

**- PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO -**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.A.T.**

**ADEGUATE A PARERE CONFERENZA DI SERVIZI  
del 14-04-2016**

***TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI***

---

**PARTE I - PRINCIPI GENERALI E DEFINIZIONI**

---

## **ART. 1 - Ambito territoriale di applicazione**

---

L'articolato normativo che segue costituisce parte integrante del Piano di Assetto del Territorio Comunale di Villadose, di seguito denominato PAT, predisposto ai sensi degli artt. 13 e 14, L.R. 11/2004; le norme tecniche disciplinano l'assetto del territorio, in stretta connessione con i contenuti delle tavole di progetto e degli altri elementi costitutivi del PAT, precisati all'Art. 3 delle presenti norme.

Il Piano Regolatore Generale in vigore sarà in seguito definito PRG ed all'approvazione del PAT acquisterà l'efficacia del Piano degli Interventi per tutte le parti non in contrasto; si richiama in merito art.48 L.R.11/2004, c.5 quater.

Il Piano degli Interventi, P.I., nelle presenti norme è da intendere come il futuro strumento urbanistico, da redigere, adottare ed approvare in applicazione del PAT, ai sensi degli artt. 18 e 19, L.R. 11/2004.

### **ART. 2.1 - Definizioni e finalità**

---

Il PAT è lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche per il governo del territorio comunale, individuando 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 di livello superiore ed alle esigenze della comunità locale.

Il PAT definisce le norme generali, gli indirizzi e le azioni per il governo del territorio in modo tale da favorirne uno sviluppo sostenibile, in coerenza con gli strumenti di pianificazione sovraordinati e cogliendo le aspettative di sviluppo espresse dalla comunità locale.

Il PAT tutela le identità storico-culturali, anche attraverso la riqualificazione ed il recupero edilizio ed ambientale degli aggregati esistenti, con particolare riguardo alla salvaguardia e valorizzazione dei Centri Storici.

### **ART. 2.2 - Principi e strumenti**

---

#### **a) Concertazione e partecipazione**

Il P.A.T., come previsto dall'art. 5 della L.R. 11/2004, si conforma al metodo del confronto e della concertazione con gli altri Enti pubblici territoriali, con le altre Amministrazioni preposte alla cura degli interessi pubblici coinvolti e con la partecipazione delle associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio, per pervenire ad uno strumento di pianificazione condiviso.

#### **b) Sostenibilità**

Il P.A.T., come previsto dall'art. 4 della L.R. 11/2004, promuove uno sviluppo sostenibile e durevole nei modi previsti dalla Commissione Mondiale sull'Ambiente nel Rapporto Brundtland (1987) e nelle successive Agenda 21 e Dichiarazione di Rio su Ambiente e Sviluppo (1992); la verifica tecnica della sostenibilità viene effettuata nell'ambito della V.A.S.

#### **c) Quadro Conoscitivo**

Il Quadro Conoscitivo (Q.C.) previsto dall'art. 10 della L.R. 11/2004 è il sistema integrato delle informazioni e dei dati necessari alla lettura ed interpretazione del territorio, sia in termini morfologici sia in termini socio-economici, e costituisce parte integrante del P.A.T.

Le analisi territoriali costituenti il "Quadro conoscitivo del P.A.T.I." andranno costantemente e sistematicamente aggiornate nell'ambito dell'attività dell'Ufficio di Piano del P.A.T.

#### **d) Valutazione Ambientale Strategica**

Il P.A.T. è corredato dalla Valutazione Ambientale Strategica che costituisce parte integrante del piano.

La Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), prevista dall'art. 4 della L.R. 11/2004, fa riferimento alla Direttiva europea 2001/42/CE del 27.06.01.

La V.A.S. si delinea come un processo sistematico che serve a valutare le conseguenze sull'ambiente delle azioni proposte nel Piano, in modo che queste siano incluse e affrontate già nelle prime fasi del processo di pianificazione e siano in grado di valutare la sostenibilità delle azioni del PAT, senza aggravio per le future generazioni

### **ART. 2.3 - Articolazione ed efficacia delle Norme Tecniche**

---

Le Norme Tecniche sono articolate in vincoli, prescrizioni e direttive, in base a:

- Derivazione da norme sovraordinate (*vincoli*);
- Individuazione delle invarianti strutturali del territorio di natura culturale, fisica, ambientale, la cui salvaguardia è indispensabile al raggiungimento degli obiettivi di Piano (*prescrizioni*);
- Definizione di specifiche azioni di governo del territorio, in relazione ai sistemi ambientale, insediativo ed infrastrutturale (*direttive*) e dei criteri per la formazione del P.I., che sarà predisposto in coerenza ed in attuazione del Piano, ai sensi artt. 17 e 18, L.R. 11/2004, e dei piani attuativi.

## **PARTE II - ARTICOLAZIONE DEL P.A.T.**

### **ART. 3 - Elaborati del P.A.T.**

---

Costituiscono il dataset complessivo del PAT i seguenti elaborati, suddivisi in quattro gruppi o "cartelle":

- b Progetto (redatto alla scala 1:10.000):
  - TAV. b01 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale
  - TAV. b02 – Carta delle Invarianti
  - TAV. b03 – Carta delle Fragilità
  - TAV. b04 – Carta della Trasformabilità
  - TAV. b04.1 – Carta degli A.T.O.
  - TAV. b04.2 – Carta di raffronto tra il P.R.G. vigente e il P.A.T.
  - TAV. b04.3 – Carta delle infrastrutture in programmazione – Mobilità lenta
- c Quadro Conoscitivo (redatto alla scala 1:10.000):
  - TAVV. da c01 a c11 - Quadro Conoscitivo
- d Relazioni Elaborati (documenti relativi agli elaborati del Piano):
  - TAV. d01.1 - Relazione generale
  - TAV. d01.2 - Relazione di progetto
  - TAV. d01.3 - Relazione di sintesi
  - TAV. d02 - Norme Tecniche
  - TAV. d06.1 – Rapporto Ambientale
  - TAV. d06.2 – Sintesi non tecnica
  - TAV. d07 – Banche Dati

## ***TITOLO II° - STRUMENTI GIURIDICI DI RIFERIMENTO***

---

### **ART. 4 - Perequazione urbanistica**

---

#### LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, “Norme per il governo del territorio”, Art. 35.

#### DEFINIZIONE

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

#### CRITERI E MODALITA' DI APPLICAZIONE

3. Il PAT stabilisce i criteri e le modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica nelle aree destinate alle trasformazioni, tenendo conto della disciplina urbanistica previgente e del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico e generale.
4. La perequazione urbanistica si concretizza con la cessione gratuita al Comune di aree e/o opere nella misura che sarà definita dal Comune. Per plus-valore economico, ai fini dell'applicazione della presente normativa, si intende la differenza tra il valore iniziale ed il valore finale calcolato a seguito dei cambiamenti di destinazione d'uso o volumetrie aggiuntive.
5. Modalità diverse da quelle specificate al precedente comma potranno essere definite dal Comune al fine di assumere nel P.I. proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico ai sensi dell'Art. 6 della L.R. n. 11/2004, senza procedere ad una variante al PAT, previa la predisposizione di un P.U.A. che assuma i contenuti e l'efficacia di un Programma Integrato di cui all'Art. 16 della L. 17 febbraio 1992, n. 179.
6. Le aree cedute al Comune potranno essere utilizzare dallo stesso per:
  - a) realizzazione di Opere Pubbliche;
  - b) realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica;
  - c) realizzazione di parchi e boschi urbani e rurali, fasce boscate ed altri interventi di piantumazione e riqualificazione ambientale con funzioni ricreative e paesaggistiche;
  - d) trasferimento dei diritti edificatori generati dal credito edilizio e dalle compensazioni urbanistiche riguardanti il trasferimento di attività economiche come previsto nelle presenti Norme Tecniche (NT).
7. L'Amministrazione Comunale può prevedere la monetizzazione delle aree da cedere ai fini perequativi sulla base del principio dell'equivalenza del valore delle stesse, finalizzando i ricavi a quanto previsto alle lettere a) e b) del comma 6 del presente Articolo.

#### ATTUAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

8. Il PAT prevede l'attuazione dell'istituto della perequazione urbanistica attraverso:
  - a) il Piano degli Interventi (PI);
  - b) i Piani Urbanistici Attuativi (PUA);
  - c) i Comparti Urbanistici;
  - d) gli accordi tra soggetti pubblici e privati;
  - e) gli atti di programmazione negoziata.
9. Il P.I. individuerà le aree interessate dalla perequazione urbanistica e le modalità di attuazione definendo le specifiche destinazioni d'uso, i parametri urbanistici e la quota di aree e la tipologia di opere da cedere al Comune sulla base di:
  - a) indirizzi e prescrizioni riportati nelle presenti Norme Tecniche (NT);
  - b) condizioni di fatto inerenti la localizzazione e le qualità specifiche delle singole aree articolate a titolo indicativo in:
    - aree già destinate a usi urbani a maggiore o minore densità;

- aree già destinate alle attività produttive;
  - aree dismesse o sottoutilizzate;
  - aree agricole con maggiore o minore vocazione alla trasformazione edificatoria;
  - aree di rilevante qualità ambientale;
- c) condizioni di diritto inerenti le destinazioni d'uso previste dal PRG vigente alla data di approvazione del primo PAT per le singole aree articolate, a titolo indicativo, in:
- aree destinate alla residenza;
  - aree destinate alla produzione;
  - aree destinate a standard non attuati;
  - aree destinate all'agricoltura;
  - aree destinate alla riqualificazione urbana.
10. Le ZTO individuate nel P.I., articolate in ambiti unitari di progettazione e attuazione, potranno riguardare aree fra loro contigue o gruppi di aree anche non contigue, che tuttavia concorreranno alla organizzazione di parti di città, di quartiere o di territorio secondo un progetto coordinato.
11. Per ogni ambito di perequazione urbanistica, precisamente individuato dal PI, dovrà essere predisposta una Scheda Progettuale, come definita al successivo Art. 7 delle presenti NT, che definisca:
- a) la localizzazione dell'intervento e la sua collocazione nell'ambito generale degli interventi;
  - b) gli obiettivi da perseguire e i criteri di intervento da rispettare nella successiva progettazione di dettaglio;
  - c) i parametri dimensionali nel rispetto dei limiti del dimensionamento previsti dal PAT;
  - d) lo schema metaprogettuale per l'assetto complessivo dell'area, con indicate le aree per gli edifici, le destinazioni d'uso, la rete viaria, gli spazi di sosta e parcheggio, le aree da riservare a servizi e verde pubblico, le aree destinate a superficie pubblica.
12. I PUA e i comparti urbanistici individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione, le opere e le aree e/o da cedere al Comune o da asservire per la realizzazione di servizi ed infrastrutture. Qualora non vi sia intesa tra i proprietari, il Comune può procedere alla formazione di PUA di iniziativa pubblica. Il Comune ha la facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'ambito di perequazione, nei modi che saranno definiti dal P.I.
13. La perequazione, oltre che alle aree trasformabili del PAT, si applica anche alle aree non utilizzate del P.R.G. vigente, salvo quanto precisato all'ultimo comma di art. 52 delle presenti N.T.

## **ART. 5 - Credito Edilizio**

---

### LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio", Art. 36, Art. 37, Art. 39.

### DEFINIZIONE

2. Il credito edilizio è l'istituto giuridico finalizzato al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale mediante il riconoscimento di una quantità volumetrica o di superficie ai soggetti che provvedono alla demolizione di opere incongrue, all'eliminazione di elementi di degrado, alla valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, paesaggistico ed ambientale, nonché agli interventi necessari per la razionalizzazione o il completamento della viabilità.

#### CRITERI E MODALITA' DI APPLICAZIONE

3. Il PAT stabilisce i criteri e le modalità di applicazione del credito edilizio tenendo conto della disciplina urbanistica previgente e del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico e generale.

#### ATTUAZIONE DEL CREDITO EDILIZIO

4. Il PAT prevede l'attuazione dell'istituto del credito edilizio attraverso:
  - a) il Piano degli Interventi (PI);
  - b) i Piani Urbanistici Attuativi (PUA);
  - c) gli accordi tra soggetti pubblici e privati;
  - d) gli atti di programmazione negoziata.
5. Il P.I. individua la quota di edificabilità generata dagli interventi descritti al comma 2 del presente Articolo e le aree da riservare al credito edilizio.
6. Il P.I., oltre a quanto previsto nel PAT, può individuare ulteriori ambiti e immobili incongrui e non, sui quali è consentito l'utilizzo del credito edilizio nell'ambito delle seguenti categorie:
  - a) interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio, costituiti da tutti quegli interventi che, nell'ambito delle specifiche disposizioni afferenti ai vincoli, valori e tutele, fragilità, invarianti, ne risultano in contrasto;
  - b) elementi di degrado, costituiti da immobili e relative superfetazioni e pertinenze, che producono alterazioni negative del contesto in cui si inseriscono;
  - c) interventi di miglioramento della qualità urbana, come ad esempio arredo urbano, creazione di parchi, piste ciclabili, attuazione della rete ecologica e simili;
  - d) interventi di miglioramento della qualità edilizia ed architettonica con particolare riferimento agli edifici ed agli ambiti di natura storica già individuati quali invarianti;
  - e) completamento e razionalizzazione della rete viaria, quali la sistemazione ed allargamento di incroci stradali, adeguamento di tratti stradali, realizzazione di nuove strade, etc.;
  - f) elementi di riordino della zona agricola, costituiti dagli immobili destinati all'allevamento zootecnico, dagli annessi rustici, dagli insediamenti produttivi fuori zona, etc.;
  - g) interventi riguardanti elementi in contrasto rispetto alla realizzazione della rete ecologica;
  - h) aree in cui la destinazione pubblica è preminente.
7. Gli ambiti e gli immobili individuati dal P.I. che potranno dar luogo al riconoscimento del credito edilizio, non potranno riguardare opere realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, fatti salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente.
8. Per ogni ambito che genera credito edilizio, precisamente individuato dal PI, dovrà essere predisposta una Scheda Progettuale che definisca:

- a) la localizzazione dell'intervento e la sua collocazione nell'ambito generale degli interventi del PI;
- b) gli obiettivi da perseguire e i criteri di intervento da rispettare nella successiva progettazione di dettaglio;
- c) l'entità del credito edilizio da attribuire agli immobili da demolire tenendo conto di:
  - tipologia e destinazione d'uso dell'immobile;
  - micro zona catastale di appartenenza;
  - vetustà;
  - stato di conservazione;
  - interesse pubblico sotteso alla demolizione dell'immobile.

## **ART. 6 - Compensazione urbanistica**

---

### LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio", Art. 37.

### DEFINIZIONE

2. La compensazione urbanistica è l'istituto giuridico attraverso il quale si permette ai proprietari di aree e edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o di sua reiterazione, di recuperare adeguata capacità edificatoria, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione dell'area oggetto di vincolo all'Amministrazione, in alternativa all'indennizzo.

### CRITERI E MODALITA' DI APPLICAZIONE

3. Il PAT stabilisce i criteri e le modalità per l'applicazione della compensazione urbanistica tenendo conto della disciplina urbanistica previgente e del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico e generale.
4. La quota di diritti edificatori da riservarsi per finalità compensative è determinata per quantità e destinazioni d'uso, sulla base dell'equivalenza del valore tra gli immobili soggetti a compensazione ed i diritti edificatori compensativi.

### ATTUAZIONE DELLA COMPENSAZIONE URBANISTICA

5. Il PAT prevede l'attuazione dell'istituto della compensazione urbanistica attraverso:
  - a) il Piano degli Interventi (PI);
  - b) i Piani Urbanistici Attuativi (PUA);
  - c) gli atti di programmazione negoziata.
6. Il P.I. determinerà la quota di edificabilità da riservare per finalità compensative negli ambiti preferenziali di sviluppo insediativo individuati dal PAT.

## **ART. 7 - Schede progettuali**

---

### DEFINIZIONE

1. Per alcune zone particolarmente significative, oggetto di perequazione urbanistica e credito edilizio, il P.I. può definire delle Schede Progettuali a scala adeguata (ad es. scala 1:1.000 o superiore) dove le indicazioni urbanistiche sono specificate con maggiore dettaglio.

### CONTENUTI E FINALITA'



2. Le Schede Progettuali sono finalizzate ad indirizzare la progettazione edilizia, ambientale e la pianificazione attuativa sulla base di definizioni morfologiche e planimetriche, tenuto conto della situazione esistente nell'intorno nonché del sito considerato.  
In tali ambiti si dovrà perseguire un'equa compensazione delle limitazioni poste, con crediti edilizi da declinare in vari modi.

3. Le schede progettuali potranno interessare, a titolo esemplificativo, i seguenti temi:

a) *aree agricole e residenza:*

- regolarizzazione delle frange urbane e previsione di verde naturalistico con funzione di filtro;
- limitazione dell'impatto determinato dalla riduzione di suolo agricolo, ricorrendo ad opere di compensazione, con creazione di fasce tampone e di siepi ripariali;
- realizzazione di barriere verdi ad elevata ramificazione lungo le principali direttrici di traffico;
- incentivazione al recupero di testimonianze storiche;
- incentivazione alla demolizione degli edifici realizzati in fronte alle strade regionali e provinciali (anche quelli realizzati in fascia fluviale e in prossimità di zone sensibili);
- incentivazione alla demolizione di edifici impropri costruiti in zona agricola e formazione di un credito edilizio da utilizzare in aree urbanizzate definite dal Comune;

b) *aree agricole e aspetti naturalistici/paesaggistici:*

- valorizzazione del territorio agroforestale;
- creazione di corridoi di connessione e di varchi di tipo naturalistico;
- creazione di aree di completamento della rete ecologica ed incentivazione per la realizzazione di fasce filtro sulle sponde dei fiumi;
- incentivazione all'utilizzo dell'agricoltura biologica da utilizzare in zone naturalistiche particolarmente sensibili e per l'attivazione delle coltivazioni tradizionali;
- gestione dei reflui zootecnici, con impianti di depurazione adeguati per il trattamento delle deiezioni animali;
- connessione dei beni culturali e paesaggistici in una rete di percorsi della memoria, itinerari turistici etc. che sostengano la fruizione dei siti "minori";
- incentivazione interventi di dismissione e demolizione di preesistenze abitative e produttive improprie e loro convergenza verso nuovi nuclei abitativi e produttivi attrezzati ovvero verso preesistenze compatibili;
- contenimento dell'espansione delle "frange urbane";

c) *aree produttive:*

- riduzione dell'impatto e mitigazione degli interventi (schermi vegetali, sistemi ecologici, superficie da piantumare rapportata alla superficie coperta) finalizzata a minimizzare gli impatti;
- riorganizzazione delle attività economiche disperse sul territorio, in particolare quelle ubicate nelle aree di piccola dimensione, favorendo la riagggregazione in aree idonee, costituendo comparti, forniti di adeguati servizi e strutture alle aziende;
- riconversione delle attività dismesse ad altri usi, più compatibili con la loro localizzazione;
- miglioramento servizi per il personale delle aziende: mense, etc;

- densificazione delle aree produttive esistenti per ridurre il consumo di suolo;
- eliminazione degli esuberi realizzati utilizzando incentivi economici quali il credito edilizio, o mediante la trasformazione ed il cambio d'uso;
- valutazione della soglia di tolleranza delle attività ubicate in zona impropria, nei confronti di altre funzioni limitrofe.

#### CRITERI E MODALITA' DI APPLICAZIONE

4. Nelle Schede Progettuali hanno valore prescrittivo i parametri urbanistici e le previsioni puntuali, di cui saranno definiti gli elementi cogenti e quelli esemplificativi.
5. All'interno dei perimetri delle Schede Progettuali gli interventi previsti sono subordinati alla redazione di un PUA di iniziativa pubblica o privata, secondo le prescrizioni contenute nel PI. L'Amministrazione Comunale può, previa diffida ai proprietari inadempienti, dare attuazione a quanto previsto dalla Scheda Progettuale, approvando d'ufficio il PUA e formando il comparto edificatorio, oppure espropriando le sole aree aventi destinazione a servizi.

### **ART. 8 - Schede puntuali**

#### DEFINIZIONE

1. Per alcuni fabbricati e manufatti rilevanti per la loro specifica destinazione d'uso o per la particolare ubicazione e caratteristiche storico/architettonica e per gli elementi di interesse ambientale il PI elabora delle Schede Puntuali dove le indicazioni del Piano sono specificate con maggiore dettaglio.

#### CONTENUTI E FINALITA'

2. Le Schede Puntuali sono finalizzate ad indirizzare la dismissione, trasformazione e recupero dei fabbricati, manufatti ed elementi rientranti nelle fattispecie già oggetto delle Leggi Regionali:
  - a) n. 80/1980;
  - b) n. 24/1985;
  - c) n. 61/1985;
  - d) n. 11/1987;
  - e) n. 11/2004.

#### CRITERI E MODALITA' DI APPLICAZIONE

3. Nelle Schede Puntuali, i parametri urbanistici e le prescrizioni puntuali hanno valore prescrittivo.
4. In tali ambiti si dovrà perseguire un'equa compensazione delle limitazioni poste, con crediti edilizi da declinare in vari modi.

### **ART. 9 - Accordi tra soggetti pubblici e privati**

#### LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio", Art. 6.

#### DEFINIZIONE

2. L'Accordo tra soggetti pubblici e privati è l'istituto giuridico attraverso il quale, nei limiti definiti da art. 6 L.R. n. 11/2004, l'AC può assumere nel P.I. proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali proposte sono finalizzate alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed

urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

### CRITERI E MODALITA' DI APPLICAZIONE

3. I tempi e le modalità per la conclusione degli Accordi definiti al precedente comma 2 del presente Articolo sono i seguenti:
  - a) l'Amministrazione Comunale rende nota la possibilità (attraverso avvisi pubblici e/o assemblee e/o altre forme di comunicazione) di assumere nel P.I. proposte di accordo ed iniziative dei privati (singoli o associati) per la realizzazione di interventi di rilevante interesse pubblico, come precisato all'art. 4, punto 6), ossia:
    - realizzazione di Opere Pubbliche;
    - realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica;
    - realizzazione di parchi e boschi urbani e rurali, fasce boscate ed altri interventi di piantumazione e riqualificazione ambientale con funzioni ricreative e paesaggistiche;
    - trasferimento dei diritti edificatori generati dal credito edilizio e dalle compensazioni urbanistiche riguardanti il trasferimento di attività economiche come previsto nelle Norme Tecniche.
  - b) i privati (singoli o associati) presentano la proposta di accordo pubblico con i seguenti contenuti minimi:
    - individuazione e dati del soggetto proponente;
    - oggetto dell'accordo esplicitato con elaborati grafici;
    - descrizione dei rilevanti interessi pubblici che la proposta di accordo si propone di soddisfare;
    - definizione dei tempi, delle modalità e delle eventuali garanzie per l'attuazione della proposta di accordo;
    - quantificazione della componente economica e finanziaria degli interventi con la ripartizione degli oneri, distinguendo tra risorse finanziarie private ed eventuali risorse finanziarie pubbliche;
  - c) le proposte di accordo che secondo l'insindacabile giudizio del Consiglio Comunale potranno essere accolte, costituiranno parte integrante del P.I. e saranno soggette alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. Gli accordi vengono recepiti con il provvedimento di adozione del P.I. e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nel Piano approvato.
4. Per quanto non disciplinato dalla LR n. 11/2004 e dalle presenti NT, trovano applicazione le disposizioni di cui all'Art. 11, commi 2 e seguenti della L. 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e successive modificazioni.
5. I contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi dovranno essere sottoposti a verifica di assoggettabilità a procedura VAS ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/2006, fatte salve le fattispecie di esclusione di cui alla DGR 1646 del 07/08/2012.

## ***TITOLO III° - VINCOLI E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE***

---

### **PARTE I - VINCOLI**

---

#### **ART. 10 - Vincoli paesaggistici**

---

##### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. D.lgs. n. 42/2004, Codice dei beni culturali e del paesaggio, Art. 136, comma 1, lettera c)
2. D.lgs. n. 42/2004, Codice dei beni culturali e del paesaggio, Art. 142, comma 1, lettera c)

##### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

3. Tavola n. 01 “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale”
4. Gli elementi evidenziati a titolo ricognitivo nella Tavola 01, “Vincoli e Pianificazione territoriale” sono le aree sottoposte a vincolo ai sensi

dell'Art. 136 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", come "bellezze individue e bellezze d'insieme", relative a:  
a) Strada Regionale n. 443 "Rovigo - Adria", vincolata con Decreto Minist. 11/01/1964.

5. Sono riportate anche le aree sottoposte a vincolo ai sensi dell'Art. 142 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", in ragione del loro interesse paesaggistico e sono:
- a) Scolo Ceresolo;
  - b) Naviglio Adigetto;
  - c) Scolo Valdentro.

#### CONTENUTI E FINALITÀ

6. Sono sottoposti alle disposizioni di cui al D.Lgs. n. 42/2004:
- a) la Strada Regionale n. 443 "Rovigo - Adria";
  - b) i corsi d'acqua di cui ai punti a), b), c) del precedente comma 5 e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, in applicazione art. 142, D. Lgvo 42/2004.

#### DIRETTIVE

7. Il P.I. recepisce e aggiorna il quadro dei vincoli paesaggistici di cui al presente Articolo, adeguandoli allo stato di fatto ed al Piano Paesaggistico Regionale e Provinciale, qualora esistenti.
8. In base alle caratteristiche naturali e storiche ed in relazione al livello di rilevanza e integrità dei valori paesaggistici, il P.I. può ripartire il territorio in ambiti omogenei, attribuendo a ciascuno corrispondenti obiettivi di qualità paesaggistica, tra cui:
- a) il mantenimento e salvaguardia delle emergenze naturalistiche e degli elementi morfologici rilevanti, tenuto conto anche delle tipologie architettoniche;
  - b) 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.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

9. Gli interventi ammessi in aree vincolate dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dal PAT e le previsioni degli atti di pianificazione paesistica di cui all'Art. 135 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".

### **ART. 11 - Vincoli monumentali**

---

#### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. D. Lgs. n. 42/2004, Codice dei beni culturali e del paesaggio, Art. 10 e Art. 11;  
PTCP;

#### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Tavola n. 01 "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale"
3. Gli immobili evidenziati a titolo ricognitivo nella Tavola 01, "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale", già puntualmente individuati nel Decreto di vincolo o analogo provvedimento del Ministero per i Beni e le attività culturali, sono:
- a) Casa del Doge, ora Municipio;

- b) Chiesa e campanile di San Leonardo Abate;
- c) Villa Casalini.

#### CONTENUTI E FINALITÀ

4. Riguarda tutti gli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio” e gli immobili vincolati ai sensi dell’Art. 4 ex L. n. 1089/1939 e D. Lgs. n. 42/2004 di spettanza degli enti o degli istituti legalmente riconosciuti.

#### DIRETTIVE

5. Il PI recepisce e aggiorna il quadro dei vincoli monumentali di cui al presente Articolo, adeguandoli allo stato di fatto.
6. Il PI detta specifiche prescrizioni per la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei manufatti indicati e delle aree circostanti di pertinenza, individuando gli interventi consentiti e favorendone un uso compatibile con le loro caratteristiche, fermo restando le procedure precisate all’art. 22 D. Lgvo 42/2004.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

7. Gli interventi sugli immobili sottoposti a tutela ai sensi del presente Articolo devono:
- a) garantire la protezione e conservazione dei caratteri dell’impianto originario;
  - b) definire la sistemazione delle aree scoperte circostanti l’immobile vincolato con particolare attenzione agli elementi arborei ed arbustivi;
  - c) prevedere il mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico-documentale caratterizzanti il sito.

### **ART. 12 - Vincolo acque pubbliche R.D. 523/1904**

---

#### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- 1. R.D. n. 368 del 08.05.1904;
- 2. R.D. n. 523 del 05.07.1904.

#### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

3. Tavola n. 01 “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale”

#### CONTENUTI E FINALITÀ

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

#### DIRETTIVE

5. Il P.I. recepisce e aggiorna il quadro delle servitù idrauliche di cui al presente Articolo, adeguandoli allo stato di fatto.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

6. I fiumi e canali individuati ai sensi del presente Articolo e le corrispondenti fasce di rispetto inedificabili per m. 10 (ai fini della tutela ambientale, della sicurezza idraulica e per garantire la possibilità di realizzare percorsi ciclo-pedonali) riguardano:
- a) Naviglio Adigetto
  - b) Scolo Valdentro
  - c) Scolo Ceresolo
  - d) Scolo Penelazzo

- e) Scolo Bresega
- f) Scolo Cavana
- g) Scolo Santo Stefano;
- h) Scolo Fossetta;
- i) Scolo Cà Tron.

7. Tali fasce possono essere derogate, previo parere favorevole dell'ente gestore, solo a seguito di uno specifico piano o strumento attuativo (comunque denominato) o di una specifica scheda progettuale o piani volumetrica prevista dal P.I., che individui in maniera puntuale le sagome degli edifici e i percorsi pubblici lungo i corsi d'acqua.
8. Per gli edifici legittimi esistenti entro le predette fasce di rispetto sono sempre consentiti gli interventi previsti dalle lett. a), b) c) e d) del primo comma dell'Art. 3 del D.Lgs. n. 380/2001.
9. In parziale deroga a quanto sopra indicato, all'interno delle fasce di inedificabilità sono ammessi gli ampliamenti previsti dalla specifica normativa di zona a condizione che:
  - a) rispetto agli allineamenti esistenti gli ampliamenti non sopravanzino verso il bene tutelato;
  - b) non impegnino in ampliamento il fronte per una estensione lineare superiore al 20% dell'affaccio esistente e comunque non maggiore di m. 10 (dieci);
  - c) nel caso di demolizione con ricostruzione ed arretramento dalla fascia di rispetto è ammessa l'eventuale riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria, a titolo compensativo.

## **ART. 12 Bis - Vincolo sismico**

---

Dal punto di vista del rischio sismico tutto il territorio comunale rientra nella classe 4 della nuova zonizzazione sismica con grado di accelerazione orizzontale al suolo ( $\alpha_g$ ) con probabilità di superamento del 10% in 50 anni  $<0.05g$  e con accelerazione orizzontale di ancoraggio allo spettro di risposta elastico (O.P.C.M. 3274/2003) pari a  $0.05 g$  e con successiva Deliberazione n. 67 del 03.12.2003 del Consiglio Regionale del Veneto.

## **PARTE II - PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE**

---

### **ART. 13 - Centri Storici**

---

#### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio", Art. 40;
2. Atlante Provinciale dei Centri Storici a cura della Regione Veneto. PTCP.

#### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

3. Tavola n. 01 "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale";

4. I Centri Storici evidenziati a titolo ricognitivo nella Tavola 01, “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale” sono:
  - a) Villadose;
  - b) Cambio;
  - c) Canale.

#### CONTENUTI E FINALITÀ

5. Trattasi del centro storico principale e dei centri storici minori, la cui perimetrazione è stata individuata sulla base degli atlanti provinciali pubblicati a cura della Regione Veneto e del PRG Vigente, approvato con Del. G.R. Veneto n. 295/1997, che ha in parte modificato il perimetro dell’Atlante, sulla base di analisi dettagliate e sull’effettiva permanenza dei caratteri morfologici di valore ambientale.

#### DIRETTIVE

6. Il P.I. verifica ed integra la perimetrazione di ciascun centro storico e ne precisa la specifica disciplina, nel rispetto degli indirizzi e criteri volti alla conservazione e valorizzazione di ciascun contesto storico.
7. Il P.I., sulla base delle categorie d’intervento edilizio già precisate nel Centro Storico, provvederà a verificare per ciascun immobile la corrispondente modalità di intervento, prevedendo eventuali modifiche. Le categorie d’intervento edilizio sono quelle già precisate nel PRG, che saranno eventualmente integrate nell’ambito del P.I.

Norme di maggior dettaglio saranno precisate al successivo art. 44

### **PARTE III - ALTRI ELEMENTI**

---

#### **ART. 14 - Discariche e fasce di rispetto**

---

##### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. D. Lgvo n. 36/2003;
2. D. Lgvo n. 152 del 03/04/2006, “Norme in materia ambientale”.

##### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

3. Tavola n. 01 “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale”;
4. Trattasi dell’area dei sedimi e relative aree di rispetto degli impianti di conferimento dei rifiuti solidi urbani, autorizzati dalla Regione Veneto.

##### DIRETTIVE

5. Il P.I. aggiorna il quadro autorizzativo e nel caso ne modifica i limiti.

##### PRESCRIZIONI E VINCOLI



6. La fascia di rispetto per le discariche è stabilita in ml. 150 dal perimetro dell'area destinata alla raccolta dei rifiuti.  
Sugli edifici esistenti all'interno della fascia di rispetto sono ammessi interventi ex art. 3, comma 1, lett. a), b), c), d) D.P.R. 380/2001, con esclusione del cambio di destinazione.
7. La fascia di rispetto si estingue automaticamente con la bonifica dell'attività autorizzata.

## **ART. 15 - Depuratori e fasce di rispetto**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Piano Regionale di Tutela delle Acque;
2. D.Lgs. n. 152 del 03.04.2006, "Norme in materia ambientale" e s.m.i.;
3. Decreto Comitato Interministeriale del 04.02.1977.

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

4. Tavola n. 01 "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale"

### CONTENUTI E FINALITÀ

5. Trattasi dell'area di sedime e relativa area di rispetto dell'impianto di sollevamento e depurazione autorizzato che tratta scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose per la salute dell'uomo, ubicato in prossimità del centro abitato di Villadose.

### DIRETTIVE

6. Il P.I. aggiorna il censimento degli impianti di depurazione autorizzati che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose per la salute dell'uomo, ne recepisce il perimetro e prevede i limiti all'edificazione previsti dal D. Lgvo 152/2006.

### PRESCRIZIONI E VINCOLI

7. Per gli impianti di depurazione che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose per la salute dell'uomo, è prescritta una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata all'impianto o al suo ampliamento.
8. In ogni caso la larghezza di tali fasce di rispetto non può essere inferiore ai 100 (cento) metri dal limite dell'impianto.
9. Per gli impianti di depurazione esistenti, per i quali la larghezza minima suesposta non possa essere rispettata, devono essere adottati idonei accorgimenti sostitutivi quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento o, al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi.
10. Per gli edifici esistenti nella fascia, qualora adibiti a permanenza di persone per più di 4 ore continuative, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione come definiti all'Art. 3, comma 1, lett. a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001.

## **ART. 16 - Viabilità e fasce di rispetto**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285, "Nuovo Codice della Strada";
2. Piano Regionale Trasporti.

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

### 3. Tavola n. 01 “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale”

#### CONTENUTI E FINALITÀ

4. Trattasi di aree costituenti il sedime delle infrastrutture per la viabilità, esistenti e di progetto, e le relative fasce di protezione e rispetto classificate secondo una gerarchia, in analogia a quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada:

a) *viabilità sovracomunale*: sono le strade di importanza sovracomunale che si sviluppano generalmente all'esterno dei centri abitati e sono destinate al traffico veloce di media e lunga distanza.

Fanno parte di questa categoria:

- la Strada Regionale n. 443 “Rovigo – Adria”;
- la Strada Provinciale n. 61 “Villadose – S. Martino di Venezze”;
- la Strada Provinciale n. 31 “Villadose - Ceregnano”;

b) *viabilità comunale*: sono le strade comunali con traffico di media e piccola distanza che si dipartono dalle precedenti e penetrano nei centri abitati;

c) *viabilità locale*: sono le strade realizzate all'interno delle lottizzazioni o dei piani attuativi che dalle precedenti si dipartono per servire i singoli agglomerati.

d) *viabilità interpodereale*: comprende le strade interpoderali con caratteristiche ambientali di pregio;

e) *viabilità ciclopedonale*: comprende i percorsi ad esclusivo servizio dei pedoni e dei ciclisti.

In particolare, per le tipologie di viabilità contraddistinte da d) ed e), il Piano degli Interventi definirà nel dettaglio i tipi e le modalità delle piantumazioni, determinando nel caso d) eventuali crediti edilizi.

#### DIRETTIVE

5. Il P.I. recepisce e verifica la delimitazione dei centri abitati (secondo quanto previsto del Nuovo Codice della Strada, D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285, Art. 4) all'interno dei quali definirà, per le singole Zone Territoriali Omogenee, le distanze minime dal limite stradale sulla base dell'Art. 26 del Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada.

6. 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.

7. Il P.I. individua gli immobili da sottoporre a vincolo preordinato all'esproprio di cui al comma successivo, 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

8. A norma dell'Art. 37 della L.R. n. 11/2004, con le procedure di cui all'Art. 6 della stessa L.R., sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree e edifici oggetto di eventuale vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'Art. 36 della L.R. 11/2004, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.

9. Nella fasce di rispetto delle infrastrutture della mobilità, esternamente al perimetro dei centri abitati definito secondo il Nuovo Codice della Strada,

sono ammesse esclusivamente le opere compatibili con disposizioni in materia di sicurezza, tutela dall'inquinamento acustico ed atmosferico, per la realizzazione di nuove infrastrutture e l'ampliamento di quelle esistenti compresi gli impianti di distribuzione carburante.

10. Per le infrastrutture viarie appartenenti alla rete principale ed alla rete secondaria, le fasce di rispetto di cui ai precedenti commi, non sono utilizzabili a verde pubblico ed all'interno di esse i Comuni devono comunque prevedere idonee misure di mitigazione acustica e di difesa dall'inquinamento atmosferico.

## **ART. 17 - Elettrodotti e fasce di rispetto**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Legge n. 36 del 22.02.2001, "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici";
2. D.lgs. n. 152 del 03.04.2006, "Norme in materia ambientale";
3. DPCM 08.02.2003;
4. Delibera Comitato Interministeriale del 04.02.1977;
5. Legge Regionale n. 27 del 30.06. 1993, "Prevenzione dei danni derivanti dai campi elettromagnetici generati da elettrodotti".

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

6. Tavola n. 01 "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale".

### CONTENUTI E FINALITÀ

7. Trattasi delle fasce di rispetto degli elettrodotti ad alta tensione di seguito elencati: a) 132 Kv; b) 220 Kv.

### DIRETTIVE

8. Il P.I. aggiorna il censimento delle reti tecnologiche, ne recepisce il tracciato e prevede i limiti all'edificazione previsti dal D.Lgs. 152/2006.
9. Il P.I. provvederà a porre le prescrizioni per la destinazione urbanistica e quelle relative alle zone interessate dalla tutela dagli elettrodotti, gasdotti e oleodotti, anche mediante previsioni di razionalizzazione e ottimizzazione degli esistenti e per l'eventuale creazione di nuovi.

### PRESCRIZIONI E VINCOLI

10. La localizzazione di nuovi elettrodotti o la modifica degli esistenti, è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi vigenti ed in particolare della L. 36/2001, del D.P.C.M. 8 luglio 2003, e della legislazione regionale di attuazione vigente.
11. Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale speciale in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti legittimamente assentiti ed eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alla normativa vigente, non è consentita alcuna nuova destinazione di aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza di persone superiore a quattro ore.

## **ART. 18 - Cimiteri e fasce di rispetto**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Regio Decreto n. 1265, 27 luglio 1934.

#### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Tavola n. 01 “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale”.

#### CONTENUTI E FINALITÀ

3. Trattasi del sedime dell’impianto cimiteriale e dell’area necessaria per l’espansione cimiteriale, con relative fasce di rispetto, ubicati in corrispondenza del capoluogo di Villadose.

#### DIRETTIVE

4. Il P.I. provvede ad aggiornare la delimitazione del sedime dell’impianto cimiteriale e dell’espansione cimiteriale prevista, adeguando le relative fasce di rispetto.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

5. Agli interventi ricadenti nell’ambito delle aree cimiteriali e delle aree di rispetto cimiteriale si applicano le disposizioni relative all’edificabilità di cui all’Art. 338 del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 e successive modifiche ed integrazioni.

### **ART. 18 Bis- Prescrizioni per il Sistema della Difesa del Suolo**

1. Al fine di ridurre le condizioni di pericolosità idraulica, fatto salvo quanto previsto nei competenti piani di settore, è fatto divieto :
  - a) di eseguire scavi e altre lavorazioni o impiantare colture che possano compromettere la stabilità delle strutture arginali e delle opere idrauliche in genere;
  - b) di ostruire le fasce di transito al piede degli argini o gli accessi alle opere idrauliche, in conformità alle vigenti disposizioni in materia

### **ART. 19 - Allevamenti zootecnici**

#### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. D.G.R. Veneto n.3178/2004, nonché DGRV 329/2010 ed 856/2012;
2. Direttiva 91/676/CEE;
3. Decreto del Ministero delle Politiche Agricole e Forestali 7 aprile 2006;
4. D.G.R. Veneto n. 2495/2006, 2439/2007 e 2217/2008.

#### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

5. Tavola n. 01 “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale”.

#### CONTENUTI E FINALITÀ

6. In applicazione dei contenuti della D.G.R. n. 7949/1989, come aggiornata dalla L.R. 11/04 (punto 5, lett. d), comma 1, Art. 50) e Atti di Indirizzo, Lett. d) - Edificabilità nelle zone agricole, ogni attivazione od ampliamento di allevamenti zootecnici intensivi o di allevamenti agricolo produttivi che superi il carico zootecnico stabilito, deve rispettare le distanze minime reciproche fissate:
  - a) dai limiti delle zone agricole;
  - b) dai confini di proprietà;
  - c) dalle abitazioni esistenti (sparse o concentrate).
7. Le distanze per i vari tipi di intervento dovranno essere conformi alle precisazioni dei punti 3 e 4 delle direttive di art. 50, lett. d), L.R. 11/2004.

#### DIRETTIVE

8. Le normative di riferimento sono la Direttiva Nitrati (riferita alla Direttiva 91/676/CEE), e relativo Decreto del Ministero delle Politiche Agricole e Forestali 7 aprile 2006 “Criteri e norme tecniche generali per la disciplina

regionale dell'utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento", nonché i successivi Atti Regionali di D.G.R.V. n. 3178/2004 e D.G.R.V. n.329/2010, integrati da D.G.R.V. n. 856/2012.

## **ART. 20 - Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico**

### **STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO**

1. L. 36/2001, Art. 3, comma 1, lettera d), numero 1), e Art. 8, comma 1, lettera e), comma 6;
2. D.Lgs. n. 259, 1 agosto 2003, "Codice delle comunicazioni elettroniche";
3. D.P.C.M. 8 luglio 2003;
4. L.R. n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio", Art. 13.

### **INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA**

5. Tavola n. 01 "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale".

### **CONTENUTI E FINALITÀ**

6. Trattasi della definizione dei criteri di localizzazione e delle fasce di tutela dai campi elettromagnetici generati da sorgenti della telefonia cellulare ed impianti di comunicazione elettronica.
7. Il P.I., in relazione alle previsioni dell'Art. 3, comma 1, lettera d), numero 1), e dell'Art. 8, comma 1, lettera e) della L. 36/2001, ed ai contenuti previsti dell'Art. 13, comma 1, lett. q) della LR n. 11/2004, preciserà i criteri per l'individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico di cui al D.Lgs. 01/08/2003, n. 259 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e successive modificazioni.

### **DIRETTIVE**

8. Il P.I. ed il Piano di Settore per la telefonia mobile dovranno regolamentare la localizzazione degli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico e le distanze da osservare, individuando nel territorio comunale:
  - a) ambiti in cui la localizzazione è incompatibile in quanto riconducibili ad alcune delle seguenti situazioni:
    - aree e siti sensibili (scuole, asili nido, case di cura e riposo, etc.);
    - aree di rilevante interesse ambientale e zone interessate da biotopi;
    - complessi edilizi di valore storico-architettonico-ambientale tutelati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004;
    - ambiti di valore storico-architettonico quali centri e nuclei storici;
  - b) ambiti in cui non sono presenti specifici vincoli e comunque non particolarmente adatti alla localizzazione degli impianti, tra cui:
    - aree a destinazione residenziale e servizi della residenza, comprese nei centri abitati;
    - aree a destinazione agricola e aree produttive isolate;
  - c) ambiti potenzialmente idonei alla localizzazione, tra cui:
    - zone produttive;
    - zone per impianti tecnologiciin cui l'installazione delle antenne radio-base deve comunque risultare compatibile con le esigenze della circolazione stradale e con la disciplina in materia urbanistica ed ambientale.

9. Per quanto non precisato, si richiama art. 60, c.1,2 e 3 delle NT del PTCP.

## **PARTE IV - ALTRE NORME DI TUTELA**

## **ART. 21 - Suolo, sottosuolo ed acque**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Piano di Tutela delle Acque della Regione Veneto;
2. D.Lgs. n. 152/2006 "Testo Unico Ambientale";
3. Legge Regionale n. 33/1985 "Norme per la tutela dell'ambiente" e s.m.i.

### CONTENUTI E FINALITÀ

4. Trattasi delle disposizioni generali volte:
  - alla tutela della risorsa acqua e di suolo e sottosuolo dall'inquinamento generato dalle attività insistenti sul territorio;
  - al mantenimento e al miglioramento della permeabilità del terreno;
  - al mantenimento della capacità di deflusso delle acque piovane e degli scarichi in genere.

### DIRETTIVE

5. Il Piano degli Interventi dovrà predisporre la stesura di appositi regolamenti al fine di favorire in tutta la zona di pianura lo smaltimento nel sottosuolo delle acque delle coperture.

### PRESCRIZIONI E VINCOLI

6. Tutti gli interventi di nuova costruzione o gli interventi ristrutturazione urbanistica subordinati alla predisposizione di un PUA nonché la realizzazione di sistemazioni esterne, parcheggi, viabilità pedonale e meccanizzata, rilevati e simili dovranno essere tesi a ridurre al massimo l'impermeabilizzazione superficiale. Nella realizzazione dei suddetti interventi si dovrà tenere conto delle seguenti prescrizioni:
  - a) deve essere garantita, per i nuovi edifici, il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 30% della superficie fondiaria, fatta salva la possibilità di definire nel P.I. specifici casi di deroga;
  - b) è vietato interrompere e/o impedire il deflusso superficiale dei fossi e dei canali nelle aree agricole senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate;
  - c) deve essere garantito, per le aree impermeabilizzate, il recapito in appositi bacini di accumulo temporaneo (vasche di laminazione) di tutte le acque superficiali meteoriche, evitando il convogliamento diretto nella fognatura o la dispersione casuale nelle aree limitrofe.
7. Per il trattamento e recupero delle acque piovane si prescrive che:
  - a) le reti di raccolta delle acque meteoriche devono essere realizzate separatamente dalle reti di raccolta delle cosiddette acque nere provenienti da scarichi civili;
  - b) il P.I. dovrà precisare le modalità di trattamento delle acque piovane al fine di un loro miglior utilizzo ed in particolare stabilirà per quali interventi edilizi e per quali soglie di copertura del suolo dovranno essere attivati dispositivi per la raccolta delle acque meteoriche intercettate dalle coperture;
  - c) il P.I. dovrà definire, per gli interventi di cui sopra, le modalità di accumulo e trattamento delle acque di "prima pioggia" in appositi bacini di accumulo temporaneo da inviare successivamente al trattamento depurativo. I volumi di tali bacini di accumulo temporaneo dovranno essere calcolati considerando una "altezza di pioggia" pari a mm. 5 per metro quadro di superficie.
8. Per il trattamento e recupero delle acque nere si prescrive che:
  - a) tutti gli interventi edilizi dovranno prevedere lo smaltimento delle acque nere nella rete fognaria comunale ad eccezione delle parti del

- territorio non ancora servite ove è consentito l'utilizzo di impianti di smaltimento alternativi;
- b) tutti gli interventi di nuovo impianto della rete fognaria dovranno privilegiare il completamento della rete stessa estendendola alle aree insufficientemente fornite;
  - c) gli scarichi industriali devono subire un preventivo trattamento per eliminare tutte le sostanze che possono mettere in crisi un normale impianto di trattamento delle acque reflue di tipo civile.
9. Per gli eventuali scarichi di acque trattate di qualsiasi genere in corpi idrici superficiali dovrà essere richiesta apposita Concessione ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 1/1991 e acquisiti ulteriori Atti autorizzativi di competenza di altri enti, in particolare ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006.
10. Per le reti tecnologiche sotterranee, che comprendono le tubazioni del gas, dell'acquedotto, delle fognature, delle reti di drenaggio delle acque superficiali, le linee elettriche e telefoniche e tutte le attrezzature connesse al funzionamento e alla manutenzione delle stesse, si prescrive che:
- a) la messa in opera degli impianti tecnologici dovrà preferibilmente evitare la variazione e l'alterazione del reticolo di deflusso delle acque superficiali. Qualora l'intervento preveda la modifica del percorso delle acque superficiali dovrà obbligatoriamente esserne indicato il nuovo andamento garantendo in ogni caso che ciò non comporti concentrazioni e ristagni di acque nelle aree di intervento e in quelle limitrofe;
  - b) la profondità, rispetto al piano di campagna, alla quale installare gli impianti tecnologici dovrà essere tale da non compromettere la crescita e lo sviluppo degli apparati radicali e non ostacolare le operazioni di aratura e di irrigazione delle zone agricole;
  - c) i lavori di chiusura degli scavi dovranno garantire la risistemazione del terreno (piantumato e non) o delle pavimentazioni originarie.
11. Per i fossati in area agricola si prescrive che:
- a) all'interno del territorio agricolo sono vietati gli interramenti o la sostituzione con tubazioni interrato, nonché tutte le operazioni che possono portare all'interramento dei fossati esistenti, quando non sia previsto uno specifico progetto che garantisca un percorso alternativo per il deflusso delle acque a giorno con individuazione di un recapito definitivo e quando l'intervento sia imposto da particolari esigenze igieniche, sanitarie, ecologiche o funzionali;
  - b) devono essere mantenuti e/o ripristinati i filari alberati;
  - c) possono essere autorizzate dall'A.C. modifiche di tracciato, opere di copertura, sovrappassi, alterazioni delle sponde solo per casi di pubblica utilità.
12. Per le nuove edificazioni si prescrive quanto segue:
- a) per evitare aggravii al deflusso delle acque, le nuove edificazioni residenziali, ad esclusione di quelle ricadenti nei PUA da completare, non potranno prevedere garage interrati; l'eventuale previsione di tali locali sarà possibile qualora integrata da specifico studio che preveda un adeguato sistema di raccolta e deflusso dell'acqua piovana, progettato da un ingegnere idraulico, da sottoporre ad esame preventivo dell'Ente gestore della rete fognaria e soggetta a visita di conformità dello stesso Ente dopo la realizzazione; la norma si applicherà ai lotti urbanizzati ed acquisiti direttamente dal richiedente, alla data dell'adozione del PAT;

- b) eventuali piani interrati per altri usi dovranno essere realizzati con particolari cautele, utilizzando le tecnologie più adeguate, allo scopo di realizzare catini galleggianti impermeabilizzati ed isolati dalla falda freatica.
- c) Si richiamano c.4 e c.5 dell'art. 17 delle N.T. del PTCP.

## **ART. 22 - Inquinamento luminoso**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- 1. Legge Regionale n. 22/1997 "Norme per la prevenzione dell'inquinamento luminoso".

### CONTENUTI E FINALITÀ

- 2. Trattasi delle disposizioni generali volte al controllo e alla mitigazione degli impatti derivanti dall'inquinamento luminoso.

### DIRETTIVE

- 3. La realizzazione di impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, dovrà essere improntata al contenimento dell'inquinamento luminoso nella misura massima ottenibile con l'utilizzo delle tecnologie disponibili al fine di tutelare e migliorare l'ambiente, di conservare gli equilibri ecologici e di favorire il risparmio energetico.
- 4. Nella progettazione, realizzazione e gestione di impianti di illuminazione esterna dovranno adottarsi le seguenti precauzioni:
  - a) impiegare preferibilmente sorgenti luminose a vapori di sodio ad alta pressione;
  - b) selezionare ogni qualvolta ciò sia possibile, per le strade con traffico motorizzato, i livelli minimi di luminanza ed illuminamento consentiti dalle normative vigenti;
  - c) evitare per i nuovi impianti l'adozione di sistemi di illuminazione a diffusione libera o diffondenti o che comunque emettano un flusso luminoso nell'emisfero superiore eccedente il tre per cento del flusso totale emesso dalla sorgente;
  - d) limitare l'uso di proiettori ai casi di reale necessità, in ogni caso mantenendo l'orientazione del fascio verso il basso, non oltre i sessanta gradi dalla verticale;
  - e) adottare sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso, fino al cinquanta per cento del totale, dopo le ore ventidue, e adottare lo spegnimento programmato integrale degli impianti ogniqualvolta ciò sia possibile, tenuto conto delle esigenze di sicurezza;
  - f) il Piano di Illuminazione comunale che dovrà essere predisposto entro il termine fissato dalla legge, si baserà sui criteri sopraesposti e la relativa normativa avrà comunque la prevalenza in caso di contrasto con le presenti norme.

### PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 5. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano alle installazioni, impianti e strutture pubbliche, civili e militari, la cui progettazione, realizzazione e gestione sia già regolata da specifiche norme statali e agli impianti privati di illuminazione esterna, costituiti da non più di dieci sorgenti luminose con un flusso luminoso per ciascuna sorgente non superiore a 1.500 lumen.
- 6. La realizzazione di impianti di illuminazione esterna privati collocati lungo le strade è subordinata al preventivo parere dell'Amministrazione Comunale qualora vengano superati le tre sorgenti luminose.



7. I Comuni, con i propri strumenti urbanistici promuovono la più ampia diffusione delle tecnologie del solare termico e fotovoltaico, perseguendo gli obiettivi ed i criteri indicati nel Programma Energetico Provinciale.
8. Per quanto non precisato , si richiama l'art. 111 delle N.T. del PTCP,c.1 e c.2.;

## **ART. 23 - Inquinamento acustico**

---

### **STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO**

1. Legge n. 447/1995 “Legge Quadro sull'inquinamento acustico”;
2. Legge Regionale n. 21/1999 “Norme in materia di inquinamento acustico”.

### **CONTENUTI E FINALITÀ**

3. Trattasi delle disposizioni generali volte al controllo e alla riduzione degli impatti generati dal rumore.

### **DIRETTIVE**

4. La realizzazione di interventi edilizi e trasformazioni territoriali, pubbliche e private, dovrà essere improntata alla tutela dell'ambiente esterno e dell'ambiente abitativo dall'inquinamento acustico con l'utilizzo delle tecnologie disponibili al fine di tutelare e migliorare la qualità dei residenti e dell'ambiente.
5. La regolamentazione della materia dell'inquinamento acustico è demandata al Piano di Zonizzazione Acustica, già approvato dall'A.C. di Villadose, avente i seguenti contenuti:
  - a) stabilire gli standard minimi di comfort acustico da conseguire nelle diverse parti del territorio comunale, in relazione alle caratteristiche del sistema insediativo di ogni contesto territoriale;
  - b) costituire riferimento per la redazione del Piano di Risanamento Acustico;
  - c) consentire l'individuazione delle priorità di intervento;
  - d) costituire supporto all'azione amministrativa dell'Ente locale per la gestione delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie, nonché per la disciplina delle attività antropiche e degli usi del patrimonio edilizio, secondo principi di tutela dell'ambiente urbano ed extraurbano dall'inquinamento acustico.

**ART. 24 - Invarianti di natura geologica**

---

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, “Norme per il governo del territorio”, Art. 13.

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Tavola n. 02 “Carta delle Invarianti”

CONTENUTI E FINALITÀ

3. Il PAT definisce invarianti di natura geologica e geomorfologica gli ambiti caratterizzati dalla presenza di aree e linee aventi particolare interesse per la comprensione della formazione del territorio:
  - a) i paleoalvei;
  - b) le tracce fluviali.

DIRETTIVE

4. Il P.I. recepisce e aggiorna l'individuazione delle invariante geomorfologiche di cui al presente articolo, adeguandole allo stato di fatto.
5. Il P.I. dovrà garantire la riqualificazione 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 inserire lungo elementi fisici evidenti, volti al mantenimento dei segni della formazione del territorio.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

6. Sono vietati, prima dell'adeguamento del P.I. alle direttive sopra richiamate e fatte salve eventuali indicazioni puntuali vigenti, tutti gli interventi che possano portare alla distruzione o all'alterazione negativa delle invariante geomorfologiche.

### **ART. 25 - Invarianti di natura paesaggistica**

---

#### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. D.Lgs. n. 42/2004, "Codice dei beni culturali e del paesaggio", articoli da 136 a 142.
2. Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio", art. 13.
3. Legge Regionale n. 52 del 13.09.1978, "Legge forestale regionale".
4. Legge Regionale n. 20 del 09.08.2002, "Tutela e valorizzazione degli alberi monumentali".

#### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

5. Tavola n. 02, "Carta delle Invarianti".

#### CONTENUTI E FINALITÀ

6. Il PAT definisce invariante di natura paesaggistica gli ambiti e gli elementi individuati, in quanto aventi alcuni aspetti di riconoscibilità e caratteristiche paesaggistiche di pregio e valore testimoniale:
  - a) dossi fluviali in corrispondenza di Adigetto;
  - b) rive dell'Adigetto, del Valdentro e del Bresega;
  - c) Strada Regionale n. 443 "Rovigo - Adria" e rispettive alberature, già vincolate ai sensi del D. Lgvo n. 42/2004;
  - d) frassino monumentale entro corte Penelazzo ed i pioppi gatterini nella corte Emma a Cambio;
7. Il PAT promuove la difesa e/o la valorizzazione di queste porzioni di territorio per le quali si riconoscono le peculiarità in termini di pregio paesaggistico, nonché di "risorsa di naturalità" per il territorio comunale.

#### DIRETTIVE

8. Il P.I. dovrà definire, anche sulla base dei contenuti della Tavola n. 04 "Carta della trasformabilità", gli interventi ammissibili in tali zone, perseguendo i seguenti obiettivi:
  - a) difesa dell'integrità del territorio e contenimento del consumo di suolo;
  - b) eliminazione o mitigazione degli elementi detrattori del paesaggio e tutela dei coni visuali e contestuale riqualificazione delle parti di territorio aventi valenze paesaggistiche e/o coinvolte da coni visivi;
  - c) controllo della qualità dei nuovi interventi edilizi ammessi;
  - d) disciplina dell'attività di recupero del patrimonio edilizio esistente.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

9. In corrispondenza delle invarianti di cui al comma 6 del presente Articolo, sono vietati:
- a) interventi comportanti alterazioni e smembramenti che possano compromettere la loro integrità e le relazioni con il loro immediato intorno;
  - b) le strutture a serra fissa, con o senza zoccolo di fondazione. Sono ammesse le serre mobili se destinate alla forzatura stagionale delle produzioni orto-floro-vivaistiche;
  - c) l'apposizione di cartelli pubblicitari (esclusa segnaletica stradale e turistica);
  - d) gli scavi e le movimentazioni di terreno in grado di compromettere gli equilibri idrogeologici ed idraulici presenti, nonché i livellamenti volti a modificare la morfologia naturale, ad esclusione delle operazioni di manutenzione dei canali esistenti per fini idraulici;
  - e) la realizzazione di discariche e depositi di materiali non agricoli.
- Per quanto riguarda le alberature della Strada Regionale ex 443, i divieti esposti ai precedenti punti a), b), d) ed e) sono da osservare entro la fascia di tutela di ml. 30 dal ciglio stradale; il punto c) sarà soggetto alle procedure di D. Lgvo 42/2004.
10. E' ammessa la sostituzione o integrazione delle essenze arboree presenti esclusivamente con essenze analoghe, fatta eccezione per gli alberi monumentali, sui quali vanno effettuate periodiche analisi sullo stato di salute.

## **ART. 26 - Invarianti di natura ambientale**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. D.lgs. n. 42/2004, "Codice dei beni culturali e del paesaggio".
2. Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio".
3. Legge Regionale n. 52 del 13.09.1978, "Legge forestale regionale".
4. Legge Regionale n. 20 del 09.08.2002, "Tutela e valorizzazione degli alberi monumentali".

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

5. Tavola n. 02, "Carta delle Invarianti".

### CONTENUTI E FINALITÀ

6. Il PAT definisce invarianti di natura ambientale gli ambiti e gli elementi riconducibili a:
  - a) ambito di rimboschimento a Canale ed in località Segaizza;
  - b) siepi e filari alberati lungo lo scolo Cavana e parte del Bresega; in quanto caratterizzati da alcuni degli aspetti di riconoscibilità ed integrità del territorio, volti alla tutela della rete di connessione ecologica ed al suo ulteriore equipaggiamento con verde strutturato.
7. Il PAT promuove la difesa e/o la valorizzazione di queste porzioni di territorio per le quali si riconoscono le peculiarità in termini di potenzialità naturalistica ed ecologica, nonché di "risorsa di naturalità" per il territorio comunale. Trattasi di parti del territorio fondamentali anche ai fini della costruzione della rete ecologica.

### DIRETTIVE

8. Il P.I. dovrà definire, anche sulla base dei contenuti della Tavola n. 04 “Carta della trasformabilità”, gli interventi ammissibili in tali zone, perseguendo i seguenti obiettivi:
- a) difesa dell'integrità del territorio;
  - b) riqualificazione delle parti di territorio aventi valenze ambientali;
  - c) controllo della qualità dei nuovi interventi edilizi ammessi;
  - d) disciplina dell'attività di recupero del patrimonio edilizio esistente.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

9. In corrispondenza delle invarianti di cui al comma 6 del presente Articolo, sono vietati:
- a) la costruzione di recinzioni nei fondi agricoli se non a semplice steccato o a siepe, salvo quelle strettamente attinenti gli insediamenti agricoli e residenziali;
  - b) la realizzazione di discariche e depositi di materiali non agricoli;
  - c) la tombinatura dei fossati, salvo che essa sia imposta da inderogabili esigenze tecniche o funzionali;
  - d) il taglio a raso, l'estirpazione e sradicamento di tutti gli esemplari arborei d'alto fusto, nonché delle alberate stradali e dei filari di siepe campestre, fatte salve le comprovate ragioni fitosanitarie e di pubblica incolumità ed escluse le siepi composte da specie ad elevata facoltà pollinifera, per le quali è consentito il taglio a raso. È consentito lo sfoltimento e il taglio colturale, nel rispetto delle norme di polizia forestale. Gli interventi di riduzione delle formazioni vegetali lineari e di altre formazioni vegetali sono consentiti solo previa ricostituzione di una formazione altrettanto estesa in termini lineari o superficiali.

### **ART. 27 - Invarianti di natura storico-monumentale**

---

#### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, “Norme per il governo del territorio”, Artt. n. 13 e n. 40.

#### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Tavola n. 02, “Carta delle Invarianti”

#### CONTENUTI E FINALITÀ

3. Il PAT definisce invarianti di natura storico monumentale, in aggiunta ai Centri Storici, gli ambiti significativi per la comprensione e formazione del territorio, disseminati nel territorio da salvaguardare e valorizzare. Essi sono:
- a) le aggregazioni rurali ambientali tutelate dal PRG vigente alla data di adozione del PAT, ai sensi dell'art. 10 L.R. n. 24/1985;
  - b) le tipologie rurali semplici, tutelate dal PRG vigente alla data di adozione del PAT ai sensi dell'art. 10 L.R. n. 24/1985.

#### DIRETTIVE

4. Il P.I. provvederà a completare l'individuazione, la tutela e la valorizzare degli edifici meritevoli di salvaguardia, nonché a verificare quelli già segnalati, definendo misure per:
- a) la conservazione e creazione di coni visuali e di quinte per valorizzare le visibilità dell'edificio e/o del complesso storico;

- b) la qualità architettonica delle nuove edificazioni e la sistemazione degli spazi scoperti che rientrano nei coni visuali-paesaggistici degli edifici di pregio;
- c) l'incentivazione di interventi di dismissione e demolizione di recenti preesistenze abitative e produttive improprie e loro delocalizzazione verso nuovi nuclei abitativi e produttivi attrezzati ovvero verso preesistenze compatibili, anche tramite il ricorso al credito edilizio.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 5. Per queste invarianti di natura storico-monumentale valgono le seguenti prescrizioni:
  - a) il grado di protezione degli edifici è quello definito dal PRG Vigente e dalle Varianti al PRG adottate al momento dell'entrata in vigore del primo PAT;
  - b) la modifica del grado di protezione è possibile attraverso il P.I. se motivata da opportuna analisi storico-morfologica e potrà comportare anche l'esclusione da invariante, in presenza di degrado irreversibile o alterazioni ambientali intervenute.

## ***TITOLO V° - FRAGILITA'***

---

### **PARTE I - ASPETTI GEOLOGICI E DISSESTO**

---

#### **ART. 28 - Compatibilità geologica ai fini edificatori**

---

##### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio", Art. 13.

##### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Tavola n. 03, "Carta delle Fragilità"

##### CONTENUTI E FINALITÀ

3. Trattasi della definizione della compatibilità geologica dei terreni ai fini urbanistici. La classificazione delle penali ai fini edificatori è fondata su indici relativi di qualità dei terreni con riferimento:
  - a) alle caratteristiche geotecniche nei confronti delle opere di fondazione;
  - b) alla compressibilità dei terreni;
  - c) alla sicurezza di arginature o di altre opere idrauliche ed al relativo rischio idraulico;
  - d) alla capacità di drenaggio locale;
  - e) alla profondità della superficie di falda;
  - f) alla sismicità ed ad altre caratteristiche geologiche minori.
4. Sono individuate ai sensi del precedente comma 3 del presente Articolo, tre categorie di terreno:
  - a) le "aree idonee ai fini edificatori";
  - b) le "aree idonee a condizione" comprendenti:
    - presenza di terreni con drenaggio difficoltoso e caratteristiche geotecniche mediocri, falda sub-superficiale;
    - aree a ristagno idrico;
    - aree classificate parzialmente esondabili dal Piano Generale di Bonifica;
    - aree di pregressa escavazione ripristinate con materiali di riporto;
  - c) le aree "non idonee" comprendenti:
    - aree adibite a discarica attiva o estinte;
    - cave estinte con specchi d'acqua.

#### DIRETTIVE

5. Il P.I., tenuto conto delle previsioni del PAT ed in relazione alla classificazione sismica del comune, provvederà a disciplinare la localizzazione e la progettazione degli interventi edificatori sulla base della classificazione di cui al presente Articolo, ed in conformità alle Norme Tecniche emanate con il D.M. 11/3/1988 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione" e con il D.M. 14.01.2008 "Norme Tecniche per le costruzioni" e successiva Circolare Ministeriale n° 617 del 02 febbraio 2009 "Istruzioni per l'applicazione delle norme tecniche".

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

6. Si richiama l'osservanza del Piano di Tutela delle Acque approvato con D.C.R. n. 107 del 5/11/2009 e successive modifiche ed integrazioni.
7. Le tre categorie di terreno sono così regolamentate:
  - a) "*area idonea*": include il capoluogo e si sviluppa a ridosso del naviglio Adigetto sino al confine con il Comune di Adria. Come pure costeggia lo Scolo Valdentro spingendosi sino a circa 400 m. a sud dell'asse stradale S.R. n. 443;
  - b) "*area idonea a condizione*": include la maggior parte del territorio comunale. Qui è necessario che in tutte le fasi di utilizzo edificatorio si proceda ad accurata:
    - indagine geologica, geotecnica ed idrogeologica;
    - verifica di compatibilità idraulica;
    - rilievi topografici di dettaglio in relazione al possibile rischio idraulico;il tutto al fine di determinare la tipologia dei terreni, il loro spessore, le loro qualità geomeccaniche e idrogeologiche, dimensionare le opere di fondazione, definire accuratamente le modalità di regimazione e



drenaggio delle acque, indicare la presenza di un potenziale rischio idraulico, verificare l'eventuale necessità di procedere al rialzo del piano di campagna di riferimento o alla realizzazione di altre misure volte a ridurre il rischio citato, definire le modalità dei movimenti terra consentiti, stabilire le misure atte a mantenere un corretto equilibrio idrogeologico locale.

- c) le "aree non idonee", in cui l'edificazione non è consentita a causa della elevata penalizzazione locale e dove:
- *per le aree di vasche e cave con falda affiorante*: sarà da porre in essere un adeguato controllo da parte degli esercenti, o, in loro mancanza, da parte degli organi tecnici comunali, delle condizioni di stabilità dei fronti scavo in relazione agli interventi previsti da progetto, del regime della falda, della qualità chimico-fisica-batterologica dell'acqua di falda.
  - *per aree di vasche e cave estinte*: ma non con falda affiorante, gli interventi saranno finalizzati alla sola rinaturalizzazione ed al solo ripristino dell'ambiente e del paesaggio, mantenendo le peculiarità morfologiche ante operam, in stretta correlazione con i caratteri geologici e idrogeologici della zona.
  - *per aree di discariche attive*: saranno da porre in essere tutte quelle azioni di monitoraggio ambientale e idrogeologico tali da mantenere un sufficiente quadro dell'evoluzione dell'opera. In particolare, si dovranno valutare ogni modifica che sarà presentata nel corso d'esercizio, al fine di valutare adeguatamente la sua interferenza con l'ambiente locale.
  - *per aree di discariche dismesse*: gli interventi saranno finalizzati alla sola rinaturalizzazione ed al solo ripristino dell'ambiente e del paesaggio ante operam. I controlli comunque dovranno essere prolungati da parte degli esercenti e sotto il controllo degli organi pubblici preposti, al fine di valutare il grado di stabilità del corpo discarica e le qualità delle acque sia superficiali che sotterranee. Non potranno essere utilizzate, al termine della sistemazione, se non per scopi paesaggistici.

8. Si richiamano c.2 e c.3 di art. 17 delle N.T. del PTCP

## **ART. 29 - Aree di dissesto idrogeologico**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio".

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Tavola n. 03, "Carta delle Fragilità".

### CONTENUTI E FINALITÀ

3. Il PAT recepisce le indicazioni emerse dalla valutazione di compatibilità idraulica e le distingue tra ciò che deve essere messo in atto con il PAT rimandando altre indicazioni agli strumenti urbanistici successivi. Trattasi di aree individuate e classificate dagli strumenti di pianificazione di settore in relazione alla pericolosità idraulica.

Si richiama il c.7 dell'art. 17 delle N.T. del PTCP, relativamente alla definizione di appositi programmi di gestione e manutenzione delle opere necessarie al mantenimento delle condizioni di invarianza idraulica.

#### DIRETTIVE

4. Il P.I. provvederà a precisare ulteriormente l'individuazione e la classificazione delle aree di dissesto idrogeologico, in armonia con gli strumenti di pianificazione di settore, tenendo conto degli interventi riguardanti la rete idraulica.

Si richiamano c.2 e c.3 dell'art.17 delle N.T. del PTCP

5. Il P.I., al fine di evitare l'aggravio delle condizioni di dissesto idraulico, dovrà adeguarsi in toto allo studio di compatibilità idraulica predisposto per il territorio di Villadose, precisando idonee misure compensative con particolare riferimento a:

- a) tenuta temporanea delle colmate meteoriche entro invasi appositamente predisposti;
- b) adeguamento della struttura delle rete di fognatura a servizio delle aree urbanizzate con una pianificazione dei punti di recapito dei sistemi fognari alla rete idrografica esistente, escludendo la possibilità per alcuni corsi d'acqua critici a fungere da ricettori;
- c) la neutralizzazione in loco degli incrementi dei deflussi conseguenti alle acque meteoriche.

La valutazione della compatibilità idraulica ha fatto riferimento a D.G.R. 1322 del 10 maggio 2006 "Valutazione di compatibilità idraulica per la redazione degli strumenti urbanistici" e successive modifiche ed integrazioni.

Si richiamano c.2 e c.3 dell'art.17 delle N.T. del PTCP

6. Il P.I. ed i P.U.A. dovranno prevedere specifiche norme volte a garantire una adeguata sicurezza degli insediamenti previsti, tenuto conto delle prescrizioni contenute nel P.A.T. e nello studio di compatibilità idraulica. In generale tali norme dovranno regolamentare le attività consentite, gli eventuali limiti e divieti, fornire indicazioni sulle eventuali opere di mitigazione da porre in essere e sulle modalità costruttive degli interventi.

Si richiamano c.2 e c.3 dell'art.17 delle N.T. del PTCP

7. Il P. I. ed i P.U.A., oltre alla definizione di misure compensative, dovranno prevedere azioni che favoriscano un risparmio di risorsa idrica tramite recupero/riutilizzo dell'acqua nei periodi di siccità attraverso il recupero/riutilizzo d'acqua meteorica per:

- a) alimentare il sistema antincendio di cui devono dotarsi le zone produttive;
- b) alimentare il sistema di irrigazione delle aree a verde sia private che pubbliche;
- c) utilizzo come acqua per il lavaggio di strade e di mezzi e/o di attrezzature (ad esempio i cassonetti, i mezzi impiegati per la raccolta di rifiuti urbani, etc.);
- d) utilizzo in cicli di produzione nei quali non è indispensabile un'acqua di elevata qualità.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

8. Sulle canalizzazioni agricole (fossi e scoline) presenti in tutto il territorio comunale, si dovrà osservare il Regolamento specifico approvato dal Comune di Villadose ed in particolare:

- a) è vietato interrompere e/o impedire, con la costruzione di strade, il deflusso superficiale delle acque senza prevederne un deflusso alternativo;
  - b) è obbligatorio, negli interventi che coinvolgono parti di territorio agricolo, provvedere al ripristino della loro funzionalità quando ne è accertata la manomissione.
9. Per ridurre le condizioni di pericolosità idraulica, si richiama l'applicazione integrale dell'art.18 del PTCP.

## **PARTE II - ZONE DI TUTELA**

---

### **ART. 30 - Zone di tutela e fasce di rispetto ex art. 41 L.R. 11/2004**

---

#### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio", art. 41.

## INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Tavola n. 03, "Carta delle Fragilità", scala 1:10.000.

## CONTENUTI E FINALITÀ

3a. Trattasi delle aree interessate dai sedimenti demaniali dei corsi d'acqua pubblici oltre ai manufatti idraulici, che si caratterizzano come elemento di fragilità.

Al fine di tutelarne il mantenimento naturalistico, sentito in merito il Consorzio di Bonifica Polesine Adige Canalbianco, il PAT individua i seguenti elementi:

- a) i corsi d'acqua significativi per il ruolo idraulico di bonifica, di irrigazione e per gli aspetti ambientali-naturalistici (Adigetto, Valdentro, Bresega, Cavana, Ceresolo e parte di scolo Fossetta);
- b) le fasce di rispetto di ml. 100 degli stessi precisati al punto precedente.

3b. In aggiunta ai corsi d'acqua e loro aree di rispetto, il PAT individua inoltre:

- a) le aree boschive di interesse comunale;
- b) le aree di interesse storico, ambientale ed artistico di rilevante valenza territoriale;
- c) le aree per il rispetto dell'ambiente naturale, della flora e della fauna (corridoi ecologici principali e secondari);
- d) le aree rappresentative dei paesaggi storici del Veneto e nella fattispecie della bonifica agraria.

## DIRETTIVE

4. Il P.I. completa la individuazione dei sedimenti demaniali dei diversi corsi d'acqua pubblici ed acque pubbliche in genere e dei manufatti idraulici.

5. Il P.I. definisce le norme di tutela e valorizzazione di dettaglio, avendo come riferimento i punti b), c) ed d) del successivo punto 6.

## PRESCRIZIONI E VINCOLI

6. Nell'ambito dell'area demaniale dei corsi d'acqua pubblici sono ammesse esclusivamente opere finalizzate:

- a) al riassetto dell'equilibrio idrogeologico ed al ripristino della funzionalità della rete;
- b) alla messa in sicurezza dei manufatti e delle strutture;
- c) alla rinaturalizzazione spontanea ed al miglioramento generale della qualità eco biologica;
- d) a favorirne la fruizione pubblica.

Tutte le opere dovranno essere concepite e realizzate privilegiando le tecniche costruttive proprie dell'ingegneria naturalistica.

7. E' fatto obbligo, nelle opere di manutenzione riguardanti opere e manufatti idraulici utilizzare materiali e tecniche costruttive coerenti con la storia e le caratteristiche del luogo e visivamente non impattanti.

8. 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.

9. Eventuali nuovi argini per il rifacimento e miglioramento di quelli esistenti lungo i corsi d'acqua, dovranno essere progettati in modo tale da consentire la fruibilità e la rinaturalizzazione delle sponde.

10. Per le aree boschive di interesse storico e per il rispetto dell'ambiente naturale, della flora e della fauna, di cui al punto 3.b), tutti gli interventi dovranno essere rivolti al potenziamento della rinaturalizzazione, come meglio sarà precisato ai successivi artt. 47 e 48 delle presenti N.T.

## **ART. 31 – Zone di possibile interesse archeologico**

---

### **STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO**

1. Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, “Norme per il governo del territorio”, art. 41.

### **INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA**

2. Quadro Conoscitivo del P.A.T. – P.R.G. vigente.

### **DIRETTIVE**

3. Di concerto con la competente Soprintendenza, il Comune di Villadose, mediante il P.I., provvede a verificare la rete dei cardii e dei decumani, presente sulle tavole del P.R.G., ed a dettare norme di tutela e valorizzazione dei siti archeologici e delle aree limitrofe alla rete della centuriazione.

### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

4. I criteri base su cui il P.I. definirà più precise misure di tutela saranno essenzialmente i seguenti:
  - a) l'aratura non può essere superiore a 45 cm., fatti salvi casi eccezionali, soggetti a particolare controllo;
  - b) è vietata la pratica della ripuntatura;
  - c) per lo scavo di fossati di profondità superiore o uguale a cm. 130 è necessario il parere ed il controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale;
  - d) per lavori di spianamento dei terreni, si dovrà richiedere preventivamente un parere tecnico alla Soprintendenza Archeologica per il Veneto, che verificherà che non vengano interessati siti archeologici e che, quando possibile, vengano ripristinate capezzagne e strade poderali in corrispondenza dei tracciati centuriati.
5. Per i lavori rientranti nella disciplina delle opere pubbliche, in qualsiasi punto del territorio comunale è obbligatoria l'esecuzione di indagini archeologiche preliminari (Art. 18, comma 1, lett. d) del D.P.R. 554/99 e Art. 25 del D.Lgs. 42/2004.

## ***TITOLO VI° - TRASFORMABILITA'***

---

### **PARTE I - AZIONI STRATEGICHE**

---

#### **ART. 32 - Ambiti Territoriali Omogenei A.T.O.**

---

1. Gli ambiti territoriali omogenei (A.T.O.) in cui è suddiviso il territorio comunale sono individuati per specifici contesti territoriali sulla base di valutazioni di carattere geografico, storico, paesaggistico ed insediativo (art. 13, pto 2, L.R. 11/2004).  
In tali ambiti sono individuate le conseguenti politiche di intervento, in relazione all'insieme dei problemi di scala urbana e territoriale esistenti,

avendo come obiettivo il miglioramento dell'assetto funzionale ed urbanistico.

2. Il P.A.T., all'interno degli ambiti territoriali, attribuisce i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, individua le aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, definisce i parametri teorici di dimensionamento con i limiti quantitativi massimi dello sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico ricettivi ed i parametri per i cambi di destinazione di uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili.
3. All'interno del Comune di Villadose gli A.T.O., individuati sulla base dei criteri esposti al pto 2 art. 13 L.R. 11/2004, sono i seguenti:
  - A.T.O. n° 1 "Ambito urbano a prevalente destinazione residenziale, con servizi"
  - A.T.O. n° 2 "Ambito insediativo a prevalente destinazione produttiva"
  - A.T.O. n° 3 "Ambito agricolo, di formazione fluviale"
  - A.T.O. n° 4a "Ambito agricolo di pianura/nord"
  - A.T.O. n° 4b "Ambito agricolo di pianura/sud"

#### DIRETTIVE

4. Nell'ambito dei procedimenti di formazione del P.I., 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 di riqualificazione, il Comune può prevedere l'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili, nonché gli operatori interessati per valutare le proposte di intervento che risultino maggiormente idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standards di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal P.A.T.
5. La specificazione dei carichi insediativi massimi individuati dal P.A.T. per ogni singolo A.T.O., nonché la relativa dotazione degli standards, sono contenuti nella Tavola 4.1 (Carta degli A.T.O.) e nella Relazione di Progetto, che costituiscono parti integranti delle presenti Norme di Attuazione.
6. Il P.I., nel rispetto degli obiettivi, del dimensionamento complessivo, dei vincoli e delle tutele del P.A.T., può operare limitate variazioni al perimetro degli A.T.O. in conseguenza della definizione a scala minore delle previsioni urbanistiche, sempre che tali limitate variazioni non alterino l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate negli elaborati della V.A.S.

### **ART. 33 - Urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale e/o produttiva**

---

#### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio", Art. 13, punto 1, lettera o.

#### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Tavola n. 04, "Carta della Trasformabilità".

#### CONTENUTI E FINALITÀ

3. Gli ambiti di urbanizzazione consolidata comprendono le parti di territorio dove i processi di trasformazione urbanistica sono sostanzialmente completati dando forma ad insediamenti strutturati sia di tipo residenziale che produttivo e sono quindi le zone già riconosciute dal PRG vigente alla data di adozione del PAT quali ZTO di tipo A, B, C, D ed F.
4. La trasformazione edilizia e le potenzialità edificatorie residue saranno attuate prevalentemente con interventi edilizi diretti o in attuazione delle previsioni dei PUA vigenti.
- 4 bis Nel territorio comunale di Villadose non esistono Aree ad incremento controllato non urbanizzato.

#### DIRETTIVE

5. Il P.I., nell'ambito delle zone di urbanizzazione consolidata individuate dal PAT, definisce le aree in cui sono possibili interventi diretti di nuova costruzione, prevedendo, altresì, la realizzazione delle dotazioni territoriali e delle opere di urbanizzazione mancanti o carenti.
6. A tal fine, il dimensionamento delle capacità edificatorie complessive del PAT comprende, assieme al carico insediativo aggiuntivo suddiviso per ATO, anche la capacità volumetrica del PRG vigente alla data di adozione del PAT.
- 6 bis Per ulteriori precisazioni si richiama integralmente art. 73 delle NT del PTCP, relativo alle direttive per gli ambiti di riordino.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

7. Negli ambiti di urbanizzazione consolidata sono sempre possibili interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti nel rispetto dei parametri edilizi e delle modalità di intervento previste dal previgente PRG, qualora compatibili con il PAT.
8. Nel caso di specifica richiesta e nell'ambito di idonea scheda predisposta ai sensi art. 8 delle presenti N.T., sarà possibile prevedere modesti cambi di destinazione nelle preesistenze, qualora ne sia verificata la compatibilità con il contesto circostante, da valutare sotto il profilo ambientale; il cambio d'uso potrà essere applicato alle attività commerciali, artigianali non più utilizzate e trasformabili in parziale residenza e viceversa.

Tutti gli interventi saranno esaminati dal competente Ufficio Tecnico Comunale, che potrà richiedere documentazione aggiuntiva specifica per la verifica di compatibilità ambientale.

9. Richiamando art. 88 c. 1 delle NT del PTCP, si prescrive quanto segue:
  - a) all'interno delle aree ad incremento controllato del PTCP possono essere ammessi insediamenti artigianali e della piccola industria a basso impatto ambientale;
  - b) gli ampliamenti delle aree potranno essere ammessi solo in quantità modesta, in area contigua a quella già occupata dall'impresa interessata, e comunque debitamente giustificati;

#### **ART. 34 - Edificazione diffusa**

---

#### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Piano Territoriale Regionale di Coordinamento.
2. Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio", Artt. n. 13, n. 43, n. 44.

#### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

3. Tavola n. 04, "Carta della Trasformabilità"

#### CONTENUTI E FINALITÀ



4. Gli ambiti di “edificazione diffusa” comprendono gli insediamenti ubicati in territorio rurale costituiti da addensamenti edilizi a morfologia lineare lungo gli assi viari e quelli a morfologia nucleare isolati.
5. Si tratta in parte di edificazione recente ed in parte di residenze rurali edificate in base a L.R. 24/85, nell’ambito delle sottozone E4.
6. Il PAT prevede il contenimento, la riqualificazione e la regolarizzazione dell’edificazione diffusa.  
Gli eventuali interventi di nuova edificazione, ristrutturazione, ricostruzione ed ampliamento devono perseguire il miglioramento del contesto dell’insediamento, mediante il recupero, riuso, ristrutturazione edilizia e urbanistica, con particolare riguardo alle aree già interessate da attività dismesse e devono essere indirizzati prevalentemente alle esigenze abitative di ordine familiare con la previsione di delimitati e puntuali interventi di nuova edificazione ad uso residenziale, nel rispetto dei parametri di dimensionamento dei singoli ATO.

#### DIRETTIVE

7. Il P.I. disciplina gli interventi edilizi ammissibili prevedendo e definendo:
  - a) limitati e puntuali interventi di ampliamento ad uso residenziale, per dare compattezza ed unitarietà a profili disordinati o ricomposizione volumetrica di preesistenze non coerenti con il contesto rurale circostante, da effettuarsi nell’ambito di un Piano di Recupero; il ricorso al Piano di Recupero sia richiesto in caso di ricomposizione volumetrica ed ampliamenti che determinano una volumetria complessiva superiore a mc. 2.000;
  - b) miglioramento delle condizioni di sicurezza della viabilità, anche ciclo-pedonale, in relazione agli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, soprattutto per le attività produttive e commerciali ed integrazione delle opere di urbanizzazione carenti;
  - c) l’attribuzione di capacità edificatoria con l’utilizzo di crediti edilizi derivanti dalla demolizione di edifici incongrui o degradati presenti in territorio agricolo. Il P.I. dovrà prevedere in quale misura e con quali criteri ogni demolizione, ed ogni delocalizzazione con demolizione di edifici disseminati nel territorio a carattere agricolo può dare luogo al riconoscimento di un credito edilizio, modulando il carattere premiale del credito in relazione al pregio o all’integrità degli edifici da demolire; il P.I. preciserà anche quali edifici per il loro carattere testimoniale di tipologia rurale saranno da escludere da possibili richieste di demolizione;
  - d) incentivazione dell’insediamento di attività agrituristiche o di servizio connesse con la fruizione sociale, turistica e ricettiva del territorio agricolo (ristorazione, vendita prodotti, servizio alberghiero, aree ludico-ricreative e simili);
  - e) una adeguata compensazione e mitigazione ambientale con fasce alberate di profondità variabile al fine di assicurarne la separazione fisica e la mitigazione visiva delle parti edificate rispetto al circostante territorio rurale.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

8. Nelle more della redazione e approvazione del PI sono ammissibili gli interventi previsti:
  - a) da schedatura puntuale dal previgente PRG, sugli edifici esistenti o, in assenza di scheda, delle sole categorie della manutenzione ordinaria e straordinaria e del restauro e di risanamento conservativo (DPR 380/2001, Art. 3, comma 1, lettere a), b) e c);

- b) dal titolo V della LR 11/2004, "Tutela ed edificabilità del territorio agricolo", ed art. 50 stessa legge;
- c) dall'applicazione della normativa del previgente P.R.G.

### **ART. 34 Bis- Interventi di trasformazione del territorio agricolo**

"Il territorio agricolo è costituito dall'insieme del territorio non urbanizzato utilizzato sotto il profilo agro-produttivo e silvo-pastorale, dove sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PAT e dal PI, esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articoli 50, comma 1, lettera d), n. 3, ai sensi degli artt.44 e 45 della LR n. 11/2004".

#### 1. Edifici e manufatti esistenti

Fatte salve le disposizioni date per gli immobili di valore culturale, sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi previsti dalla LR n. 11/2004 e smi, articoli 44 e 45.

#### 2. Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo

Il PAT favorisce il riuso degli edifici ricadenti in zona agricola e non più funzionali alla conduzione del fondo al fine di preservare il territorio aperto. L'individuazione di tali manufatti e le modalità per il loro riuso sono precisate dal PI nel rispetto delle direttive che seguono.

Il PI predispone una schedatura puntuale delle strutture agricolo produttive non più funzionali alla conduzione del fondo ai sensi dell'art. 43 della LR n.11/2004, comma , lett d); assieme alla schedatura dovrà essere prodotta una attestazione puntuale della non funzionalità delle strutture agricolo produttive sulla base di una analisi agronomica redatta da un tecnico abilitato che contenga almeno le seguenti informazioni:

- a) le caratteristiche funzionali e plani volumetriche;
- b) i referti catastali;
- c) l'ordinamento del fondo rustico aziendale attuale e l'ordinamento produttivo aziendale che ha motivato la costruzione dell'edificio;
- d) la tipologia e consistenza degli allevamenti;
- e) l'elenco di tutti i fabbricati presenti con indicazioni relative alle superfici, ai volumi e loro uso;
- f) riconoscimenti di aiuti agro-ambientali diretti al reddito, indennità compensativa.

La valutazione sarà definita sulla base delle destinazioni d'uso compatibili con la zona agricola ed altresì da una valutazione del carico urbanistico ammissibile per destinazione.

Per detti edifici possono essere consentite utilizzazioni diverse da quelle agricole solo se gli immobili interessati:

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

Non è consentito il cambio di destinazione d'uso delle strutture agricolo-produttive non più funzionali alla conduzione del fondo quando non sia prevista apposita schedatura puntuale nel PI.

### 3. Nuove edificabilità

Nel territorio agricolo sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PAT e dal PI, esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 3, ai sensi degli artt. 44 e 45 della LR n.11/2004.

### 4. Interventi di trasformazione del territorio agricolo

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

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

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

### 5. Miglioramenti fondiari

Le modificazioni del terreno connesse con la coltura dei fondi rustici non devono snaturare le conformazioni orografiche attuali, né alterare gli equilibri idraulici del suolo o incidere negativamente sul contesto ambientale e sui suoi caratteri significativi.

## **ART. 35 - Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, alla riqualificazione, riconversione ed al riordino in zona agricola**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Piano Territoriale Provinciale di Coordinamento.
2. Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio", Art. 13, lett. c, ed Art. 36.

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

3. Tavola n. 04, "Carta della Trasformabilità"

### CONTENUTI E FINALITÀ

4. Le "Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, alla riqualificazione, riconversione e riordino in zona agricola" includono parti del tessuto consolidato che presentano caratteri di degrado e disorganicità nell'impianto planimetrico e di eterogeneità dei caratteri tipologici, formali e funzionali degli edifici, accompagnato spesso dal mancato utilizzo degli edifici.

### DIRETTIVE

5. Il P.I. può introdurre nuove “Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, alla riqualificazione, riconversione e riordino in zona agricola” o modificare i parametri edificatori ed il perimetro di quelle individuate nel P.A.T., ferme restando le seguenti regole:
  - a) la riqualificazione delle aree non può superare i limiti volumetrici dell’A.T.O. di appartenenza;
  - b) la riqualificazione deve essere condotta nel rispetto degli indirizzi formulati negli elaborati del P.A.T.;
  - c) tutte le aree di riqualificazione dovranno essere soggette a PUA e convenzionamento;
  - d) nelle aree di riqualificazione, siano sempre possibili le riconversioni tra funzioni diverse, in caso di un complesso unitario, senza il ricorso al P.U.A.;
  - e) l’utilizzo di eventuali aree libere, dovrà essere effettuato tramite P.U.A. soggetto a convenzionamento, nei limiti volumetrici dell’ATO, verificandone la sostenibilità ambientale.
6. La riqualificazione si attua con interventi estesi all’intero ambito o a parti di esso attraverso:
  - a) il riordino degli insediamenti esistenti e il ripristino della qualità ambientale anche attraverso l’ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie, dell’arredo urbano e la riproposizione di tipologie tipiche dei luoghi;
  - b) il riuso di aree dismesse, degradate, inutilizzate, a forte polarizzazione urbana, anche mediante la ristrutturazione dell’edificato e la sostituzione delle parti alterate;
  - c) il miglioramento della qualità urbana mediante una maggiore dotazione di spazi e servizi pubblici;
  - d) una più omogenea individuazione dei caratteri planivolumetrici degli edifici, anche mediante interventi di trasferimento tra diversi lotti delle volumetrie edificate o di diradamento delle stesse.
7. Tutti gli interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione, nonché quelli diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, vanno attuati preferenzialmente facendo ricorso ai programmi complessi, di cui agli artt. 9 delle presenti N.T.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

8. Nelle more dell’approvazione del P.I. sono ammissibili sugli edifici esistenti gli interventi già previsti dalla schedatura puntuale e dalla normativa del previgente PRG.
9. L’ambito individuato sulla Carta della Trasformabilità nell’ATO 2 a sud dell’abitato di Villadose quale area di riqualificazione e riconversione dovrà essere sottoposto a verifica di assoggettabilità a procedura VAS ai sensi dell’art. 12 del D.Lgs. 152/2006, fatte salve le fattispecie di esclusione di cui alla DGR 1646 del 07.08.2012.

### **ART. 36 – Opere incongrue ed elementi di degrado ed attività in zona impropria**

---

#### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Piano Territoriale Regionale di Coordinamento
2. Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, “Norme per il governo del territorio”, art.36 e art. 13 c.1.

#### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

3. Tavola n. 04, “Carta della Trasformabilità”.

#### CONTENUTI E FINALITÀ

4. Il PAT individua come “opere incongrue” alcune aree che presentano elementi di degrado e sono motivo di turbativa urbanistica ed ambientale, perché costituenti porta di accesso al paese e sono:
- a) zona agroindustriale lungo Via G. Concato;
  - b) Ditta Manufatti in c.a. lungo S.R. 443, ad ovest del capoluogo.
- 4 bis Nel territorio comunale di Villadose non esistono Aree ad incremento controllato non urbanizzato.

#### DIRETTIVE

5. Il P.I. in coerenza con gli indirizzi fissati dal PAT definisce:
- a) le modalità di riutilizzo dei siti in oggetto in riferimento a:
    - riqualificazione ambientale del sito;
    - specificità ambientali e paesaggistiche del contesto;
  - b) gli strumenti attuativi garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici;
  - c) eventuali interventi di compensazione e di mitigazione ambientale.
6. Il P.I. può individuare nuove attività in zona impropria da mitigare o modificare quelle già individuate senza procedere ad una variante del PAT.
- 6 bis . Per ulteriori precisazioni si richiama integralmente art. 73 delle NT del PTCP, relativo alle direttive per gli ambiti di riordino.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

7. Il recupero, la riqualificazione e la ridefinizione della destinazione d'uso di tali aree sulle quali insiste l'opera incongrua e gli elementi di degrado, si attuano per mezzo dei programmi complessi di cui agli Artt. 9 e 42 delle presenti N.T.
8. Per queste attività, in attesa che il P.I. definisca il nuovo regime urbanistico ed edilizio, sono ammissibili gli interventi edilizi conformi alla specifica scheda di P.R.G. e gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2011, fino all'approvazione del P.I., purchè compatibili con il PAT.
9. Richiamando art. 88 c. 1 delle NT del PTCP, si prescrive quanto segue:
- a) all'interno delle aree ad incremento controllato del PTCP possono essere ammessi insediamenti artigianali e della piccola industria a basso impatto ambientale;
  - b) gli ampliamenti delle aree potranno essere ammessi solo in quantità modesta, in area contigua a quella già occupata dall'impresa interessata, e comunque debitamente giustificati;

### **ART. 37 - Limiti fisici della nuova edificazione**

---

#### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, “Norme per il governo del territorio”.

#### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Tavola n. 04, “Carta della Trasformabilità”.

#### CONTENUTI E FINALITÀ

3. Il PAT fissa i limiti fisici alla nuova edificazione con riferimento alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, agronomiche ed agli obiettivi di salvaguardia dell'area di connessione naturalistica, individuata tra Adigetto e Valdentro.

3 bis. Nel territorio comunale di Villadose non esistono Aree ad incremento controllato non urbanizzato

#### DIRETTIVE

4. Il P.I. all'interno dei limiti fisici alla nuova edificazione individuati dal PAT precisa gli ambiti nei quali è possibile attuare nuovi interventi, distinguendo quelli riservati all'incremento delle attività residenziali, da quelli riservati ad eventuali ampliamenti delle attività produttive esistenti.
5. Il P.I., nel rispetto delle caratteristiche paesaggistico-ambientali, agronomiche e di integrità fondiaria dell'area di connessione naturalistica, può prevedere limitate variazioni dei limiti fisici alla nuova edificazione, conseguenti alla definizione a scala maggiore delle previsioni urbanistiche, sempre che dette modifiche non comportino l'alterazione dell'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità degli interventi evidenziate negli elaborati della VAS.
6. Nella definizione degli interventi ammissibili il P.I. dovrà provvedere:
  - a) a migliorare l'accessibilità sul fronte strada e le condizioni di sicurezza della circolazione;
  - b) a tutelare le emergenze paesaggistiche, ambientali ed architettoniche;
  - c) a individuare le opere incongrue e gli edifici da demolire o da rilocalizzare in quanto incompatibili con il contesto, anche con determinazione di credito edilizio ai sensi dell'Art. 36 della LR n. 11/2004 e dell'Art. 5 delle presenti N.T.

6 bis Per ulteriori precisazioni si richiama integralmente art. 73 delle NT del PTCP, relativo alle direttive per gli ambiti di riordino.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

7. All'esterno del limite fisico alla nuova edificazione come definito dal PAT, il P.I. definirà le trasformazioni territoriali consentite dal dimensionamento dei singoli A.T.O.
8. Nelle aree ricadenti all'interno del limite fisico alla nuova edificazione e nell'ambito dell'area di connessione naturalistica, sono ammessi esclusivamente interventi edilizi sugli edifici esistenti sino alle lettere a), b), c) e d) Art. 3, D.P.R. 380/2001 Testo Unico Edilizia (TUE).
9. Il P.I. all'interno di tale ambito e sulla base di opportuni approfondimenti, potrà definire con schede puntuali, di cui al precedente art. 8, gli interventi possibili su edifici preesistenti.
10. Richiamando art. 88 c. 1 delle NT del PTCP, si prescrive quanto segue:
  - a) all'interno delle aree ad incremento controllato del PTCP possono essere ammessi insediamenti artigianali e della piccola industria a basso impatto ambientale;
  - b) gli ampliamenti delle aree potranno essere ammessi solo in quantità modesta, in area contigua a quella già occupata dall'impresa interessata, e comunque debitamente giustificati;

### **ART. 38 - Linee preferenziali di sviluppo insediativo**

---

#### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio".

#### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Tavola n. 04, "Carta della Trasformabilità".

#### CONTENUTI E FINALITÀ

3. Il PAT fissa le “Linee preferenziali di sviluppo insediativo” in contiguità alle aree di urbanizzazione consolidata e alle previsioni del PRG Vigente alla data di adozione del PAT.
4. Le linee preferenziali di sviluppo insediativo individuano la parte del territorio in cui inserire, nella redazione del P.I., le principali nuove aree di espansione. L’individuazione di tali azioni nel PAT non ha valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, che sono demandate al P.I., e non può pertanto costituire o comportare in alcun modo acquisizione di diritti edificatori.
5. Altre linee preferenziali di sviluppo indicano quelle riferite a destinazioni d’uso diverse dalla residenza e in particolare:
  - a) P = produttivo, localizzate a ridosso dell’area produttiva ad est di Villadose;
  - b) P = produttivo-artigianale, localizzate in corrispondenza dell’area artigianale a sud di Villadose;
  - c) S = servizi di livello sovra comunale, localizzate a nord dell’edificato di Villadose.

#### DIRETTIVE

6. Il P.I. in coerenza con gli indirizzi del PAT ed i limiti quantitativi fissati nella disciplina degli ATO, definisce gli ambiti di sviluppo edilizio individuando specifiche zone residenziali, produttive e di servizio sulla base dei seguenti criteri:
  - a) configurarsi in modo coerente e compatibile con le aree di urbanizzazione consolidata contigue, determinando reale continuità territoriale ed una “forma urbis” che richiami la matrice dell’abitato; per contiguità si intende quella di un’area che si estende immediatamente a ridosso di aree consolidate esistenti (escludendo i peduncoli) e che determinano un perimetro definito e non frastagliato;
  - b) relazionarsi e integrarsi organicamente con gli insediamenti esistenti/programmati, per quanto riguarda le funzioni, l’immagine urbana e la mobilità viaria e ciclopedonale;
  - c) inserirsi visivamente in maniera armonica nel territorio, ricomponendo e riqualificando adeguatamente il fronte dell’edificato verso il territorio agricolo;
  - d) attenersi prioritariamente alle “linee preferenziali di sviluppo insediativo”.
7. Le previsioni di sviluppo definite dal P.I., in conformità alle indicazioni del PAT, dovranno essere giustificate da un’effettiva domanda di nuova residenza che andrà soddisfatta prioritariamente attraverso il recupero dei nuclei esistenti e gli interventi di riqualificazione del tessuto edilizio esistente, nel rispetto degli obiettivi generali di contenimento del consumo di suolo, del dimensionamento complessivo e dei vincoli e tutele del PAT e dell’equilibrio ambientale e delle condizioni di sostenibilità evidenziate nella VAS.
8. Il P.I. può prevedere una ripartizione e distribuzione dei quantitativi fissati nella disciplina degli ATO, comunque non superiore al 20% del dimensionamento, esternamente alle linee preferenziali di sviluppo a completamento delle aree di urbanizzazione consolidata e di edificazione diffusa, fatto salvo il rispetto dei “limiti fisici alla nuova edificazione”, degli obiettivi generali di contenimento del consumo di suolo e dei vincoli e tutele del PAT, e delle condizioni di sostenibilità evidenziate nella VAS.
- 8 bis. Il P.I. per quelle situazioni di incompatibilità tra allevamenti e nuovi sviluppi insediativi o trasformazioni urbanistiche individuate dal PAT-

laddove non sussistano le distanze minime reciproche, fissate dalla legge, dai limiti delle zone agricole, dai confini di proprietà, dalle abitazioni non aziendali- può:

- rinviare a specifici accordi e convenzioni con i proprietari degli allevamenti esistenti per la realizzazione di interventi di riqualificazione impiantistica, attuati con l'adozione delle " migliori tecniche disponibili ", al fine di migliorare l'inserimento nel territorio degli allevamenti zootecnici e ridurre l'impatto ambientale, con riferimento anche agli abbattitori di odori, in base a quanto previsto dalla citata DGR 3178/2004, lett.d), pto 5,par.7 bis);
- disciplinare, previo accordo con i titolari, i criteri e le modalità del trasferimento o trasformazione con riduzione delle fasce, indicare 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 la possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti ed i contenuti.

#### PRESCRIZIONI

9. La realizzazione di nuove aree di espansione individuate dal PI dovranno essere soggette a PUA e all'istituto della perequazione urbanistica previsto dall'Art. 35 della LR 11/2004 e dall'Art. 4 delle presenti NT.
10. I PUA delle nuove aree di espansione dovranno prevedere specifiche misure compensative, in applicazione delle precisazioni contenute nello studio di compatibilità idraulica, con specifici interventi, quali invasi di raccolta e bacini di laminazione ed altro.
11. L'area produttiva in aderenza alla zona artigianale potrà essere realizzata subordinatamente ad una serie di prospezioni geologiche ed alla caratterizzazione dell'area dell'ex cava, volte a verificare la sostenibilità ambientale del luogo.
12. Le nuove edificazioni residenziali, ad esclusione di quelle ricadenti nei PUA da completare, non potranno prevedere garage interrati, per evitare aggravii al deflusso delle acque; eventuali piani interrati per altri usi dovranno essere realizzati con particolari cautele, utilizzando le tecnologie più adeguate, allo scopo di realizzare catini galleggianti impermeabilizzati ed isolati dalla falda freatica.
13. Le aree esterne di pertinenza delle edificazioni residenziali e produttive, dovranno prevedere almeno il 30% della superficie coperta edificata quale superficie drenante non lastricata, per consentire un migliore smaltimento delle acque meteoriche.

#### **ART. 39 - Servizi di interesse comune di maggior rilevanza**

---

##### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio".

##### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Tavola n. 04, "Carta della Trasformabilità".

##### CONTENUTI E FINALITÀ

3. Il PAT classifica quali "Servizi di interesse comune di maggiore rilevanza" le aree ed i complessi dei servizi istituzionali pubblici di rilevanza



comunale o sovracomunale esistenti, da potenziare o di nuova collocazione.

#### DIRETTIVE

4. Il P.I. provvederà a disciplinare:
  - a) le funzioni da confermare;
  - b) le funzioni da trasferire;
  - c) le funzioni da riconvertire;
  - d) i nuovi ambiti o gli ampliamenti di quelli esistenti, necessari per attuare le strategie di Piano e le dotazioni prescritte dalle disposizioni di legge vigenti.
5. Il P.I., in coerenza con gli indirizzi del PAT:
  - a) disciplina gli interventi ammissibili sulle aree dei servizi;
  - b) indica le modalità di trasformazione urbanistica, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, valutando la possibilità di operare con programmi complessi, o di utilizzare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica definendone gli ambiti e i contenuti;
  - c) prevede interventi di miglioramento qualitativo delle strutture, adeguando l'accessibilità dalla rete viaria di distribuzione urbana e dalla rete dei percorsi ciclopedonali, integrando eventuali opere di urbanizzazione primaria e di mitigazione degli inquinamenti di varia natura, nonché eliminando residue barriere architettoniche.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

6. Fino all'approvazione del PI restano confermate le previsioni del PRGC previgente. L'attuazione delle previsioni del PAT potrà avvenire anche mediante ricorso agli istituti della perequazione urbanistica, compensazione urbanistica e credito edilizio, o con l'apposizione di vincoli urbanistici preordinati all'esproprio.

In ogni caso si dovrà garantire che le previsioni attuabili in attesa delle previsioni del P.I. siano compatibili con il PAT.

### **ART. 40 - Infrastrutture di maggior rilevanza**

#### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Legge Regionale n. 11 del 23.04.04, "Norme per il governo del territorio".

#### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Tavola n. 04, "Carta della Trasformabilità".

#### CONTENUTI E FINALITÀ

3. Richiamando i contenuti di art. 16 delle presenti N.T., il PAT individua due macro categorie di viabilità:
  - a) *viabilità sovracomunale*: fanno parte di questa categoria:
    - la Strada Regionale n. 443 "Rovigo - Adria";
    - le Strade Provinciali n. 61 e n. 31;
  - b) *viabilità di collegamento*: sono le strade di importanza comunale che attraversano il territorio comunale e mettono in comunicazione i centri e sono destinate al traffico locale e di media distanza.
4. Il PAT recepisce ed individua nella Tavola n. 4 il progetto di viabilità del collegamento nord-sud, tra l'autostrada Mantova-Mare e la provincia di Padova, nonché la bretella ovest-nord di completamento del raccordo anulare.

#### DIRETTIVE

5. Per quanto riguarda in particolare queste ultime infrastrutture di progetto, il P.I. provvederà a disciplinare:

- a) la categoria di appartenenza della infrastruttura;
- b) le sue modalità di realizzazione, riducendone l'impatto ambientale;
- c) gli interventi di compensazione ambientale per il mantenimento dei corridoi ecologici;

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 6. Sono vietati gli interventi edificatori che possono interferire con la viabilità riportata nella Tavola n. 4 "Carta della trasformabilità" se non preventivamente concordati con gli enti preposti, sia per la viabilità esistente che per quella di progetto.
- 7. In sede di P.I. ,in riferimento ad art. 42, c. 4 delle NT del PTCP,il Comune provvederà ad una valutazione dei carichi indotti sul sistema della mobilità,relativamente alle previsioni di nuovi insediamenti residenziali, produttivi e per servizi, e di espansione degli esistenti aventi dimensioni significative, individuando motivatamente le soglie di significatività.

### **ART. 41 - Percorsi ciclopedonali esistenti e di progetto**

#### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- 1. Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio".

#### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- 2. Tavola n. 04, "Carta della Trasformabilità" e Tavola n. 04.3, "Infrastrutture in programmazione - Mobilità Lenta"

#### CONTENUTI E FINALITÀ

- 3. Il PAT individua i principali "Percorsi ciclopedonali esistenti e di progetto" sui quali basare la programmazione comunale riguardante la mobilità ciclabile finalizzata a:
  - a) aumentare la mobilità in bicicletta offrendo al ciclista situazioni di sicurezza, nei percorsi funzionali, in fregio alla viabilità veicolare;
  - b) incentivare la mobilità in bicicletta per la fruizione di percorsi di interesse paesaggistico, anche in ambiti rurali.

#### DIRETTIVE

- 4. Il P.I. potrà individuare ulteriori tracciati o modificare quelli indicati dal PAT.
- 5. La realizzazione potrà avvenire per parti con le modalità tecniche ed esecutive previste dalla normativa vigente e precisate dal P.I., con particolare attenzione al rispetto delle dimensioni minime, all'utilizzo quando possibile di tracciati o elementi lineari già esistenti e con particolare cura nella scelta dei materiali di pavimentazione, delle siepi arbustive di delimitazione e della segnaletica, in modo che siano coerenti con il contesto di appartenenza.
- 6. I progetti esecutivi dovranno tener conto delle diverse tipologie di percorsi e possibili soluzioni, privilegiando la tipologia di Separazione, che prevede sedi proprie per le biciclette, separate da cordoli, oppure a quota marciapiede, monodirezionali o bidirezionali, obbligatorie in affiancamento alle strade di scorrimento.
- 7. Il P.I. dovrà adottare misure finalizzate a:
  - a) realizzare, recuperare migliorare e valorizzare gli itinerari individuati;
  - b) mitigare e/o allontanare gli elementi detrattori che compromettono la qualità ambientale e paesaggistica degli itinerari;
  - c) recuperare funzionalmente i manufatti e le opere tipiche degli itinerari individuati, prevedendone la fruizione in collegamento con il sistema insediativo e ambientale circostante;

- d) definire gli ambiti in cui è vietata l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, ad esclusione delle tabelle di indicazione stradale, turistica e didattico-divulgativa.

#### PRESCRIZIONI

8. Gli itinerari che si caratterizzano per l'interesse naturalistico e paesaggistico sono sottoposti alle successive ulteriori prescrizioni:
- a) non è consentita l'asfaltatura qualora non già esistente;
  - b) non è consentita l'installazione di insegne, cartelli e cartelloni pubblicitari, impianti di pubblicità o propaganda, con esclusione dei segnali turistici e di territorio di cui all'Art. 134 del regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo codice della strada, nonché delle insegne di esercizio;
  - c) per i percorsi di tipo 3b) si dovranno prevedere e porre in opera adeguate piantumazioni di essenze autoctone, di cui dovrà essere valutato il sistema sostenibile di crescita e manutenzione nel tempo, a ciclo vegetativo completato.

### **ART. 42 – Attività produttive in zona impropria**

---

#### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, “Norme per il governo del territorio”.

#### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Tavola n. 04, “Carta della Trasformabilità”.

#### CONTENUTI E FINALITÀ

3. Il PAT, sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo in riferimento al P.R.G., individua le principali attività produttive in zona impropria da assoggettare a specifica disciplina nel successivo P.I.

3bis. Nel territorio comunale di Villadose non esistono Aree ad incremento controllato non urbanizzato.

#### DIRETTIVE

4. Il P.I., sulla base di specifici approfondimenti analitici, può individuare, tanto all'interno quanto all'esterno delle aree di urbanizzazione consolidata, ulteriori attività produttive/commerciali esistenti in zona impropria, rispetto a quelle di cui al comma precedente; la valutazione di compatibilità delle attività esistenti in zona impropria, sarà effettuata rispetto:
- alla tipologia specifica di attività, allo stato degli impianti e agli eventuali effetti di disturbo provocati sugli insediamenti circostanti presenti;
  - all'accessibilità dalle strade, con valutazione del rischio di pericolosità anche in relazione allo spazio di stazionamento su strada, che consenta visuali aperte;
  - alle aree di parcheggio all'interno del lotto, in funzione del tipo di attività e di probabile consistenza dell'utenza;
  - alla compatibilità ambientale della struttura nel suo complesso e possibilità di porre in opera misure di mitigazione adeguate.
5. Sulla base delle valutazioni elencate, il P.I. indica le attività da confermare, riconvertire, bloccare e trasferire, in quanto incompatibili con il contesto.
6. Per le attività da trasferire il P.I. disciplina i criteri e le modalità del trasferimento, a seguito di apposito convenzionamento anche mediante

l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all'art. 36 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'art. 37 della L.R. 11/2004.

7. L'eventuale modifica delle utilizzazioni in atto dovrà risultare compatibile con le funzioni indicate dal PAT, eliminando o riducendo gli impatti sull'ambiente circostante, e in particolare sugli insediamenti residenziali.
8. Per le attività esistenti da confermare, il P.I. ne definisce la disciplina, senza incidere sul dimensionamento dei singoli ATO.  
Nell'ambito della riconversione è ammissibile la destinazione ad uso residenziale di volumi esistenti o parti di essi, relativi ad attività artigianali o commerciali che siano compatibili ed integrabili con la residenza.  
Il P.I. inoltre stabilisce le possibilità di adeguamenti tecnologici o di ampliamento mediante specifico convenzionamento, subordinato, dove necessario, alla sistemazione e messa in sicurezza degli accessi, all'integrazione delle opere di urbanizzazione e ai servizi interni previsti per legge, se carenti, alla riqualificazione dell'ambito di pertinenza, alle opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante.
9. Richiamando art. 88 c. 1 delle NT del PTCP, si prescrive quanto segue:
  - a) all'interno delle aree ad incremento controllato del PTCP possono essere ammessi insediamenti artigianali e della piccola industria a basso impatto ambientale;
  - b) gli ampliamenti delle aree potranno essere ammessi solo in quantità modesta, in area contigua a quella già occupata dall'impresa interessata, e comunque debitamente giustificati;
10. Per ulteriori precisazioni si richiama integralmente art. 73 delle NT del PTCP, relativo alle direttive per gli ambiti di riordino.

## **PARTE II - VALORI E TUTELE CULTURALI**

---

### **ART. 43 - Patrimonio storico - culturale**

---

#### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio", Artt. n. 13 e n. 40.

PTCP.

#### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Tavola n. 04, "Carta della Trasformabilità"

#### CONTENUTI E FINALITÀ

3. Il PAT individua gli elementi di valore storico-culturale, monumentale e paesaggistico meritevoli di tutela
4. Gli Ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, riguardano gli ambiti di interesse architettonico, oggetto di specifica categorizzazione.
5. Le ville venete individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete sono:

- Rustico Cornera	- Rustico Suman
- Rustico Penelazzo	- Villa Casalini

- Cà Patella detta “del Doge” (Municipio)
- Villa Donà, Grimani
- Rustico De Stefani
- Cà Tron

6. Gli edifici e complessi di valore monumentale testimoniale, già individuati con specifico decreto di vincolo nel Ministero per i Beni e le Attività Culturali, sono:
- Casa del Doge, ora Municipio;
  - Villa Casalini.
7. Le Pertinenze scoperte da tutelare che il PAT individua sono:
- la pertinenza scoperta a sud di Corte Le Brullare, a Canale;
  - la pertinenza scoperta dell'ex parco Cecchetto.
8. I contesti figurativi dei complessi monumentali che il PAT individua è la Corte Casalini.

#### DIRETTIVE - PRESCRIZIONI E VINCOLI

9. Per gli “ambiti territoriali” di cui al precedente pto 4, il PAT individua un solo ambito cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione:
- Zona centrale a nord dell'Adigetto, in continuità al Centro Storico.
- Tali aree urbane, per la loro importanza strategica, richiedono interventi atti alla tutela, riqualificazione e valorizzazione.
- Le trasformazioni che interessano quest'area saranno normate a livello di dettaglio dal piano degli interventi attraverso specifiche schede di progetto che potranno confermare o integrare quelle del P.R.G. vigente.
- Se all'interno dei suddetti ambiti sono presenti volumetrie ritenute eccessive rispetto ad una corretta riqualificazione architettonica ed urbanistica degli stessi, è possibile ridurre la volumetria realizzabile nei limiti della quantità accettabili e coerenti con il contesto insediativo in cui questi si collocano.
10. Il P.I. individua, su idonea cartografia a scala catastale, gli ambiti tutelati delle ville venete individuate dall'I.R.V.V. Inoltre, prevede la tutela del contesto ambientale più prossimo ai beni in oggetto, prefissando, con criteri storici, l'area di pertinenza degli stessi e salvaguardandone con visuali, vedute e contesti figurativi.
- A tal fine è privilegiata in via prioritaria l'ubicazione di standard urbanistici all'esterno dei beni ed a congrua distanza dal limite esterno dell'area di pertinenza del bene stesso, con esclusione di tali standard urbanistici all'interno delle aree di pertinenza medesime.
- Il P.I. contiene previsioni atte a mantenere l'integrità materiale del bene, assicurare la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali, consentire le destinazioni d'uso compatibili con il monumento e favorirne la fruizione da parte del pubblico.
11. Per gli edifici e complessi già soggetti a vincolo monumentale ex art. 10 D. Lgvo 42/04, ogni intervento anche manutentivo dovrà preventivamente ottenere il parere della competente Soprintendenza per i Beni Culturali.
- Potrà essere premiata la rimozione di edifici incongrui e/o incompatibili con i valori storico-monumentali degli edifici storici principali con il criterio compensativo del credito edilizio; comunque, ogni intervento è subordinato al competente parere della Soprintendenza, così come stabilito dal “codice Urbani”.
- L'individuazione di standards urbanistici ed in particolare dei parcheggi, saranno da ubicare a congrua distanza dal bene da tutelare, allo scopo di non alterare la percezione dell'immobile.

12. Tra gli obiettivi del Piano di Assetto del Territorio vi è la tutela degli edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale, nonché delle pertinenze scoperte da tutelare.

A questa categoria appartengono anche le aree presenti nel PRG come verde privato; trattasi di un vincolo e non di zona omogenea, nato dall'esigenza di tutelare il contesto ambientale, per preservare la visibilità di edifici significativi da eventuali edificazioni.

Il P.I., alla luce di ulteriori verifiche, potrà rivederne il perimetro o anche modificarne la classificazione, in funzione delle effettive valenze da tutelare.

13. Quale contesto figurativo dei complessi monumentali, il PAT individua il complesso di Corte Casalini, perché in tale ambito è presente una vasta gamma di caratteri peculiari del complesso monumentale di Villadose, tra cui:

- l'affacciamento diretto e lineare sull'Adigetto per un'estensione di oltre 350 ml.;
- presenza di arcate di pregevole forma su entrambe le barchesse;
- maestosità dell'insieme, indiscusso documento di un'epoca e dell'economia rurale del tempo, con caratteri di autosufficienza.

#### **ART. 44 – Centri Storici – Tutele del P.A.T.**

---

##### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. L.R. n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio"

##### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Tavola n. 04, "Carta della Trasformabilità"

##### CONTENUTI E FINALITÀ

3. Il P.A.T. individua gli ambiti dei Centri Storici indicati nell'Atlante, già precisati all'art. 13 delle presenti N.T. tra i vincoli derivanti dalla pianificazione di livello superiore; di tali ambiti prevede la salvaguardia, il recupero e la valorizzazione, garantendo ad essi un'adeguata presenza di standards e la conseguente tutela del relativo contesto figurativo.
4. Gli interventi consentiti sono prevalentemente orientati alla conservazione ed alla valorizzazione dell'organismo urbano-storico complessivo costituito da edifici, manufatti, aree scoperte pubbliche e private, cortili e spazi aperti, aree verdi e strade al fine di consentire una lettura integrata dei caratteri identificativi della morfologia di ciascun Centro Storico, e degli ambiti ad essi funzionalmente collegati in quanto interessati da analoghi modi d'uso.
5. Il P.I. a seguito di ulteriori e dettagliate analisi può integrare o modificare l'ambito dei Centri Storici di cui al precedente comma 3.

##### DIRETTIVE

6. Il P.I. dovrà definire:
- a) le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, verificando la rispondenza di quelle previgenti;
  - b) gli ambiti da assoggettare a PUA;
  - c) la disciplina delle nuove possibilità edificatorie;
  - d) gli spazi a parcheggio, a servizi, le piazze, i collegamenti pedonali e gli elementi significativi da valorizzare;
  - e) gli eventuali interventi di riqualificazione e riconversione di volumi ed attività incompatibili;
  - f) il prontuario per la disciplina degli interventi nei centri storici.

7. Il P.I., sulla base delle categorie d'intervento edilizio già precisate nel Centro Storico, provvederà a verificare per ciascun immobile la corrispondente modalità di intervento, prevedendo eventuali modifiche. Le categorie di riferimento sono le seguenti:
- a) edifici di notevole valore storico, artistico ed architettonico, di cui interessi la conservazione integrale di ogni loro parte interna ed esterna;
  - b) edifici di valore storico e artistico, di cui interessi la conservazione di elementi strutturali, decorativi, interni ed esterni, e costituenti un insieme organico;
  - c) edifici di discreto valore ambientale, per le caratteristiche storico-artistiche ed il rapporto con il contesto ambientale circostante, di cui interessi la conservazione di tutti gli elementi esterni;
  - d) edifici di valore ambientale, per le caratteristiche storico-artistiche ed il rapporto con il contesto circostante, di cui interessi la conservazione di una parte delle strutture esterne;
  - e) edifici di nessun carattere intrinseco ed ambientale che non costituiscono motivo di disagio urbano;
  - f) edifici di nessun carattere intrinseco ed ambientale turbativi dell'ambiente urbano.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

8. Per gli edifici vincolati oltre agli indirizzi e alle prescrizioni formulate nel precedente Art. 11 e nel successivo Art. 45 delle presenti N.T., valgono le seguenti prescrizioni:
- a) il grado di protezione degli edifici è quello definito dal P.R.G. Vigente alla data di adozione del PAT;
  - b) la modifica del grado di protezione è possibile attraverso il P.I. se motivata da opportuna analisi storico-morfologica, per un massimo di due gradi e per una sola volta, ad eccezione degli edifici individuati quali invariati di natura storico monumentale.
9. Per gli ambiti inclusi nei suddetti centri storici e per i quali sono già stati approvati e sono ancora vigenti strumenti urbanistici attuativi (Piani di Recupero, Piani Particolareggiati, ecc.) rimangono in vigore le norme di maggior dettaglio contenute nei Piani stessi, sino alla loro decadenza o alla loro sostituzione.

### **ART. 45 - Manufatti rurali: Aggregazioni e Tipologie**

#### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. L.R. n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio".  
PTCP.

#### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Tavola n. 04, "Carta della Trasformabilità" e Quadro Conoscitivo del P.A.T.

#### CONTENUTI E FINALITÀ

3. Trattasi delle aggregazioni rurali ambientali che il P.R.G. ha individuato in numero di 18 sul territorio comunale e delle tipologie rurali, in numero di 6, di cui sono stati definiti i possibili interventi edilizi nell'ambito di una scheda di dettaglio.
4. Le categorie d'intervento previste sono assimilate a quelle dei Centri Storici.

#### DIRETTIVE

5. Il P.I., alla luce di verifiche in loco dei complessi e dei manufatti, potrà rivederne i contenuti e le previsioni delle schede, in funzione dei seguenti criteri prioritari:
- accessibilità stradale;
  - stato di degrado delle strutture edilizie;
  - visibilità da strade principali;
  - valenze ambientali ed elementi

architettonici residui.

6. Il P.I., con ulteriori approfondimenti sul territorio, potrà individuare altre aggregazioni rurali e/o immobili isolati meritevoli di salvaguardia, da precisare nell'ambito di specifica scheda.
7. Il P.I., sulla base dei caratteri prevalenti delle aggregazioni e delle tipologie rurali, provvederà ad una revisione dei caratteri tipologici e morfologici dell'edilizia rurale, da osservare nelle nuove edificazioni.

## **ART. 46 - Coni visuali**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio"

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Tavola n. 04, "Carta della Trasformabilità"

### CONTENUTI E FINALITÀ

3. Il Cono Visuale indica la visibilità di un ambito territoriale oggetto di attenzione particolare sotto il profilo della salvaguardia della sua integrità in quanto:
  - a) occasione di percezione visiva di campagna aperta, di paesaggio agrario o di risorsa ambientale di significativa valenza, in particolare per l'area di connessione naturalistica;
  - b) rappresenta il contesto figurativo di complessi monumentali o di emergenze di carattere storico/testimoniale, di cui evidenziare la possibile percezione visiva.
4. Il Cono Visuale si genera o su assi di viabilità o di percorrenza dai quali è possibile godere di una particolare percezione visiva, di cui al precedente comma; trattandosi di un simbolo, è da intendere come tale e non come specifica ubicazione territoriale e la definizione degli angoli delle visuali da salvaguardare, è demandata agli approfondimenti del P.I.

### DIRETTIVE

5. Laddove esistono situazioni di edificazione continua il Cono Visuale garantisce il mantenimento delle eventuali discontinuità edificatorie esistenti al fine del soddisfacimento di quanto precisato al comma 1 del presente Articolo.
6. Il P.A.T. riporta l'indicazione di alcuni Coni Visuali particolarmente significativi in relazione alla struttura del P.A.T. stesso.  
Il P.I. integra e definisce ulteriormente la prima individuazione dei Coni Visuali contenuta nel P.A.T. in riferimento sia al rapporto con la campagna aperta, con il paesaggio agrario e con le emergenze di carattere naturalistico ed ambientale e sia anche in riferimento ai Beni di interesse culturale-monumentale.

## **PARTE III - VALORI E TUTELE NATURALI**

---

### **ART. 47 - Ambiti dei parchi**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. L.R. n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio".
2. Piano Territoriale Regionale di Coordinamento del Veneto
3. L.R. 40/1984, Art. 27.

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

4. Tavola n. 04, "Carta della Trasformabilità".

### CONTENUTI E FINALITÀ



5. Il piano individua nella carta della trasformabilità gli ambiti nei quali localizzare parchi di interesse locale con riferimento all'art. 27 della L.R. 40/1984 o parchi urbani di interesse comunale con particolare attenzione per le funzioni naturalistico-ambientali e per il tempo libero.
6. All'interno di queste aree, già alberate, possono trovare spazio opere di manutenzione delle stesse essenze arboree, adeguati percorsi ciclopedonali, attrezzature per lo sport ed il tempo libero a basso impatto ambientale, purché di limitata estensione.

#### DIRETTIVE

7. Il P.I. provvederà a precisare i perimetri delle aree interessate, alla luce di una analisi dettagliata degli elementi fisici e/o catastali esistenti e provvederà altresì a definire, per ciascuno degli ambiti, le caratteristiche morfologiche e funzionali; potrà individuare lungo i margini di tali ambiti le necessarie aree a parcheggio da realizzare piantumate e con fondo inerbito permeabile.
8. Il P.I. potrà determinare l'assegnazione di crediti edilizi a compensazione degli interventi privati, convenzionati con l'Amministrazione comunale, finalizzati alla realizzazione di tale tipo di aree. Tali crediti potranno essere realizzati negli A.T.O. a prevalente destinazione residenziale o produttiva, all'interno degli ambiti di edificato diffuso, oppure, se di limitata entità e funzionali alla gestione dell'ambito e purché puntualmente indicati dal P.I., anche in loco, preferibilmente presso edificato già esistente.
9. Il P.I., sulla base di preliminare avviso pubblico, allo scopo di determinare elementi di continuità nel territorio comunale, definirà gli ambiti preferenziali per i futuri rimboschimenti, da realizzare in base ai regolamenti comunitari; essi potranno determinare crediti edilizi o altre forme compensative.

### **ART. 48 - Rete ecologica**

---

#### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Convenzione Internazionale sulla diversità biologica (convenzione di Rio de Janeiro del 05.06.1992)
2. Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio", Art. 13 comma 1 lett. d)
3. Piano Territoriale Regionale di Coordinamento del Veneto

#### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

4. Tavola n. 04, "Carta della Trasformabilità".

#### CONTENUTI E FINALITÀ

5. La rete ecologica è intesa come un sistema interconnesso di habitat avente la funzione di salvaguardare la biodiversità e le dinamiche ecologiche a supporto di uno sviluppo sostenibile. La diversità biologica comprende la variabilità degli organismi viventi di ogni origine, compresi gli ecosistemi terrestri, acquatici ed i complessi ecologici di cui fanno parte.
6. Obiettivo primario della rete ecologica è mantenere lo spazio vitale per l'evoluzione del paesaggio e delle sue dinamiche ecologiche, in cui la diversità possa autonomamente progredire senza impedimenti e dove il peso delle azioni antropiche sia compatibile con la valorizzazione del sistema ambientale.

7. La “Rete ecologica” è definita dall’insieme degli elementi costitutivi di seguito elencati, corredati dai principali obiettivi specifici per ogni tipologia:
- a) *area di connessione naturalistica (buffer zone)*: è relativa ad un vasto territorio in rapporto diretto con i corridoi ecologici; l’area, quasi priva di edificazioni al suo interno, è tale quindi da svolgere una funzione di protezione ecologica, limitando gli effetti dell’antropizzazione con una sorta di effetto filtro e compensando dal punto di vista ambientale la presenza delle aree di interrimento controllato; l’obiettivo prevalente è quello di potenziare i percorsi, le piantate, le siepi, le alberature, in aggiunta alla tutela delle preesistenze naturalistiche, studiando per l’intera area un piano ambientale di dettaglio; richiamando pto 8 del precedente art. 37, all’interno di tale ambito sono ammessi esclusivamente interventi edilizi sugli edifici esistenti sino alle lettere a), b), c) e d) art. 3 D.P.R. 380/2001;
  - b) *isole ad elevata naturalità (stepping stone)*: aree di rilevante naturalizzazione da conservare per l’importanza assunta per la rete ecologica, come tappe di stazionamento e di passaggio per l’avifauna per le parti integre; per utilizzi pubblici di tipo sociale e didattico, il P.I. preciserà gli interventi possibili sulle preesistenze, prevedendo gli ampliamenti funzionali alla gestione delle aree e degli impianti correlati (pesca sportiva, ecc.);
  - c) *corridoi ecologici principali*: sono fasce di ambiente omogeneo, che si differenziano dall’ambito territoriale in cui sono collocati e sono fondamentali per la costruzione di aree di interconnessione rurale; sono inoltre importanti per le interrelazioni possibili con gli ambiti vasti e similari dei comuni contermini, da coordinare e mettere in rete per creare sistema territoriale unitario.;
  - b) *corridoi ecologici secondari*: analoghi ai precedenti, riguardano elementi per la costruzione di connessioni sul territorio sia rurale che urbano;
8. Il P.I. sulla base degli indirizzi del PAT dovrà prevedere una specifica disciplina degli elementi della rete ecologica attraverso:
- a) il miglioramento ambientale delle aree interessate da processi di rinaturalizzazione spontanea, in particolare nelle isole ad elevata naturalità e nell’area di connessione naturalistica;
  - b) la conservazione ed il potenziamento della naturalità nelle aree rurali (siepi, filari, macchie boscate, ecc), con l’auspicabile implementazione delle colture biologiche, anche utilizzando le varie misure europee in materia;
  - c) l’indicazione degli interventi atti a consentire la connessione dei corridoi ecologici in presenza di barriere di origine antropica;
  - d) la valutazione di compatibilità ambientale delle opere ed infrastrutture che possono comportare ulteriore antropizzazione in corrispondenza dei varchi della rete ecologica.
9. Il P.I., in rapporto alle trasformazioni previste dal PAT, definirà:
- a) gli interventi di mitigazione e/o compensazione ambientale, contestuali o preventivi, al fine di potenziare e garantire l’efficacia della rete ecologica e risolvere le discontinuità/interruzioni evidenziate dal PAT;
  - b) le modalità di incentivazione della rete ecologica promuovendo forme di gestione da parte di soggetti pubblici e/o privati ecocompatibili.
  - c) Si richiama in merito art. 31 c.4 delle NT del PTCP, relativo all’individuazione delle aree per interventi di compensazione; art.31 c.5

per la dimensione degli interventi di compensazione; art. 32 c. 2 per l'individuazione delle misure di mitigazione di competenza; art. 32 c.3 per le relative caratteristiche.

10. Il P.I. dovrà recepire le indicazioni riguardanti la costruzioni delle reti ecologiche a livello sovracomunale, definite dalla pianificazione di livello superiore e in ogni caso definire:
  - a) fasce periurbane di miglioramento ecologico, a compensazione dell'inquinamento arrecato dalla mobilità veicolare;
  - b) opere lineari con siepi e filari, da affiancare alle scoline, nelle aree vaste;
  - c) ambiti agricoli con presenza significativa di siepi e filari, da tutelare.
11. Il P.I. stabilirà degli obiettivi di miglioramento della rete ecologica nell'arco temporale di riferimento, nonché le modalità operative attraverso la redazione del Sussidio operativo degli interventi di ripristino ambientale e paesaggistico.
- 11.a. In particolare, per la vasta zona di connessione naturalistica, il P.I. dovrà verificarne il perimetro, che nel PAT assume un carattere indicativo e flessibile; il P.I. effettuerà gli opportuni approfondimenti in loco circa lo stato reale del suolo, delle edificazioni esistenti ed in funzione delle eventuali esigenze di ampliamento di strutture produttive esistenti.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

12. La realizzazione ed il mantenimento degli elementi della "Rete ecologica" previsti dal PAT è vincolante. Il P.I. ed i PUA possono prevedere delle parziali modifiche alla loro localizzazione, sulla base di chiare documentazioni, previa puntuale descrizione delle ragioni che le giustificano.  
Le eventuali modifiche introdotte in sede di PI e di PUA non possono comunque stravolgere gli obiettivi ed i contenuti progettuali del PAT.
13. Sono vietate nelle aree interessate dai suoi elementi costitutivi:
  - a) la realizzazione di recinzioni e manufatti con effetti di barriera faunistica;
  - b) l'apertura di cave e discariche.
14. È vietato inoltre:
  - a) la rimozione, distruzione, danneggiamento o modifica in modo essenziale delle siepi. Non rientrano tra le misure vietate le normali operazioni di manutenzione e ringiovanimento delle siepi (potatura, spollonatura, ecc.);
  - b) il taglio raso sulle siepi esistenti. È ammesso il taglio annuale o poliennale delle piante con l'obbligo del rilascio di almeno 2-3 polloni per ciascuna ceppaia e la sostituzione dei soggetti morti (es. ceppaie esaurite). Per le siepi di nuova costituzione si dovranno perseguire, analogamente, modelli strutturali planiziali con finalità principalmente ecologiche e ambientali, volte a garantire la biodiversità del sistema ed un basso fabbisogno d'intervento umano;
  - c) la raccolta, l'asportazione ed il danneggiamento della flora spontanea, ai sensi della L.R. n. 53 del 15.11.1974;
  - d) l'introduzione di specie animali e vegetali suscettibili di provocare alterazioni all'ecosistema o comunque alloctone; e) l'edificazione di manufatti da destinare a insediamenti zootecnici intensivi.

15. In caso di mancata definizione nell'ambito delle presenti norme ,dei criteri e modalità per la corretta gestione della rete ecologica, ,si richiama integralmente art. 34 delle NT del PTCP.

## **ART. 49 - Barriere infrastrutturali**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, "Norme per il governo del territorio", Art. 13 comma 1 lett. d)

### INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

2. Tavola n. 04, "Carta della Trasformabilità".

### CONTENUTI E FINALITÀ

3. Si definiscono tali aree o punti di discontinuità e/o conflitto per le vie di transizione della fauna, a causa di infrastrutture viarie.
4. Il Piano di Assetto del Territorio individua gli elementi di discontinuità dei corridoi ecologici al fine di individuare possibili azioni di collegamento delle stesse.
5. Le barriere infrastrutturali rappresentano i limiti all'utilizzo delle aree trasformabili.

### PRESCRIZIONI E VINCOLI

6. Per ogni nuovo intervento che generi barriere infrastrutturali, oltre ad osservare la normativa vigente, deve essere sempre garantito il mantenimento della connettività della rete ecologica, predisponendo adeguati passaggi ed ecodotti, nonché prevedere sempre adeguate opere di mitigazione, utilizzando le tecniche dell'ingegneria ambientale.
7. Le opere di mitigazione relative alle infrastrutture, nei casi in cui si realizzino su proprietà privata, non sono soggette ad esproprio, bensì all'istituzione di una fascia di rispetto con vincolo d'uso; esse dovranno essere localizzate nelle fasce di rispetto dell'arteria principale, compresi svincoli, raccordi, aree di servizio e tutte le opere e i manufatti realizzati ex novo a servizio dell'infrastruttura.
8. Gli interventi di mitigazione dovranno:
- costituire barriera ambientale (inquinamento acustico e da polveri), nonché barriera visiva rispetto al contesto paesaggistico, tramite la realizzazione di siepi e fasce tampone; allo scopo dovranno essere predisposti studi sulla vegetazione adeguata a conseguire gli obiettivi della mitigazione;
  - predisporre adeguati passaggi ed ecodotti, ossia strutture predisposte al fine di superare una barriera artificiale e finalizzate a consentire la continuità dei flussi di transizione; la posizione e le caratteristiche progettuali degli attraversamenti, costituiti da sottopassi e sovrappassi, si individuano in base alle specie faunistiche e alle loro abitudini; per la realizzazione di ecodotti andranno redatti studi specifici quindi sulle specie faunistiche da far transitare e sulla vegetazione adeguata a creare l'invito all'ecodotto medesimo.
9. Richiamando in particolare art. 41 ,c.1 delle NT del PTCP, gli Enti interessati alla realizzazione di infrastrutture viarie di qualsiasi livello, dovranno porre particolare attenzione alla loro progettazione al fine di evitare danneggiamenti alla rete ecologica, insostenibili incrementi alla

frammentazione agraria, nonché ulteriori punti di discontinuità alle reti della mobilità lenta.

## **ART. 49 BIS- Risparmio energetico e nuovi impianti per la produzione energetica**

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

PTCP , art. 137 NT.

### DIRETTIVE

Gli interventi di qualsiasi natura dovranno avere i seguenti obiettivi:

- a) favorire l'installazione di impianti a fonte rinnovabile integrati su edifici pubblici e privati;
- b) privilegiare l'utilizzo prioritario dell'energia prodotta da parte di soggetti prossimi all'impianto, in attuazione delle norme del PTCP ed alle linee guida provinciali;
- c) limitare il consumo di suolo agricolo per la realizzazione di impianti FV
- d) perseguimento dell'obiettivo 20-20-20 del programma dell'UE per la riduzione dei gas ad effetto serra e per la promozione delle fonti di energia rinnovabili.

## **TITOLO VII° - NORME FINALI**

---

### **ART. 50 - Superficie di S.A.U. trasformabile**

---

La superficie massima della SAU trasformabile, individuata in applicazione degli Atti di Indirizzo ai sensi art. 50 L.R. 11/2004, integrati con Del. G.R.V. 3650 del 25 nov. 2008, definisce la quantità di suolo comunale che potrà essere trasformato da suolo agricolo a qualsiasi altro tipo di utilizzo.

La superficie massima trasformabile per il comune di Villadose è di **Ha.**

**34,89**, come precisato al pto 3.5.1 della Relazione di Progetto e come sommatoria delle aree trasformabili ai fini SAU nei singoli ATO.

In applicazione delle precisazioni esposte al punto 2 (criteri per la determinazione della SAU, penultimo capoverso) di Del. G.R.V. 3650/2008, le aree per servizi (verde, parchi, ecc.) non sono da conteggiare ai fini del consumo della SAU.

Il P.I. preciserà ulteriormente la tipologia di interventi (ampliamenti, ricomposizioni volumetriche, ecc.) che non determinano consumo di S.A.U.

## **ART. 51 - Attuazione del Piano**

---

In osservanza a quanto disposto dalla L.R. 11/2004 il Piano di assetto del territorio sarà specificato dal Piano degli interventi (P.I.) con i contenuti e le modalità prescritti dalla legge stessa e dalle presenti norme.

Il P.I. dovrà essere redatto per tutto il territorio, recependo le prescrizioni del Piano in un'unica soluzione oppure con gradualità secondo le seguenti modalità alternative:

- interessare interamente il territorio ricompreso in uno o più A.T.O. che costituiscano un ambito funzionale;
- affrontando una tematica specifica per tutti gli ambiti, del territorio comunale interessati dalla stessa trasformazione.

Come previsto dalla normativa vigente, il P.I. dovrà assegnare ad ogni area la capacità edificatoria e le modalità di attuazione nel rispetto del dimensionamento complessivo del Piano.

Le previsioni di nuove aree trasformabili introdotte dal P.I. o frutto di Accordi Pubblici/Privati di cui all'Art.6 della L.R. 11/2004, hanno durata quinquennale scaduta la quale, fatto salvo l'avvio dei lavori eventualmente già avvenuto e la conclusione degli stessi entro i termini di legge o precisati nella convenzione, decadono e l'area interessata ritorna alla previgente destinazione urbanistica.

## **ART. 52 - Norme transitorie Compatibilità tra P.R.G. vigente e previsioni del Piano**

---

Con l'approvazione del Piano, nell'attesa della redazione di un nuovo P.I., il previgente P.R.G. assume il ruolo di P.I. per le parti compatibili.

Il rapporto tra il P.R.G. ed il Piano è così definito:

- *compatibilità*: quando le norme di zona del vigente P.R.G. sono compatibili con il P.A.T. sia perché attuano quanto previsto, sia perché in ogni caso non ne impediscono la futura attuazione.
- *contrasto*: quando le norme di zona del vigente P.R.G. sono incompatibili con il P.A.T. per il tipo di zona o perché la loro attuazione senza le previsioni del P.I. impedirebbe in futuro l'attuazione degli obiettivi generali di piano.

Si intendono in ogni caso compatibili con il P.A.T. le normative, prescrizioni o schedature di P.R.G. esplicitamente richiamate dal presente Piano.

Per gli interventi o gli ambiti che risultino in contrasto, sino ad approvazione del nuovo P.I. per gli immobili compresi sono consentiti solamente gli interventi di cui all'Art.3, comma 1, lettere a), b), c), d) del

## **ART. 53 - Monitoraggio dell'attuazione del Piano**

---

In esecuzione degli indirizzi di cui all'Art. 10 della Direttiva comunitaria 2001/42/CE e nel rispetto del piano di monitoraggio contenuto nel Rapporto Ambientale, con cadenza annuale dovranno essere verificati i valori degli indicatori contenuti nel Piano.

Ove per due anni consecutivi si riscontri un peggioramento del trend evolutivo dovrà essere avviato un riesame dell'obiettivo di sostenibilità violato e dovranno essere introdotte nel P.I. modifiche opportune per correggere tali risultati negativi.

### **INDICE**

<b>TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI</b> .....	1
<b>PARTE I - PRINCIPI GENERALI E DEFINIZIONI</b> .....	2
Art. 1 - Ambito territoriale di applicazione .....	2
Art. 2.1 - Definizioni e finalità .....	2
Art. 2.2 - Principi e strumenti .....	2
Art. 2.3 - Articolazione ed efficacia delle Norme Tecniche .....	3



<i>PARTE II – ARTICOLAZIONE DEL P.A.T.</i> .....	3
Art. 3 - Elaborati del P.A.T. ....	3
<u>TITOLO II° - STRUMENTI GIURIDICI DI RIFERIMENTO</u> .....	4
Art. 4 - Perequazione urbanistica .....	5
Art. 5 - Credito Edilizio .....	7
Art. 6 - Compensazione urbanistica .....	8
Art. 7 - Schede progettuali .....	9
Art. 8 - Schede puntuali .....	10
Art. 9 - Accordi tra soggetti pubblici e privati .....	11
<u>TITOLO III° - VINCOLI E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE</u> .....	12
<i>PARTE I – VINCOLI</i> .....	13
Art. 10 - Vincoli paesaggistici .....	13
Art. 11 - Vincoli monumentali .....	14
Art. 12 - Vincolo acque pubbliche R.D. 523/1904 .....	15
Art. 12bis-Vincolo sismico.....	16
 <i>PARTE II – PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE</i> .....	16
Art. 13 - Centri Storici .....	16
<i>PARTE III – ALTRI ELEMENTI</i> .....	17
Art. 14 - Discariche e fasce di rispetto .....	17
Art. 15 - Depuratori e fasce di rispetto .....	17
Art. 16 - Viabilità e fasce di rispetto .....	18
Art. 17 - Elettrodotti e fasce di rispetto .....	19
Art. 18 - Cimiteri e fasce di rispetto .....	20
Art. 18bis -Prescrizioni per il Sistema della Difesa del Suolo .....	21
Art. 19 - Allevamenti zootecnici .....	20
Art. 20 - Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico .....	21
<i>PARTE IV – ALTRE NORME DI TUTELA</i> .....	22
Art. 21 - Suolo, sottosuolo ed acque .....	22
Art. 22 - Inquinamento luminoso .....	24
Art. 23 - Inquinamento acustico .....	25
<u>TITOLO IV° - INVARIANTI</u> .....	26
Art. 24 - Invarianti di natura geologica .....	27
Art. 25 - Invarianti di natura paesaggistica .....	27
Art. 26 - Invarianti di natura ambientale .....	28
Art. 27 - Invarianti di natura storico-monumentale .....	29
<u>TITOLO V° - FRAGILITA'</u> .....	31
<i>PARTE I – ASPETTI GEOLOGICI E DISSESTO</i> .....	32
Art. 28 - Compatibilità geologica ai fini edificatori .....	32
Art. 29 - Aree di dissesto idrogeologico .....	33

<i>PARTE II – ZONE DI TUTELA</i> .....	36
Art. 30 - Zone di tutela e fasce di rispetto ex art. 41 L.R. 11/2004 .....	36
Art. 31 - Zone di possibile interesse archeologico .....	37
<u>TITOLO VI – TRASFORMABILITA'</u> .....	38
<i>PARTE I – AZIONI STRATEGICHE</i> .....	39
Art. 32 - Ambiti Territoriali Omogenei A.T.O .....	39
Art. 33 - Urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione Residenziale e/o produttiva .....	40
Art. 34 - Edificazione diffusa .....	41
Art. 34bis -Interventi di trasformazione del territorio agricolo .....	42
Art. 35 - Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, alla riqualificazione, riconversione ed al riordino in zona agricola .....	43
Art. 36 - Opere incongrue ed elementi di degrado .....	45
Art. 37 - Limiti fisici della nuova edificazione .....	46
Art. 38 - Linee preferenziali di sviluppo insediativo .....	47
Art. 39 - Servizi di interesse comune di maggior rilevanza .....	49
Art.40 - Infrastrutture di maggior rilevanza .....	49
Art. 41 - Percorsi ciclopedonali esistenti e di progetto .....	50
Art. 42 - Attività produttive in zona impropria .....	51
<i>PARTE II – VALORI E TUTELE CULTURALI</i> .....	50
Art. 43 - Patrimonio storico-culturale .....	52
Art. 44 - Centri Storici – Tutele del PAT .....	54
Art. 45 - Manufatti rurali: Aggregazioni e Tipologie .....	55
Art. 46 - Coni visuali .....	56
<i>PARTE III – VALORI E TUTELE NATURALI</i> .....	57
Art. 47 - Ambiti dei parchi .....	57
Art. 48 - Rete ecologica .....	57
Art. 49 - Barriere infrastrutturali e naturali .....	60
Art. 49bis -Risparmio energetico e nuovi impianti..... per la produzione energetica	61
<u>TITOLO VII – NORME FINALI</u> .....	62
Art. 50 - Superficie di SAU trasformabile .....	63
Art. 51 - Attuazione del Piano .....	63
Art. 52 - Norme transitorie Compatibilità tra P.R.G. vigente e previsioni del Piano .....	63
Art. 53 - Monitoraggio dell'attuazione del Piano .....	64