve essere conforme a quanto previsto dalle Norme tecniche (Norme tecniche D.M.11/3/1988. D.M. 14/09/2005 Norme Tecniche per le Costruzioni), e proporzionato al

grado di compatibilità attribuito al terreno ed alle caratteristiche dell'opera in progett

## **21. Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi**

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

-Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi

Piano di tutela delle acque adottato con DGR 29/12/2004 n° 4453

DM 4/02/1977

DL 152/2006

Sulla base di appropriati studi il P.I. determinerà mediante apposita indagine la vulnerabilità intrinseca degli acquiferi, definite dai seguenti criteri:

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

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

### **DIRETTIVE**

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

Il P.I. individuerà le seguenti graduazioni di vulnerabilità:

UNITA' A - Vulnerabilità intrinseca bassa

UNITA' B - Vulnerabilità intrinseca media

UNITA' C - Vulnerabilità intrinseca alta

UNITA' D - Vulnerabilità intrinseca da alta ad elevata

UNITA' E - Vulnerabilità intrinseca variabile da bassa ad alta in funzione della fratturazione

### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

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

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

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

## **22. Aree a dissesto idrogeologico**

Aree esondabili e/o a periodico ristagno idrico  
DGRV n° 1841/07 del 18/06/2007

Trattasi di aree interessate da rischio di esondazioni o periodico ristagno idrico, individuate nella Tav. 3 come:

Aree a rischio idrogeologico

## DIRETTIVE

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

Il P.I. recepisce, integra e dettaglia i disposti di cui al presente articolo relativamente alla Tutela idraulica e rispetta le indicazioni e prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica.

Il P.I. disciplina le aree individuate dallo strumento urbanistico individuando le misure di salvaguardia dei caratteri dimensionali e morfologici che garantiscono la funzionalità idraulica dei corpi idrici, il mantenimento dei fossati e scoli esistenti, il piano di imposta dei nuovi fabbricati e l'indicazione dei sistemi di impermeabilizzazione e drenaggio, e per le aree a difficoltà drenaggio, la salvaguardia e il ripristino delle condizioni di funzionalità della rete idrica, e l'accessibilità ai corpi idrici, per assolvere alle necessarie operazioni di pulizia e manutenzione.

Il P.I. sulla base di analisi geologico – idrauliche puntuali, o su ulteriori indicazioni dei consorzi di bonifica e della Autorità di Bacino, si potrà ridefinire i limiti delle aree esondabili e/o con periodico ristagno idrico rappresentati nella tav. 3, giustificando le diversità mediante adeguata documentazione geologico – tecnica allegata al P.I.

Il PI valuta la possibilità di individuare, con idonea destinazione urbanistica, appositi invasi, sia locali che diffusi, per il drenaggio, la raccolta e lo scarico controllato delle piogge più intense, o per la laminazione delle portate di piena dei corsi d'acqua a rischio di esondazione. Per gli interventi finalizzati a contenere o risolvere le situazioni critiche disciplinate dal presente articolo, il PI valuta anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

## PRESCRIZIONI E VINCOLI

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

Tutti gli interventi di trasformazione dell'uso del suolo che provocano una variazione di permeabilità superficiale devono comprendere misure compensative volte a mantenere costante il coefficiente udometrico secondo il principio "dell'invarianza idraulica": pertanto l'assetto idraulico dovrà essere adeguatamente studiato in concomitanza con la redazione del Piano degli Interventi adottando tecniche costruttive atte a migliorare la sicurezza ed al contempo diminuire i coefficienti di deflusso con accorgimenti validi sia per le urbanizzazioni che per i singoli fabbricati.

Ad intervento eseguito, ed a parità di evento di pioggia, la rete di smaltimento delle acque piovane deve prevedere valori di portata massima non superiori al quelle stimabili nella situazione ante intervento. A questo fine, si potranno mettere in atto le opere di mitigazione idraulica più adeguate alla specifica situazione che verranno identificate nel Piano degli Interventi con la redazione della Valutazione di compatibilità idraulica.



### ***b) Opere di mitigazione idraulica***

Gli interventi di trasformazione dell'uso del suolo sono subordinati alla realizzazione di opere di mitigazione idraulica, che vanno definite per ciascun progetto con la procedura di calcolo e le modalità operative descritte nella Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al P.A.T.I e al P.I.

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

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

Le canalizzazioni e tutte le opere di drenaggio devono essere dimensionate utilizzando un tempo di ritorno ed un tempo di pioggia critico adeguato all'opera stessa ed al bacino, secondo quanto riportato nella normativa vigente (D.G.R. n.3637/2002 e D.G.R. n.1322/2006).

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

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

Devono essere comunque rispettate le indicazioni e prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità idraulica redatta per il P.A.T.I e le prescrizioni dei pareri dei Consorzi di Bonifica e del Genio Civile.

## TITOLO III

### PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEI P.I.

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

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

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

#### DIRETTIVE

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

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

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

-A fini perequativi, potranno comprendersi anche aree distinte e non contigue, ma funzionalmente

collegate ed idonee, in particolare per quanto riguarda la dotazione di servizi a scala territoriale.

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

-Qualora il P.I. accerti che alcuni interventi di trasformazione non necessitano, o necessitano 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.

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

-Il P.I., ferme restando le dotazioni territoriali ed i criteri di perequazione tra gli aventi titolo interessati, assicura la riserva o cessione delle aree per l'edilizia residenziale pubblica, prevedendo, nelle zone residenziali soggette a piano urbanistico attuativo quote di superficie o di volume di riserva comprese tra il 20 ed il 40% dei diritti edificatori complessivamente attribuiti. Provvede altresì, per l'equa distribuzione tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, a suddividere le quote di E.R.P. in edilizia convenzionata, sovvenzionata ed agevolata.

-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 PATI.

-Al fine di raggiungere gli obiettivi di perequazione e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PATI, il P.I. determina per singoli ambiti indici di edificabilità compresi tra il minimo ed il massimo assegnato, da raggiungere obbligatoriamente per l'approvazione dello strumento di pianificazione o per il rilascio del titolo abilitativo.

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

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

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

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

-Ferme restando le direttive generali che precedono, il P.I. attua la perequazione urbanistica secondo i

seguenti criteri particolari:

#### AMBITI TERRITORIALI ASSOGGETTATI A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO E COMPARTI EDIFICATORI.

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

-Ai fini delle regole della perequazione urbanistica, alle aree di edificazione è assegnato un indice di edificabilità variabile tra un minimo e un massimo e alle aree di urbanizzazione un indice di edificabilità pari alla differenza tra il massimo e il minimo delle aree edificabili.

-La realizzazione di una volumetria superiore a quella ammissibile in base all'indice minimo comporta alternativamente o la cessione gratuita/vincolo di destinazione di uso pubblico a favore del Comune, a cura e spese dell'interessato, di aree per dotazioni territoriali di servizi che mancano per effetto dell'incremento del carico insediativo in base all'indice di edificabilità assegnato dalle regole della perequazione eccedente l'indice minimo che si intende realizzare, o la monetizzazione del valore corrispondente delle aree/opere.

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

#### AMBITI DI PEREQUAZIONE A INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO CONVENZIONATO.

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

-In tali ambiti, per gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento è prescritto un indice di edificabilità variabile tra un minimo e un massimo.

-La realizzazione di una volumetria superiore a quella ammissibile in base all'indice minimo comporta alternativamente o la cessione gratuita/vincolo di destinazione di uso pubblico a favore del Comune, a cura e spese dell'interessato, di aree per dotazioni territoriali di servizi che mancano per effetto dell'incremento del carico insediativo in base all'indice di edificabilità assegnato dalle regole della perequazione eccedente l'indice minimo che si intende realizzare, o la monetizzazione del valore corrispondente delle aree/opere.

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

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

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

-Il PATI prevede all'art. 33 contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi.

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

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

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

#### DIRETTIVE

-Il P.I. determina la quota di diritti edificatori, con riferimento ai singoli ATO, da riservarsi per finalità compensative.

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

-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.

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

-Il P.I. determina le modalità di connessione tra diritti compensativi ed edificatori, con riferimento a valori unitari standard riferiti alla categoria urbanistica, alla destinazione d'uso ed all'andamento del mercato immobiliare, come valutato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, e se del caso, anche con riferimento alle singole microzone catastali.

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

### **25. Indirizzi e criteri per l'applicazione del credito edilizio**

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

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

#### DIRETTIVE

-Ai fini di cui all'art. 36 della L.R. 11/2004, il P.A.T.I. 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:

- a) opere incongrue, in quanto contrastanti con i vincoli e le tutele evidenziate nella tavole 1, 2, 3, 4 e dalle presenti norme;
- b) elementi di degrado, costituite da superfetazioni e pertinenze degli immobili incongrue che producono alterazioni negative all'architettura dell'edificio principale ed al contesto;
- c) interventi di miglioramento della qualità urbana, come ad esempio arredo urbano, creazione di parchi, piste ciclabili, attuazione della rete ecologica e simili;
- d) elementi di riordino della zona agricola, costituiti 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.I.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 quali orti, vivai e serre con consistenti componenti commerciali;
- e) interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio, costituiti da tutti quegli interventi che, nell'ambito delle specifiche disposizioni afferenti ai vincoli, valori e tutele, fragilità, invarianti e basse trasformabilità, ne risultano in contrasto. Rientrano in tali fattispecie anche gli immobili realizzati in zona agricola che per la loro conformazione architettonica ed ambientale non rispettino le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni e le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti, come previsto nel prontuario, allegato A, alle presenti norme, redatto ai sensi art. 43, comma 1, lett. b), della L.R. 11/2004.

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

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

-Il P.I. determina, nei singoli A.T.O., la quota di diritti edificatori da accantonarsi per finalità di credito edilizio.

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

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

## **26. Ambiti Territoriali Omogenei - A.T.O.**

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

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

All. A – Ambiti Territoriali Omogenei - ATO

-Per ATO s'intendono le porzioni minime di territorio in riferimento alle quali si ritiene possano essere unitariamente considerate e risolte in termini sistemici pluralità di problemi di scala urbana e

territoriale, caratterizzate da specifici assetti funzionali ed urbanistici e conseguenti politiche d'intervento.

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

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

## DIRETTIVE

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

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

Per la residenza si prevedono modifiche al dimensionamento di ciascun ambito territoriale omogeneo entro i limiti di flessibilità stabiliti dal PATI e in particolare:

- il PI potrà aumentare o diminuire il volume specifico assegnato ai singoli ATO di una quantità non maggiore del 15%, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo indicato dal PATI.

### **27. Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola.**

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

Rif.: Relazione.

-Il PATI determina il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lett. c) della L.R. 11/2004, e secondo la nota prot. 647842/57.09, in data 19.11.07 del "Commissario Straordinario per l'attuazione della riforma del governo del territorio" della Regione Veneto.

### **28. Dimensionamento insediativo e dei servizi**

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

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

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

## DIRETTIVE

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

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

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

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

a) con aree di proprietà pubblica;

b) con aree che, ancorché di proprietà privata, siano asservite ad uso pubblico;

c) con aree di interesse generale, di proprietà e/o in gestione a enti pubblici, e/o di diritto pubblico, gestori di servizi pubblici, e/o ONLUS;

d) con altre aree che, pur conservando un regime privato dei suoli, rivestono comunque uno specifico interesse pubblico per le loro caratteristiche intrinseche (es. parchi, ecc.), anche per effetto di convenzioni con il comune.

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

-Gli standards qualitativi dei servizi e l'indice di qualità dovranno essere determinati in funzione delle reali concrete e documentate esigenze della collettività, sulla base del grado di soddisfazione dei criteri di accessibilità, fruibilità, adeguatezza tecnologica, semplicità ed economicità di gestione ed accessibilità tariffaria, conseguentemente il PI potrà aumentare o diminuire il dimensionamento dei servizi assegnato ai singoli ATO di una quantità non maggiore del 30%, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo indicato dal PATI.

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

-Il P.I. potrà riclassificare e/o accorpare le aree a servizi previste dal P.R.G. all'interno dell'area

consolidata, nel rispetto del dimensionamento minimo dei servizi previsti dall'art. 31 della L.R. n. 11/04.

## PRESCRIZIONI E VINCOLI

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

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

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

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

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

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

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

## DIRETTIVE

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

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

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



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

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

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

## PRESCRIZIONI E VINCOLI

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

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

### **30. Ambiti di urbanizzazione consolidata.**

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

-Gli ambiti di urbanizzazione consolidata sono costituiti dalle parti di territorio poste all'interno del limite fisico della nuova edificazione, dove i processi di trasformazione sono sostanzialmente completati. Gli ambiti di urbanizzazione consolidata comprendono anche aree esterne alle zone edificabili previste dal P.R.G. previgente, nel P.R.G. classificate come zone "E" ma che hanno palesemente perso ogni caratterizzazione di zone agricole. Gli ambiti di urbanizzazione consolidata comprendono anche le zone "programmate" dal vigente P.R.G. con destinazione diversa dalla Zona Agricola.

#### **DIRETTIVE**

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

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

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

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

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

-Negli ambiti di urbanizzazione consolidata, qualora gli interventi non siano già subordinati dal P.R.G. vigente a P.U.A., a comparto edificatorio o a titolo abilitativo convenzionato, sono sempre possibili interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti, nel rispetto delle presenti norme.

### **31. Ambiti di edificazione diffusa**

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

- Gli ambiti di edificazione diffusa sono caratterizzati dalla frammentazione fondiaria con destinazioni

prevalentemente non agricole, costituiti da:

- aree edificate cresciute lungo il reticolo stradale;
- aggregazioni di edifici formanti nuclei rurali.

Sono per lo più ambiti sorti spontaneamente senza la disciplina di alcun strumento urbanistico, pur tuttavia dotati di opere di urbanizzazione primaria, dove i processi di trasformazione sono avvenuti in modo consequenziale, ma nei quali si è radicato un forte senso identitario riconoscibile anche attraverso la toponomastica locale.

## DIRETTIVE

- Il PATI promuove il riordino e la valorizzazione degli ambiti di urbanizzazione diffusa, riconoscendoli quali tessuti residenziali peculiari del territorio.

-Il P.I. negli ambiti di edificazione diffusa individuati dal PATI:

- a) specifica il perimetro, senza modificare il limite massimo quantitativo della SAU;
- b) individua le aree in cui sono possibili interventi diretti di nuova edificazione, cambio di destinazioni d'uso compatibili e di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle presenti norme e della LR 11/2004;
- c) individua le aree da consolidare con interventi di nuova costruzione, ampliamenti di edifici esistenti o ristrutturazioni con modificazione di destinazioni d'uso, che debbono essere subordinati ad una progettazione unitaria attraverso PUA;

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

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

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

-Ai sensi e per gli effetti dell'art. 43, comma 1, punto c) della LR 11/2004, il PATI individua quali limiti fisici alla nuova edificazione delle zone agricole, con riferimento alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fisica del territorio:

- a) i vincoli, le tutele e le invariante previste dalle presenti norme;
- b) il perimetro fisico degli ambiti di edificazione diffusa, così come definito al punto 30.03 del presente articolo, esclusivamente all'interno del quale possono essere autorizzati interventi di nuova edificazione, salvo che non vi ostino motivazioni di interesse pubblico e/o normative di grado superiore a quello di conservazione dell'integrità del territorio agricolo, e conformi alle prescrizioni di cui al presente articolo;

-Il P.I. integra l'individuazione delle opere incongrue, elementi di degrado, all'interno degli ambiti ad

urbanizzazione diffusa, 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.

## PRESCRIZIONI E VINCOLI

-Il PI determina per tali ambiti prescrizioni volte a:

- mantenere una bassa densità edilizia;
- valorizzare le identità locali;
- migliorare l'accessibilità;
- la valorizzazione dei caratteri formali tipici degli edifici sparsi e diffusi.
- preservare i suoli ad elevata vocazione agricola o silvo-pastorale, limitandone il consumo.

- La riorganizzazione di tali ambiti non potrà dare seguito a nuove forme di sviluppo insediativi esterne all'ambito perimetrato nella tav. 4 – Carta della trasformabilità, ad eccezione di quanto previsto al comma 30.03 del presente articolo.

### **32. Limiti fisici alla nuova edificazione.**

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

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

## DIRETTIVE

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

## PRESCRIZIONI E VINCOLI

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

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

-In attesa della approvazione del P.I. adeguato al P.A.T.I., nelle aree ricadenti all'interno del limite fisico alla nuova edificazione e ricomprese nel Piano Regolatore Generale previgente in zona agricola o

prive di destinazione urbanistica per effetto della decadenza di vincoli espropriativi, sono ammessi esclusivamente interventi edilizi sugli edifici esistenti sino alla lett. d), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001.

### **33. Contesto territoriale destinato alla realizzazione di programmi complessi.**

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

-Tali contesti sono perimetrati nella Tav. 4.

Tali contesti corrispondono ad ambiti territoriali entro il quale le trasformazioni edilizie ed urbanistiche previste comportano una radicale trasformazione delle aree, sia dal punto di vista degli usi che dal punto di vista del sistema insediativo, ferme restando le necessità di conservazione di complessi ritenuti significativi del carattere storico dei luoghi e di edifici vincolati a norma di legge.

#### **DIRETTIVE**

-Il P.I. per tale contesto dovrà precisare:

a) i caratteri tipologici insediativi degli interventi in relazione:

- 1) ai principali sistemi insediativi e ai tipi d'intervento prevalenti;
- 2) agli edifici e sistemi di edifici riferiti ad impianti speciali pubblici e/o di uso pubblico;
- 3) ai principali sistemi delle aree verdi e degli spazi aperti pubblici e/o di uso pubblico;
- 4) ai principali caratteri della viabilità;

b) i caratteri funzionali degli interventi con riferimento ai pesi individuati all'interno di ogni singola A.T.O.

c) le modalità operative per la realizzazione dei singoli interventi previsti in relazione ai diversi tempi e soggetti dell'attuazione.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

-In tali zone gli interventi edificatori si realizzeranno attraverso la predisposizione di Piani urbanistici attuativi di cui all'art. 19 della L.R. 11/2004, anche in conseguenza a forme di concertazione e partecipazione di cui al Capo II della L.R. 11/2004, o in attuazione di quanto previsto dall'art. 26 della legge medesima.

-Le aree di cui al presente articolo sono soggette a perequazione urbanistica.

### **34. Accordi di pianificazione ai sensi degli artt. 6, 36, 37, L.R. 23.04.2004, N° 11.**

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004, artt. 6, 36, 37

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

i comunidi PRESSANA e ROVEREDO DI GUA' ha concluso accordi ai sensi degli artt. 6, 36, 37 L.R. 11/2004 secondo il seguente elenco:

**PRESA D'ATTO DELL'AVVENUTA CONCLUSIONE ACCORDO AI SENSI DELL'art. 6 DELLA L.R. N. 11/2004. CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 12 Reg. Delib. – Seduta del 02.03.2007**

– ditte F.lli Scarpieri - ACCORDO1

**PRESA D'ATTO DELL'AVVENUTA CONCLUSIONE ACCORDO AI SENSI DELL'art. 6 DELLA L.R. N. 11/2004. CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 22 Reg. Delib. – Seduta del 26.04.2007**

– ditta Zambotto n 22/1089– ACCORDO 3

**PRESA D'ATTO DELL'AVVENUTA CONCLUSIONE ACCORDO AI SENSI DELL'art. 6 DELLA L.R. N. 11/2004. CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 27 Reg. Delib. – Seduta del 07.06.2007**

– ditta –Ballani – ACCORDO 2

Le Deliberazioni del Consiglio Comunale, contenenti i testi degli accordi, costituiscono parte integrante del P.A.T.I. per il territorio del Comune di PRESSANA e ROVEREDO DI GUA'.

**DIRETTIVE**

Il P.I. per ogni accordo, sulla base della Convenzione stipulata, dovrà precisare:

b) i caratteri tipologici insediativi degli interventi in relazione:

- 1) ai principali sistemi insediativi e ai tipi d'intervento prevalenti;
- 2) agli edifici e sistemi di edifici riferiti ad impianti speciali pubblici e/o di uso pubblico;
- 3) ai principali sistemi delle aree verdi e degli spazi aperti pubblici e/o di uso pubblico;
- 4) ai principali caratteri della viabilità;

b) i caratteri funzionali degli interventi con riferimento ai pesi individuati all'interno dell'A.T.O. di appartenenza;

c) le modalità operative per la realizzazione dei singoli interventi previsti in relazione ai diversi tempi e soggetti dell'attuazione.

d) l'esatta perimetrazione desumibile dai testi delle Convenzioni e dagli elaborati grafici ad esse allegati.

**PRESCRIZIONI E VINCOLI**

In tali zone gli interventi edificatori si realizzeranno attraverso la predisposizione di Piani urbanistici attuativi di cui all'art. 19 della L.R. 11/2004.

### **35. Zone a prevalente destinazione agricola.**

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

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

-Trattasi delle zone a prevalente destinazione agricola, poste al di fuori degli ambiti di tutela.

## DIRETTIVE

-Il P.I. individua: gli ambiti delle aziende agricole esistenti, aggiornando il censimento sulla base di un'indagine e schedatura puntuale con particolare riferimento:

alla illustrazione e rappresentazione cartografica delle caratteristiche delle unità produttive, il loro ordinamento colturale (mercantile, zootecnico da carne, zootecnico da latte, vitivinicolo, orto-floro-vivaistico, attività di trasformazione, attività di vendita diretta al pubblico, etc.), eventuali investimenti fondiari qualificanti il settore produttivo e il territorio, alle vocazioni colturali, legate o meno a caratteristiche locali, alle peculiarità agricolo-forestali, la consistenza dei settori: zootecnico, orto-floro-vivaistico, ittigenico, ecc.

gli ambiti in cui non è consentita la nuova edificazione con riferimento ai limiti fisici alla nuova edificazione ed alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico agronomiche e di integrità fondiaria del territorio, preservando i suoli ad elevata vocazione agricola o silvo-pastorale, limitandone di conseguenza il consumo;

gli ambiti in cui eventualmente localizzare gli interventi edilizi nel caso in cui siano presenti congiuntamente una frammentazione fondiaria e attività colturali di tipo intensivo quali orti, vivai e serre;

le destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, fermo restando quanto previsto dal PAT per gli edifici con valore storico-ambientale;

le modalità costruttive per la realizzazione di serre fisse collegate alla produzione e al commercio di piante, ortaggi e di fiori coltivati in maniera intensiva, anche con riferimento alle altezze, ai materiali e alle opere necessarie alla regimazione e raccolta delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'attività;

gli elementi di degrado della zona agricola da riqualificare, integrando le individuazioni ed indicazioni del P.A.T.I.;

le modalità di applicazione del credito edilizio per gli immobili e le attività individuati come incompatibili e/o previste in trasferimento.

le attività produttive, non legate all'agricoltura, e localizzate in ambito agricolo; il P.I. aggiorna il censimento di dette attività sulla base di una indagine e schedatura puntuale, ne valuta la compatibilità ambientale e determina la possibilità di mantenere, consolidare, ampliare, o trasferire dette attività anche mediante l'applicazione del credito edilizio.

le modalità di applicazione e sviluppo di una agricoltura sostenibile, improntata sull'impiego di tecnologie non inquinanti e finalizzata al risparmio di energia e di risorse non riproducibili;

le modalità operative per promuovere nelle aree marginali, il mantenimento delle attività agro-silvo-pastorali e delle comunità rurali, quale presidio del territorio, incentivando lo sviluppo di attività complementari;

## PRESCRIZIONI E VINCOLI

Per gli interventi ricadenti in zona agricola, dovranno essere rispettate le tipologie e le caratteristiche costruttive tipiche per le nuove edificazioni e per il recupero degli edifici esistenti,

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

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

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

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

Nelle more dell'approvazione del P.I. adeguato alle direttive che precedono, nelle zone a prevalente destinazione agricola non diversamente tutelate dalle presenti norme, sono ammessi esclusivamente, secondo le definizioni dell'art. 3, del D.P.R. 380/2001:

a) gli interventi previsti dal titolo V° della L.R. 11/2004, in conformità con i criteri di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004;

b) per le costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, fermo restando quanto previsto dal PAT per gli edifici con valore storico-ambientale, sono ammessi interventi nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a),b),c) e d) del D.P.R. 380/2001, con destinazioni d'uso residenziali, commerciali, direzionali, turistiche ed artigianato di servizio;

c) serre mobili e fisse volte a forzatura o protezione delle colture agricole e assoggettate a rotazione;

d) gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a) e b) del D.P.R. 380/2001 limitatamente agli eventuali elementi di degrado della zona agricola da riqualificare individuati nella Tav. 4;

### **36. Allevamenti zootecnici intensivi esistenti**

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

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

-Trattasi degli allevamenti zootecnici intensivi esistenti, individuati nella tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale. Si richiama quanto previsto dalla DGRV n. 7949/1989, come aggiornata dalla L.R. 11/2004 (punto 5, lett. d, comma1, art. 50), Atto di indirizzo – lettera d – Edificabilità zone agricole ed eventuali successive modifiche. In particolare, in coerenza con la legislazione citata, nell'attivazione o ampliamento degli allevamenti zootecnico-intensivi e allevamenti agricolo-produttivi che superano il carico zootecnico da essa stabilito, vanno rispettate le distanze minime reciproche fissate:

-dai limiti delle zone agricole

-dai confini di proprietà

-dalle abitazioni non aziendali (residenze civili sparse e concentrate)

Tali distanze vanno rispettate anche nella realizzazione di nuovi insediamenti.

DIRETTIVE



-Il P.I. individua:

- a) gli ambiti degli allevamenti zootecnici intensivi esistenti, aggiornando il censimento sulla base di un'indagine e schedatura puntuale con distinzione delle tipologie di allevamento;
- b) gli ambiti in cui è consentito il permanere degli allevamenti a fronte di opere di mitigazione ambientale e/o di interventi relativi alla tutela igienico-sanitaria;
- c) gli edifici soggetti a demolizione in seguito alla dismissione di allevamenti zootecnici intensivi, per il raggiungimento degli obiettivi di tutela igienico-sanitaria, valorizzazione ambientale e paesaggistica, disciplinando il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio;
- d) il credito edilizio potrà essere utilizzato in altra zona, posta anche in A.T.O. diversa da quella di dismissione.

Inoltre :

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

Per tali allevamenti il P.I.:

Il P.I. disciplina i criteri e le modalità del trasferimento o blocco, indicano gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti;

Il P.I. limita gli interventi possibili, sino al trasferimento/blocco, alla sola manutenzione ordinaria e/o straordinaria e a quelli che comportano una riduzione della classe e del punteggio dell'allevamento.

Il P.I. inoltre individua:

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

le quali precludere l'attivazione di nuovi allevamenti.

-Per alcuni allevamenti, da identificare nel P.I., si potrà prevedere la possibilità di utilizzare il credito edilizio nell'area di dismissione.

Il P.I. disciplinerà la trasformazione degli allevamenti prescrivendo che l'intervento dovrà essere realizzato secondo le direttive seguenti:

- 1) forme di mitigazione ambientale con piantumazione di essenze tradizionali volte a ridurre l'impatto visivo dell'intervento edilizio;
- 2) impiego di materiali tradizionali con preferenza per quelli con caratteristiche bioecologiche, e in grado di contenere il consumo energetico;
- 3) specifica redazione di valutazione di compatibilità ambientale correlata con la VAS;
- 4) forme architettoniche semplici, altezza limitata ad un piano o due piani fuori terra, utilizzo di coperture verdi e/o tradizionali, serramenti in legno, intonaci a calce, uso della pietra o del mattone lavorata a vista;
- 5) impiego di sistemi di depurazione delle acque reflue con applicazione sistemi naturali quali la fitodepurazione, recupero delle acque grasse, recupero acque piovane, ecc.;
- 6) percorsi carrabili e/o pedonali realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc.
- 7) osservare le prescrizioni impartite dal Prontuario relativo alle nuove edificazioni ed al recupero dell'edificazione esistente nelle zone agricole (allegato B alle presenti norme).

-Il P.I. potrà attribuire crediti edilizi espressi in metri cubi di edilizia residenziale, sino ad un massimo del 20% delle superfici coperte lorde degli allevamenti schedati secondo il precedente punto a), moltiplicate per una altezza virtuale di ml. 3,00.

-Il P.I. disciplina le modalità di rilascio del credito edilizio nelle aree di dismissione, che dovrà avvenire comunque sulla base della formazione di P.U.A. proposti dagli aventi titolo, da sottoporre ad esame, tenuto conto della vetustà dell'allevamento, dell'entità e del tipo di conduzione, dell'impatto paesaggistico ed igienico-sanitario, e delle direttive impartite al punto 36.03;

## PRESCRIZIONI E VINCOLI

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

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

L'individuazione degli edifici riportata negli elaborati grafici del P.A.T.I. , può essere modificata secondo le condizioni rilevabili al momento e certificabili con parere A.S.L., senza che ciò costituisca variante al P.A.T.I.

### **37. Attività produttive fuori zona**

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

-Trattasi di aree nelle quali sussistono attività produttive consolidate, ubicate in zona impropria.

## DIRETTIVE

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

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

## PRESCRIZIONI E VINCOLI

Fino all'approvazione del P.I. adeguato alle precedenti direttive, sugli edifici schedati sono ammessi gli interventi previsti dal P.R.G. vigente.

### **38. Valori Tutele Naturali**

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

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

-Il P.A.T.I. 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 sviluppo della biodiversità e garantiscono la continuità del sistema ecologico territoriale.

In particolare, negli elementi della rete individuata, è tutelata la presenza senza soluzione di continuità di spazi aperti di dimensione adeguata a consentire lo spostamento/scambio di individui delle specie animali presenti.

Per svolgere la sua funzione strategica quale ambito preferenziale per la perequazione ambientale in ambito rurale in funzione alla attuale condizione di naturalità del territorio comunale, la rete comunale di progetto (Tav. 4) è costituita da matrici naturali primarie in grado di costituire sorgenti di diffusione per elementi di interesse ai fini della biodiversità, da fasce di appoggio alle matrici naturali primarie e da gangli primari e secondari. In tale contesto assumono particolare rilievo, quali elementi funzionali alla coerenza della rete:

- a) le aree verdi di maggiore estensione e con notevole differenziazione degli habitat,
- b) aree boscate;
- c) corsi d'acqua naturali e artificiali;
- d) prati, pascoli ed incolti;
- e) siepi e filari;
- f) neo-ecosistemi paranaturali.

Le barriere infrastrutturali, costituiscono elemento di "non continuità" nel progetto di rete ecologica di progetto individuato. Esse costituiscono potenziale ostacolo alla diffusione e alla continuità ecologica in quanto ricomprendono per lo più aree edificate e/o urbanizzate.

Il P.I. con il fine di mitigare tale conflittualità promuove e incentiva l'organizzazione e la sistemazione

delle parti di territorio aperto; salvaguardia il carattere di continuità del contesto naturale/paesaggistico; sostiene interventi di ricostituzione e tutela del paesaggio agrario riguardanti “corridoi ecologici” quali siepi, filari di alberi, rete scolante, viabilità campestre, connessioni lineari con il paesaggio rurale.

## DIRETTIVE

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

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

## PRESCRIZIONI E VINCOLI

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

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

## AREA DI CONNESSIONE NATURALISTICA

(denominate anche buffer zones): sono aree funzionali alle Aree nucleo che si aggiungono in territori di sufficiente estensione e naturalità 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, tipicità compatibilmente con lo sviluppo di attività economiche integrative, nonché sistemi di produzione di energie rinnovabili;

## CORRIDOIO ECOLOGICO:

All’interno di questa unità funzionale sono comprese tutte quelle aree, note anche come corridoi lineari continui o corridoi diffusi, in grado di svolgere necessarie funzioni di collegamento per alcune specie o gruppi di specie in grado di spostarsi, sia autonomamente (animali) che tramite vettori (piante o parti di esse). I corridoi principali collegano direttamente le differenti aree nucleo. I corridoi secondari assumono ruolo di connessioni in ambiti a ridotta naturalità. Sono essenzialmente in relazione ai corsi d’acqua nel quale favorire oltre all’aumento della naturalità anche il corretto utilizzo delle risorse idriche anche in relazione a possibili episodi di allagamento;

## INDICAZIONI NORMATIVE VALIDE PER TUTTI GLI ELEMENTI DELLA RETE

Tali aree congiuntamente concorrono in maniera attiva a costituire sorgenti di diffusione per elementi di interesse ai fini della 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 invariants di natura paesaggistica e ambientale.

le aree verdi naturali di maggiore estensione rilevate dall'uso del suolo e con notevole differenziazione degli habitat, corsi d'acqua naturali e artificiali, siepi e filari e neo-ecosistemi paranaturali.

Le barriere infrastrutturali, costituiscono elemento di "non continuità" nel progetto di rete ecologica di progetto individuato. Esse costituiscono potenziale ostacolo alla diffusione e alla continuità ecologica in quanto ricomprendono per lo più aree edificate e/o urbanizzate.

## DIRETTIVE

Il P.I., sulla base delle previsioni del PATI provvederà ad identificare e normare, anche con prescrizioni circa la tipologia degli interventi da attuare sia le aree della rete ecologica sia le Invariants di natura paesaggistica;

Il P.I., compatibilmente con quanto previsto dalla L.R. 23 aprile 2004, n. 11 relativamente al territorio agricolo (art. 43), 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.

In sede di P.I. inoltre:

sono da promuovere e favorire azioni secondo quanto disposto al precedente art 8.2.2 delle presenti norme e in particolare:

tutela del contesto territoriale in cui si inseriscono gli elementi della rete ecologica, e nello specifico il consolidamento, espansione, integrazione e ispessimento della rete stessa;

promozione della fruizione e godibilità del territorio aperto, mediante predisposizione di una rete di attrezzature e sistemazioni (percorsi di immersione rurale - ciclopedonali, aree di sosta).

Il P.I. inoltre:

mantiene e salvaguarda le funzioni agricole presenti e quelle coerenti e/o compatibili con l'agricoltura e con l'ambiente;

promuove il trasferimento delle attività incompatibili con l'ambiente (attività produttive/commerciali in zona impropria, allevamenti intensivi o comunque fonte di potenziale inquinamento, ecc.);

sviluppa le valenze ecologiche del territorio aperto, promuovendo l'impiego di colture e tecniche di conduzione che potenziano la biodiversità e crea l'habitat ideale per il passaggio della fauna. In particolare possono essere individuati interventi di rimboschimento e di riqualificazione ambientale dei fondi, con riferimento alle tipologie di intervento individuate dai regolamenti CEE 2080/92 e 2078/92 e secondo quanto previsto dal Piano di Sviluppo Rurale;

salvaguarda e favorisce lo sviluppo, densificazione, ricomposizione e ricostituzione in sistemi continui degli elementi naturali che strutturano la rete ecologica (reticolo di corsi d'acqua maggiori e minori e apparati vegetali ad esso connessi, masse arboree, sistemi di siepi rurali, ecc.);

favorisce la godibilità e fruibilità del territorio aperto, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopedonali connessi con gli insediamenti, e la promozione di attività agrituristiche e di servizio, impostate e condotte secondo modalità rispettose dell'ambiente;

salvaguarda il territorio prevedendo la collocazione degli interventi edilizi funzionali all'attività agricola in adiacenza a fabbricati esistenti.

## PRESCRIZIONI E VINCOLI

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

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

### **39. Infrastrutture della mobilità: Piste ciclabili.**

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

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

- Trattasi delle aree interessate dalla previsione di piste ciclabili.
- Il P.A.T.I., assume i tracciati di progetto già stabiliti dal Comune ed individuati dal PATI come indicazione territoriale per la pianificazione di livello inferiore.

#### DIRETTIVE

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

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

- Il tracciato già stabilito impone un vincolo di salvaguardia dall'edificazione, pur essendo demandato al P.I. l'indicazione di dettaglio dei tracciati.

### **40. Infrastrutture della mobilità: viabilità di progetto.**

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

- Trattasi delle aree interessate dalla previsione di nuova viabilità.
- Il P.A.T.I. non definisce i tracciati di progetto ma esprime una indicazione territoriale.

#### DIRETTIVE

- Il P.I., allorquando si conosceranno gli esiti della concertazione e sarà stabilito un tracciato della viabilità, determinerà le fasce di rispetto e detterà norme per gli insediamenti in fregio alla viabilità ed agli svincoli di progetto, sia ai fini delle norme di sicurezza, che ai fini di tutela dall'inquinamento acustico ed atmosferico.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

- Il tracciato indicato nella tavola 4 – Carta delle Trasformabilità, non impone un vincolo di salvaguardia dall'edificazione, essendo demandato al P.I. l'indicazione di dettaglio dei tracciati.

### **41. Criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività**

## **produttive, per le varianti di cui al DPR 357/98.**

Rif. Legislativo: Art.13, comma 1, lett. n), e art. 48 L.R. 11/2004

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

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

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

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

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

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

## **42. Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del PATI, in rapporto alla VAS.**

Rif. Legislativo: Direttiva comunitaria 2001/42/CE

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

### **DIRETTIVE**

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

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

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

-Prima della scadenza del termine di cui all'art. 20, comma 7, della L.R. 11/2004, ed in ogni caso prima di avviare il procedimento di revisione del P.I., la Giunta presenta al Consiglio Comunale un rapporto che verifica puntualmente lo stato delle condizioni di sostenibilità individuate dalla VAS, con particolare riferimento:

- a) al completamento delle reti di collettamento dei reflui urbani e all'adeguatezza dei sistemi di depurazione cui questi afferiscono;
- b) alla riduzione delle perdite della rete di approvvigionamento idropotabile in relazione alla possibilità di sostenere maggiori carichi insediativi senza aumentare la pressione sulle risorse;
- c) all'attuazione di programmi di risparmio energetico, con particolare riferimento al settore dei trasporti urbani e a quello dell'edilizia, che muovano nella direzione di assicurare il contributo del Comune di PRESSANA e ROVEREDO DI GUA' agli impegni internazionali di riduzione delle emissioni climalteranti;
- d) alla realizzazione del sistema di parchi e spazi verdi, percorsi pedonali e ciclabili;
- e) alla garanzia della contestualità degli interventi in ambito urbano e le opere di compensazione ambientale in ambito rurale.

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

#### **TITOLO IV NORME COMUNI, TRANSITORIE E FINALI.**

##### **43. Interventi di trasformazione del territorio agricolo**

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

Il 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 (parchi agrari, boschi di pianura, eliminazione di elementi detrattori di qualità o fonte di effetti negativi sull'ambiente, fasce tampone e barriere di mitigazione per elementi ad impatto negativo sul contesto ambientale, ecc.);
- interventi per la godibilità e fruibilità del territorio agricolo.

#### **MIGLIORAMENTI FONDIARI**



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

le operazioni di aratura e di dissodatura del suolo strettamente necessarie all'attività agricola, che non comportano lo spostamento di terreno da un sito all'altro;  
la posa a dimora e la sostituzione di piante da coltivazione.

## TUTELA AMBIENTALE

Il P.I. promuove le seguenti azioni:

- cura dei corsi d'acqua, con particolare riferimento all'assetto e alla sistemazione delle sponde e degli attraversamenti;
- mantenimento della funzionalità dei fossi poderali, della rete scolante;
- 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;
- interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti;
- recupero e riqualificazione dei sentieri e delle strade agrarie, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione; in tale caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale;

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.

Non sono consentiti i seguenti interventi:

- l'apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle previste in attuazione del P.A.T.I. o del P.I. e di quelle poste al servizio della attività agricola, degli edifici esistenti, e/o delle attività legate alla rete delle attrezzature e sistemazioni (percorsi di immersione rurale – ciclo-pedonali ed aree di sosta) per la godibilità e fruibilità del territorio aperto.
- l'introduzione di specie vegetali suscettibili di provocare alterazioni ecologicamente dannose;
- tagliare a raso, bruciare, estirpare e sradicare i filari di siepi o le singole piante autoctone e/o naturalizzate presenti nel territorio, salvo il caso di inderogabili esigenze attinenti le opere di pubblica utilità o di esigenze fito - sanitarie; è comunque consentito lo sfoltimento e l'utilizzazione turnaria delle piante, previo parere delle autorità competenti;
- Le recinzioni devono essere realizzate con tipologie ed uso di materiali tradizionali.

## RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO AGRICOLO

I Comuni promuovono, con la collaborazione delle associazioni di categoria, la riqualificazione del territorio agricolo e la riqualificazione della viabilità rurale di interesse paesaggistico ed ambientale. A tal fine valgono i seguenti indirizzi:

- incentivare metodi di produzione più rispettosi degli ecosistemi agricoli e compatibili con il carattere del paesaggio;

- orientare l'attività aziendale verso la produzione di servizi ambientali, anche in relazione alle potenzialità ricreative, sportive e culturali presenti;
- sostenere le iniziative e le pratiche culturali finalizzate al rimboschimento e, in generale, alla rinaturalizzazione delle aree dismesse dall'agricoltura.

#### **44. Regime giuridico delle opere oggetto di sanatoria edilizia (c.d. Condono Edilizio).**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Per la localizzazione di opere pubbliche, secondo le procedure previste Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità – e dalla Legge regionale 7 novembre 2003, n. 27 - Disposizioni generali in materia di lavori pubblici di interesse regionale e per le costruzioni in zone classificate sismiche,

b) sempre che la variante non alteri negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal PATI, ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS.

c) In tutti i casi in cui tale possibilità è prevista da norme ed atti di pianificazione di livello superiore.

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

#### **46. Misure di salvaguardia**

Dalla data di adozione del PATI si applicano le misure di salvaguardia previste dalla Legge 3 novembre 1952, n. 1902, “Misure di salvaguardia in pendenza dell’approvazione dei piani regolatori” e successive modifiche.

#### **47. Ambiti per interventi di riqualificazione e mitigazione ambientali**

Il PATI individua i criteri e gli ambiti di mitigazione in corrispondenza di elementi detrattori e in particolare:

- fasce di mitigazione con filari arborei lungo la viabilità esistente che provoca inquinamento atmosferico e acustico;
- areali a dune erborate e arbustate da realizzarsi contestualmente ai nuovi insediamenti residenziali e produttivi nelle aree indicate nella TAV.4 – Carta della Trasformabilità;
- fasce di mitigazione lungo la viabilità di progetto di livello sovracomunale ancora da definirsi nel tracciato(indicate nella carta della trasformabilità, TAV.4);
- realizzazione di bypass faunistici per ridurre l’effetto barriera degli elementi lineari dove la rete ecologica incrocia la viabilità esistente e/o di progetto;
- fasce di riqualificazione dei coni visuali per la tutela del paesaggio negli ambiti degli allevamenti zootecnici;
- rinaturalizzazione delle sponde dei corsi d’acqua e incentivazione di attività agricole bio-sostenibili.