

COMUNE di BUTTAPIETRA
Provincia di Verona

PAT
LR 23 Aprile 2004 n.11
art.15

**PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO
DEL COMUNE DI BUTTAPIETRA**

NORME TECNICHE

2015

Gruppo di Progettazione PAT

Il Progettista Urbanista:
ARCH. VALENTINO GOMITOLLO

Studio geologico:
DOTT. GEOL. ROMANO RIZZOTTO

Indagine agronomica:
STUDIO BENINCÀ

Compatibilità idraulica:
DOTT. GEOL. ROMANO RIZZOTTO

VAS:
STUDIO BENINCÀ

Quadro Conoscitivo:
ABITAT SIT

Il Progettista Urbanista:

Arch. Valentino Gomitolo

Il Sindaco:

Il Segretario Comunale:

TITOLO I	DISPOSIZIONI GENERALI	5
Art. 1	Contenuti del PAT	5
Art. 2	Efficacia del PAT	6
TITOLO II	Assetto del Territorio	9
Art. 3	Assetto del territorio e definizione degli obiettivi generali	9
Art. 4	Assetto del territorio e definizione degli obiettivi locali	12
TITOLO III	DISPOSIZIONI GENERALI PER L'ASSETTO DEL TERRITORIO	14
Art. 5	Vincoli	14
Art. 5.1	Vincolo paesaggistico DLgs 42/2004, art.142 corsi d'acqua	14
Art. 5.2	Vincolo monumentale DLgs 42/2004, artt.10 e 136	15
Art. 5.3	Vincolo paesaggistico DLgs 42/2004, art.142 Vincolo di destinazione forestale LR 52/1978.....	16
Art. 5.4	Vincolo Sismico OPCM 3274/2003.....	17
Art. 6	Pianificazione di livello superiore.....	17
Art. 6.1	Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC)	17
Art. 6.2	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).....	18
Art. 6.3	Piano d'Area del Quadrante Europa - PAQE	18
Art. 6.4	Piano d'Area Pianure e Valli Grandi Veronesi	18
Art. 6.5	Ambiti naturalistici di livello regionale (art.19 PTRC)	19
Art. 6.6	Centro Storico.....	19
Art. 6.7	Strada Romana – Strada statale Lombardo-Veneta	20
Art. 6.8	Limite inferiore della fascia di ricarica degli acquiferi	21
Art. 6.9	Limite superiore della fascia delle risorgive	21
Art. 7	Fasce di rispetto	22
Art. 7.1	Idrografia – Fasce di rispetto (servitù idraulica).....	22
Art. 7.2	Cave- Fasce di rispetto	23
Art. 7.3	Pozzi di prelievo per uso idropotabile – Fasce di rispetto.....	23
Art. 7.4	Viabilità – Fasce di rispetto	24
Art. 7.5	Ferrovia – Fasce di rispetto.....	25
Art. 7.6	Elettrodotto – Fasce di rispetto.....	26
Art. 7.7	Gasdotti – Fasce di rispetto.....	27
Art. 7.8	Cimiteri – Fasce di rispetto	27
Art. 7.9	Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico.....	27
Art. 7.10	Allevamenti zootecnici intensivi	29
CAPO I	Sistema ambientale e paesaggistico	32
	<i>Invarianti del Sistema ambientale e paesaggistico</i>	32
Art. 8	Invarianti di natura geologica	32

Art. 9	Invarianti di natura paesaggistica	32
Art. 9.1	Aree di interesse paesistico ambientale	33
Art. 9.2	Aree arboreo arbustive.....	35
Art. 9.3	Siepi e filari alberati.....	36
Art. 10	Invarianti di natura ambientale.....	37
Art. 10.1	Corsi d'acqua	37
Art. 10.2	Specchi d'acqua	39
Art. 10.3	Risorgive	40
Art. 10.4	Paleoalvei	41
Art. 11	Invarianti di natura agricolo-produttiva.....	42
<i>Fragilità del Sistema ambientale e paesaggistico</i>		44
Art. 12	Compatibilità geologica: idoneità edificatoria dei terreni.....	44
Art. 13	Aree soggette a dissesto idrogeologico: aree a deflusso difficoltoso	45
Art. 14	Aree soggette a dissesto idrogeologico: risorgive	45
Art. 15	Tutela idraulica.....	46
<i>Zone di tutela del Sistema ambientale e paesaggistico</i>		48
Art. 16	Corsi d'acqua	48
Art. 17	Zone di tutela dei corsi d'acqua ai sensi dell'art.41 LR 11/2004	49
Art. 18	Aree di tutela a rischio archeologico	50
<i>Valori e Tutele del Sistema ambientale e paesaggistico</i>		52
Art. 19	Rete ecologica locale	52
<i>Azioni Strategiche del Sistema ambientale e paesaggistico</i>		57
Art. 20	Fascia di mitigazione ambientale.....	57
Art. 21	Il Territorio Agricolo	57
CAPO II	Sistema Insediativo	62
<i>Invarianti del Sistema Insediativo.....</i>		62
Art. 22	Invarianti di natura storica, monumentale ed architettonica	62
Art. 22.1	Centri Storici.....	62
Art. 22.2	Nuclei Storici: Sistema dell'edilizia con valore storico-ambientale esterna al Centro Storico.....	70
Art. 22.3	Canali – Rete idraulica storica	71
<i>Valori e tutele del Sistema Insediativo.....</i>		73
Art. 23	Ville Venete.....	73
Art. 24	Edifici e complessi di valore monumentale - testimoniale	73
Art. 25	Pertinenze scoperte da tutelare	74
Art. 26	Contesti figurativi dei complessi monumentali	75
<i>Azioni strategiche del Sistema Insediativo</i>		77

Art. 27	Aree di urbanizzazione consolidata.....	77
Art. 28	Edificazione diffusa	80
Art. 29	Aree di riqualificazione e riconversione	82
Art. 30	Servizi di interesse comunale di maggior rilevanza esistenti e di previsione.	85
Art. 31	Servizi di interesse sovracomunale di maggior rilevanza esistenti e di previsione.....	86
Art. 32	Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale	87
Art. 33	Opere incongrue.....	91
Art. 34	Attività produttive/commerciali in zona impropria	93
CAPO III	Sistema relazionale.....	94
Art. 35	Generalità.....	94
Art. 36	Viabilità di connessione territoriale.....	95
Art. 37	Disposizioni generali per l'intero sistema della viabilità	96
Art. 38	Riqualificazione della SS12 e del tessuto insediativo di bordo	98
Art. 39	Riqualificazione e sviluppo della rete pedonale e ciclabile.....	99
Art. 40	Ferrovia.....	99
TITOLO IV	INDIRIZZI E CRITERI GENERALI	101
Art. 41	Criteri per l'applicazione della procedura dello Sportello Unico per le attività produttive (SUAP).....	101
Art. 42	Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del PAT, in rapporto alla VAS.....	102
Art. 43	Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica.....	110
Art. 44	Indirizzi e criteri per l'applicazione del credito edilizio	112
Art. 45	Indirizzi e criteri per l'applicazione della compensazione urbanistica	115
TITOLO V	PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEI PI E PER LA QUALITA' EDILIZIA E URBANISTICO-AMBIENTALE DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI APERTI	116
Art. 46	Criteri e indirizzi per una progettazione edilizia sostenibile	116
Art. 47	Azioni di mitigazione del sistema insediativo, ambientale e paesaggistico...	117
Art. 47.1	Mitigazione dei processi di trasformazione sul microclima	117
Art. 47.2	Mitigazione degli effetti dell'illuminazione diffusa	118
Art. 47.3	Mitigazione per le acque reflue di scarico	119
Art. 47.4	Compensazione ambientale delle aree soggette a trasformazione	119
Art. 47.4.1	Flora, fauna, biodiversità	120
Art. 47.4.2	Attività insalubri.....	121
Art. 47.4.3	Tutela del paesaggio	121
Art. 47.5	Sistema dei trasporti.....	122

Art. 47.5.1	Progettazione dei nuovi assi viari o nella riqualificazione.....	122
Art. 47.5.2	Misure di mitigazione per la nuova viabilità di progetto.....	123
Art. 47.5.3	Progettazione dei percorsi pedonali.....	124
Art. 47.5.4	Elettrodotti ed emissioni elettromagnetiche.....	124
Art. 47.5.5	Riqualificazione ecologica del sistema idrico - fossi e corsi d'acqua.....	125
Art. 47.5.6	Risparmio energetico	126
Art. 47.6	Parco campagna - Aree della ricostruzione ecosistemica polivalente in ambito planiziale.....	126
TITOLO VI DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI		129
Art. 48	Generalità.....	129
Art. 48.1	Dimensionamento.....	129
Art. 48.2	Utilizzo della zona agricola.....	130
Art. 49	Sistema "A" - ATO con caratteri dominanti del Sistema paesaggistico - ambientale.....	132
Art. 50	Sottosistema A1 - Ambito agricolo di pianura	135
Art. 50.1	ATO A1.1 Nord-orientale	135
Art. 50.2	ATO A1.2 Sud-orientale.....	139
Art. 50.3	ATO A1.3 Occidentale	143
Art. 51	Sottosistema A2 - Ambito misto ambientale servizi	147
Art. 51.1	ATO A2.1 Misto ambientale servizi - Bovolino	147
Art. 52	Sistema "I" - ATO con caratteri dominanti del Sistema insediativo	151
Art. 53	Sottosistema R - Residenziale consolidato	154
Art. 53.1	ATO R1.1 Capoluogo - Misto residenziale, economico produttivo	154
Art. 53.2	ATO R1.2 Marchesino	161

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Contenuti del PAT

Il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Buttapietra è stato redatto con i contenuti di cui all'art.13 della LR 11/2004.

La disciplina del PAT:

- recepisce le disposizioni di leggi e regolamenti di livello superiore, nazionale e regionale;
- definisce le "regole" per la formazione degli strumenti urbanistici operativi, ad esso sott'ordinati, per centrare:
 - **obiettivi generali** condivisi che il Comune intende raggiungere attraverso il PAT nel rispetto dei principi di sostenibilità ambientale;
 - **obiettivi locali** da perseguire nelle singole parti di territorio, definite come Ambiti Territoriali Omogenei (ATO).

Rispetto a tali obiettivi il PAT opera scelte progettuali:

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

La disciplina per l'assetto del territorio comunale si articola in:

- a) *disposizioni generali* riferite agli elementi che compongono il territorio, articolate rispetto ai tre sistemi che lo strutturano e lo rappresentano in tutti i suoi aspetti:
 - sistema ambientale, paesaggistico e idrogeologico
 - sistema insediativo
 - sistema relazionale
- b) *disposizioni generali* riferite alle azioni di tutela ed alle azioni strategiche.
- c) *disposizioni locali* riferite ai contesti territoriali, omogenei per le specifiche caratteristiche ambientali, insediative e funzionali (ATO e sistemi di ATO)

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

Il Piano degli Interventi (PI) sviluppa e precisa le scelte delineate dal PAT, indicando le azioni da svolgere per conseguire gli obiettivi di piano, le priorità, le interrelazioni, i soggetti coinvolti o da interessare e le condizioni per la fattibilità e l'attuazione delle previsioni.

In sede di formazione del primo PI, ai sensi dell'art.18 della LR 11/2004, l'Amministrazione Comunale, rapportandosi con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali ed in coerenza e in attuazione del PAT sulla base del Quadro Conoscitivo aggiornato, provvede quanto meno ad estendere la trattazione disciplinare a tutto il territorio comunale al fine di delineare un quadro di coerenza e allineamento per l'applicazione dei nuovi istituti giuridici e dei progetti di riqualificazione, anche in rapporto alle principali finalità della legge. L'operazione di sviluppo e precisazione delle scelte del PAT potrà successivamente avvenire per fasi successive, attraverso varianti al PI, che predispongono l'attuazione dello scenario di sviluppo per parti limitate di territorio e/o per temi. In ogni caso ogni variante al PI è tenuta ad operare nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal PAT e non può compromettere le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PAT stesso.

Il PAT è formato dai seguenti elaborati:

- a) **RELAZIONE TECNICA** contenente gli esiti delle analisi e della concertazione, le verifiche territoriali necessarie per la valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale;
- b) **RELAZIONE DI PROGETTO**;
- c) **RELAZIONE SINTETICA** per l'immediata lettura delle scelte e degli obiettivi del PAT;
- d) **NORME TECNICHE**;
- e) Elaborati grafici progettuali in scala 1:10000:
 - **Tav.1 CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**
 - **Tav.2 CARTA DELLE INVARIANTI**
 - **Tav.3 CARTA DELLE FRAGILITA'**
 - **Tav.4 CARTA DELLA TRASFORMABILITA' Azioni di tutela, azioni strategiche**
- f) banca dati alfanumerica e vettoriale contenente il Quadro Conoscitivo di cui all'art.10 della LR 11/2004 e le informazioni contenute negli elaborati di cui alle lettere a), b), c), d), e) del presente articolo.

Art. 2 Efficacia del PAT

Il PAT, redatto su previsioni decennali, fissa gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili a tempo indeterminato su tutto il territorio comunale di Buttapietra.

La disciplina del PAT è definita dall'insieme delle prescrizioni di testo e grafiche contenute negli elaborati che lo compongono.

La simbologia, usata nelle tavole e negli allegati al PAT, va intesa secondo le legende

indicate a margine di ciascuna.

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

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

Le presenti norme tecniche di attuazione, sotto il profilo dell'efficacia, prevedono prescrizioni, vincoli e direttive. Le prescrizioni, i vincoli e le direttive hanno efficacia generale sugli strumenti di pianificazione di livello inferiore al PAT.

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

L'adozione del PAT, limitatamente alle prescrizioni ed ai vincoli espressamente previsti nelle presenti norme, comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dall'art.29 della LR 11/2004 e dall'art.12, comma 3, del DPR 6 giugno 2001, n.380.

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

In assenza del Piano degli Interventi approvato vige, per quanto attiene le zone agricole, il regime transitorio normato dall'art.48 comma 7 ter della LR 11/2004.

Visti l'art.72 Norme transitorie e l'art.73 Efficacia del PTRC e l'art.29 Norme di salvaguardia della LR 11/2004 laddove al comma 2 prevede che *"Dalla adozione del PTRC e del PTCP o di loro eventuali varianti, e fino alla loro entrata in vigore, e comunque non oltre 5 anni dalla data di adozione, il Comune è tenuto a sospendere ogni determinazione sulle domande relative ad interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio che risultino in contrasto con le prescrizioni ed i vincoli contenuti nei Piani"*, le previsioni del PTRC adottato dalla Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n.372 del 17.02.2009, quelle relative alla variante al PTRC adottata dalla Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n.427 del 10.04.2013, che attribuisce allo stesso PTRC anche la valenza paesaggistica, comportano

per il PAT e conseguentemente per il PI il regime di salvaguardia appena citato.

Visto il PTCP approvato con DGR n.236 del 03 marzo 2015 nel caso di contrasto tra il PAT e il PTCP, prevale quest'ultimo.

TITOLO II Assetto del Territorio

Art. 3 Assetto del territorio e definizione degli obiettivi generali

Il PAT definisce gli obiettivi generali e le scelte progettuali di carattere strutturale e strategico, che ne derivano, descrivendo il territorio per sistemi che lo strutturano e caratterizzano nei suoi diversi aspetti:

- Il sistema ambientale, paesaggistico e idrogeologico
- Il sistema insediativo
- Il sistema relazionale

Il PAT individua:

3.1 Vincoli ed elementi della pianificazione territoriale superiore

3.2 Invarianti

3.3 Fragilità

3.4 Azioni di tutela ed Azioni strategiche

I contenuti dei punti 3.1, 3.2, 3.3 sono trattati e svolti secondo i tre sistemi sopra elencati, mentre quelli del punto 3.4 costituiscono argomenti per i quali si riportano prescrizioni e direttive per la stesura del PI.

Ciascuna delle disposizioni riguardanti gli elementi individuati dal PAT nei punti 3.1, 3.2, 3.3, e 3.4 è classificata come "Prescrizioni e Vincoli" e "Direttive".

3.1 I vincoli e gli elementi della pianificazione territoriale superiore

Sono elementi la cui trasformabilità è definita dagli strumenti della pianificazione sovraordinati al PAT ed eventualmente specificata con maggior dettaglio dal PAT stesso.

I vincoli e gli elementi della pianificazione territoriale superiore sono rappresentati nella Tav.1 e derivano integralmente dal Quadro Conoscitivo (QC).

Gli ambiti e gli immobili vincolati, individuati nella Tav.1 del PAT, hanno valore ricognitivo e non esaustivo. La mancata indicazione nel PAT di ambiti o immobili che risultino vincolati a norma di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli, ancorché non riportati nel Quadro Conoscitivo.

Analogamente l'errata indicazione di ambiti o immobili vincolati nella Tav.1 del PAT che non risultino vincolati a norma di legge, non comporterà l'applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli, ancorché riportati nel Quadro Conoscitivo.

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

3.2 Le Invarianti

Sono costituite da elementi la cui presenza, in atto o in prospettiva, è indispensabile al raggiungimento degli obiettivi di piano:

- permanenze e/o identità storiche non trasformabili almeno nei tempi considerati dal PAT;
- elementi di rilevante carattere strategico.

Alcuni elementi indicati come invarianti costituiscono anche delle fragilità.

Le invarianti, riportate nella Tav.2, vengono così specificate:

3.2.1 Invarianti di natura geologica

- Risorgive

3.2.2 Invarianti di natura paesaggistica

- Aree di interesse paesistico ambientale;
- Aree arboreo arbustive;
- Siepi e filari alberati;

3.2.3 Invarianti di natura ambientale

- Corsi d'acqua;
- Specchi d'acqua;
- Risorgive;
- Paleoalvei;

3.2.4 Invarianti di natura agricolo – produttiva

- Frutteto

3.2.5 Invarianti di natura storica, monumentale ed architettonica

- Centri Storici;
- Nuclei rurali: sistema dell'edilizia con valore storico-ambientale esterna al Centro Storico;
- Edifici di valore monumentale-testimoniale;
- Canali: rete idraulica storica.

3.3 Le Fragilità

Sono elementi caratterizzati da una certa soglia di rischio, rispetto agli insediamenti e all'ambiente. Sono trasformabili nei limiti stabiliti dal PAT e ulteriormente precisati dal PI.

Costituiscono fragilità anche alcuni elementi tra le invarianti e tra le azioni di tutela.

Le fragilità, indicate nella Tav.3, sono così specificate:

- Compatibilità geologica: idoneità ai fini edificatori
- Aree soggette a dissesto idrogeologico: risorgive
- Aree soggette a dissesto idrogeologico: aree a deflusso difficoltoso
- Area di tutela a rischio archeologico

- Corsi d'acqua
- Corsi d'acqua: zone di tutela art.41 LR 11/04

3.4 Azioni di tutela e Azioni strategiche

Le **azioni di tutela** si applicano ai sistemi, parti di sistema o elementi la cui salvaguardia concorre al raggiungimento degli obiettivi di piano; **le azioni strategiche** si applicano ai sistemi, parti di sistema o elementi, le cui condizioni di trasformazione/attuazione sono definite dal PAT e dal PI.

Le azioni di tutela e le azioni strategiche, indicate nella Tav.4, sono così specificate:

- Centri storici
- Nuclei rurali: sistema dell'edilizia con valore storico-ambientale esterna al Centro Storico;
- Ville Venete
- Pertinenza scoperta da tutelare
- Contesti figurativi dei complessi monumentali
- Edifici e complessi di valore monumentale-testimoniale
- Corridoi ecologici principali
- Area di connessione naturalistica
- Isole ad elevata naturalità
- Parco Campagna
- Aree di urbanizzazione consolidata
- Aree di riqualificazione e riconversione
- Servizi di interesse comune di maggior rilevanza esistenti e di previsione
- Servizi di interesse sovracomunale di maggior rilevanza esistenti e di previsione
- Fascia di mitigazione ambientale
- Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale
- Opere incongrue
- Ambiti produttivi di interesse comunale non connessi
- Ambiti produttivi di interesse comunale consolidati
- Viabilità di connessione territoriale
- Schema direttore viabilità di connessione territoriale
- Viabilità di connessione extraurbana
- Viabilità di connessione urbana-locale
- Schema direttore viabilità urbana di progetto
- Ferrovia
- Principali percorsi ciclo-pedonali esistenti
- Principali Percorsi ciclo-pedonali di progetto

Le stesse azioni sono finalizzate a contrapporsi all'inevitabile fenomeno delle antropizzazione che di fatto si rende evidente con effetti negativi sul sistema atmosferico, climatico, viabilistico e paesaggistico.

Art. 4 Assetto del territorio e definizione degli obiettivi locali

Il PAT suddivide il territorio comunale in Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) che sono individuati e definiti in base ai caratteri ambientali, insediativi e funzionali, che li caratterizzano, indicandone gli obiettivi locali ed enunciandone le scelte progettuali di carattere strutturale e strategico (Art. 1 delle presenti norme).

La disciplina di ciascun ATO fa riferimento alle risorse culturali, naturali, paesaggistiche, agricole, insediative e produttive presenti all'interno dell'ATO stesso.

Gli ATO sono raggruppati in *Sistemi di ATO*, ciascuno dei quali è individuato secondo i caratteri dominanti, che a loro volta sono suddivisi in *Sottosistemi di ATO*, ognuno caratterizzato secondo criteri di omogeneità dell'assetto fisico, insediativo e funzionale prevalente.

Il PAT raggruppa nel **Sistema ambientale A** gli ATO i cui caratteri dominanti sono quelli paesaggistico - ambientali, dove assieme alle risorse naturali e paesaggistiche del territorio convivono le risorse agricole - produttive.

Il Sistema ambientale A di Buttapietra è suddiviso in due Sottosistemi:

- A1 Ambito ambientale;
- A2 Ambito misto ambientale servizi;

Il PAT raggruppa nel **Sistema insediativo I** gli ATO i cui caratteri dominanti sono di tipo residenziale e/o produttivo con i servizi.

Il Sistema insediativo I di Buttapietra è suddiviso in un unico Sottosistema:

- R Residenziale.

I Sistemi ed i Sottosistemi di ATO, nonché gli ATO stessi e la loro nomenclatura, riportata anche nella tabella del presente articolo, sono riportati ed individuati nella Tav.4 CARTA DELLA TRASFORMABILITA'- Azioni di tutela, azioni strategiche.

Sistemi di ATO	Sottosistemi di ATO	ATO
Sistema Ambientale A ATO con caratteri paesaggistico - ambientali dominanti	A1 Ambito agricolo di pianura	A1.1 Nord-orientale A1.2 Sud-orientale A1.3 Occidentale
	A2 Ambito misto ambientale servizi	A2.1 Ambito misto ambientale servizi - Bovolino
Sistema insediativo I ATO con caratteri insediativi di tipo residenziale e/o produttivo dominanti	R Residenziale	R1.1 Capoluogo – misto residenziale, economico-produttivo R1.2 Marchesino

TITOLO III DISPOSIZIONI GENERALI PER L'ASSETTO DEL TERRITORIO

Art. 5 Vincoli

I vincoli del presente articolo sono *ope legis*, ossia riconosciuti a norma di legge, e hanno validità illimitata. Pertanto sono vincoli sovraordinati rispetto al PAT e sono cogenti.

Essi sono riportati nella Tav.1 Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale del PAT e hanno valore ricognitivo e non esaustivo; per essi vale quanto enunciato all'Art. 3 punto 3.1 delle presenti norme.

Art. 5.1 Vincolo paesaggistico DLgs 42/2004, art.142 corsi d'acqua

Rif. Legislativo: DLgs 42/2004 art.142 – Codice dei beni culturali e del paesaggio

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

Riguarda gli ambiti lungo i corsi d'acqua vincolati ai sensi del DLgs 42/2004, art.142 di cui vanno rispettate le prescrizioni.

Prescrizioni e Vincoli

- Gli obiettivi di tutela e di qualità paesaggistica contenuti nel PAT sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici e sono altresì vincolanti per gli interventi settoriali.
- Alla data di adozione del PAT le prescrizioni di natura paesaggistica in esso contenute costituiscono norma di salvaguardia da applicare immediatamente in attesa dell'adeguamento degli strumenti urbanistici.
- Per quanto attiene alla tutela del paesaggio, le disposizioni di tutela e qualità paesaggistica sono comunque prevalenti sulle disposizioni contenute negli atti, nelle disposizioni di pianificazione urbanistica ed edilizia e devono essere obbligatoriamente applicate nell'ambito dei procedimenti di approvazione di PUA, di rilascio dei titoli abilitativi e della Denuncia di Inizio Attività.

Direttive

- Il PI integra l'individuazione di opere incongrue, elementi di degrado, interventi di miglioramento della qualità paesaggistica già operata dal PAT, ne prescrive la demolizione e/o conformazione e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.
- La demolizione di opere incongrue, l'eliminazione di elementi di degrado, la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità paesaggistica ed ambientale, finalizzati ad

obiettivi di tutela e valorizzazione delle aree di notevole interesse pubblico, determinano un credito edilizio a favore dell'avente titolo ai sensi dell'art.36 della LR 11/2004.

Art. 5.2 Vincolo monumentale DLgs 42/2004, artt.10 e 136

Rif. Legislativo: DLgs 42/2004 artt.10 e 136 – Codice dei beni culturali e del paesaggio

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

Riguarda i beni culturali, ovvero gli immobili di interesse artistico e storico – culturale vincolati ai sensi del DLgs 42/2004, che devono essere tutelati, salvaguardati e valorizzati come prescritto dagli artt.10 e 136 dello stesso DLgs.

Prescrizioni e Vincoli

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

Direttive

- Il PI aggiorna il censimento e l'individuazione cartografica dei manufatti di cui al presente articolo, ne promuove la catalogazione ed individua i rispettivi ambiti di protezione e fruizione.
- Il PI integra l'individuazione delle opere incongrue, elementi di degrado, già operata dal PAT, ne prescrive la demolizione e/o conformazione e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.
- La demolizione di opere incongrue e di elementi di degrado determina un credito edilizio a favore dell'avente titolo ai sensi dell'art.36 della LR 11/2004.
- Il PI detta norme affinché l'assetto dei luoghi in prossimità di ville o corti monumentali e, in genere, in prossimità di edifici di particolare rilevanza storico-artistica sia conservato nella sua conformazione originaria (individuata attraverso una ricognizione delle pertinenze storiche), inibendo l'edificazione ove questa comporti l'alterazione della prospettiva e la limitazione del pubblico godimento del quadro storico - ambientale e del contesto figurativo.

Art. 5.3 Vincolo paesaggistico DLgs 42/2004, art.142
Vincolo di destinazione forestale LR 52/1978

Rif. Legislativo: LR 52/1978 art.15, DLgs 42/2004 art.142

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

Il PAT delimita le aree boschive soggette a vincolo di destinazione forestale ai sensi dell'art.15 della LR 52/1978 smi, che costituiscono anche vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 del DLgs 42/2004.

La delimitazione delle aree boschive, rappresentata nella Tav.1, ha valore esclusivamente ricognitivo e non costitutivo dei vincoli, di cui al presente articolo, considerata la naturale variazione delle superfici boscate.

Il PAT conferisce alle aree boschive finalità prioritarie di tutela paesaggistica, naturalistica, di protezione idrogeologica, di ricerca scientifica, di fruizione climatica e visitazionale, oltre alle finalità economico - produttive ad esse correlate, impedendo forme di utilizzazione che possano alterare l'equilibrio delle specie spontanee esistenti. Queste aree, per il significato posseduto e le funzioni che assolvono, devono essere escluse da qualsiasi intervento di trasformazione che non sia funzionale alla gestione del bosco medesimo o alla valorizzazione ecologica e alla fruizione visitazionale - ricreativa e alla pratica agricola tradizionale.

Il PAT recepisce quanto stabilito dalla normativa di riferimento in merito, vietando qualsiasi riduzione della superficie forestale, salvo espressa autorizzazione del Servizio Forestale Regionale di Verona nei casi in cui è possibile compensare la perdita delle funzioni di interesse generale svolte dal bosco oggetto della richiesta, nonché qualsiasi costruzione edilizia nei boschi, salvo quelle espressamente previste dagli strumenti urbanistici.

Prescrizioni e Vincoli

In attesa della disciplina di PI, le aree soggette a vincolo di destinazione forestale ammettono i soli interventi previsti dalle specifiche norme tecniche in materia e autorizzati dal Servizio Forestale Regionale di Verona.

Direttive

- Il PI deve verificare le perimetrazioni delle aree boschive, rappresentate nella Tav.1, anche con eventuale supporto dell'Autorità competente in materia forestale e tenuto conto delle risultanze degli strumenti di pianificazione forestale. Le eventuali variazioni dei limiti delle aree boschive non costituiscono variante al PAT e comportano l'aggiornamento

del Quadro Conoscitivo.

- Il PI verifica la destinazione produttiva o naturalistica del bosco, anche attraverso rilievi sul campo, in concomitanza con le Autorità Regionali competenti ed in osservanza della definizione di bosco, di cui all'art.14 della LR n. 52/1978.

Art. 5.4 Vincolo Sismico OPCM 3274/2003

Rif. Legislativo: DM 14/01/2008, OPCM 3274/2003, DCR 67/2003 OPCM 3519/2006, DGR71/2008, ARTT. 5-6-7 PTCP Verona

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

L'intero territorio comunale è classificato in zona sismica 3 (OPCM 3274/2003, DCR 67/2003 e OPCM 3519/2006).

Prescrizioni e Vincoli

L'obbligo della progettazione antisismica e del deposito dei corrispondenti elaborati grafici e delle relazioni di calcolo, sono disciplinate dai provvedimenti statali e regionali in materia (DM 14/01/2008, OPCM 3274/2003, DCR 67/2003 OPCM 3519/2006 E DGR 71/2008). La stima della pericolosità sismica, intesa come accelerazione massima orizzontale su suolo rigido ($V_{s30} > 800$ m/s) profondità del bed rock sismico deve essere definita mediante un approccio "sito specifico", risultante dalle indagini contenute nella relazione geologica di progetto dell'opera, con riferimento alle informazioni disponibili nel reticolo di riferimento, riportato nella tabella 1 dell'allegato B del DM 14 gennaio 2008.

Art. 6 Pianificazione di livello superiore

Art. 6.1 Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC)

Rif. Legislativo: Piano Territoriale Regionale di Coordinamento adottato con DGR n.327 del 17.02.2009

Variante al PTRC adottata con DGR n.427 del 10.04.2013 a valenza paesaggistica

L'intero territorio comunale rientra nel Piano Territoriale Regionale di Coordinamento adottato con DGR n.327 del 17.02.2009 e nella Variante al PTRC adottata con DGR n.427 del 10.04.2013 a valenza paesaggistica

Prescrizioni e Vincoli

- Visti l'art.72 Norme transitorie e l'art.73 Efficacia del PTRC e l'art.29 Norme di salvaguardia della LR 11/2004 laddove al comma 2 prevede che "Dalla adozione del PTRC e del PTCP o di loro eventuali varianti, e fino alla loro entrata in vigore, e

comunque non oltre 5 anni dalla data di adozione, il Comune è tenuto a sospendere ogni determinazione sulle domande relative ad interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio che risultino in contrasto con le prescrizioni ed i vincoli contenuti nei Piani”, le previsioni del PTRC adottato dalla Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n.372 del 17.02.2009 e quelle relative alla variante al PTRC adottata dalla Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n.427 del 10.04.2013, che attribuisce allo stesso PTRC anche la valenza paesaggistica, comportano per il PAT e conseguentemente per il PI il regime di salvaguardia appena citato.

Art. 6.2 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)

Rif. Legislativo: DGR n.236 del 03 Marzo 2015.

Prescrizioni e Vincoli

- In caso di conflitto tra PAT e PTCP prevale quest'ultimo.
- Si dovrà tener conto, comunque, del diverso livello di definizione dei due strumenti urbanistici elaborati a scale diverse.

Art. 6.3 Piano d'Area del Quadrante Europa - PAQE

Rif. Legislativo: DCR n. 69/1999 e successive varianti

Rif.: Tav.1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

Prescrizioni e Vincoli

- L'intero territorio comunale è soggetto al Piano d'Area del Quadrante Europa (PAQE art. 7, 9, 38, 46, 50, 51, 52, 53, 55, 61, 63, 68, 72, 74 e 90), che individua le aree assoggettate o da assoggettare a specifica disciplina. Le prescrizioni ed i vincoli che integrano o modificano le previsioni del PTRC prevalgono automaticamente sulle previsioni del piano di settore di livello regionale e dei piani urbanistici territoriali e di settore degli Enti locali.

Direttive

- Il PI dovrà osservare quanto contenuto nelle Norme Tecniche di Attuazione del PAQE e quanto previsto dai successivi e corrispondenti articoli delle presenti norme.

Art. 6.4 Piano d'Area Pianure e Valli Grandi Veronesi

Rif. Legislativo: DCR n. 108/2012

Rif.: Tav.1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

L'intero territorio comunale è interessato dal Piano d'Area PIANURE E VALLI GRANDI VERONESI approvato con DCR n. 108 del 02.08.2012.

Prescrizioni e Vincoli

- L'intero territorio comunale è soggetto al PIANURE E VALLI GRANDI VERONESI (artt. 6, 7, 12, 13, 21, 23, 26, 27, 28, 30, 31), che individua le aree assoggettate o da

assoggettare a specifica disciplina. Le prescrizioni ed i vincoli che integrano o modificano le previsioni del PTRC prevalgono automaticamente sulle previsioni del piano di settore di livello regionale e dei piani urbanistici territoriali e di settore degli Enti locali.

Direttive

- Il PI dovrà osservare quanto contenuto nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano d'Area e quanto previsto dai successivi e corrispondenti articoli delle presenti norme.

Art. 6.5 Ambiti naturalistici di livello regionale (art.19 PTRC)

Rif. Legislativo: PTRC, art.19

Rif.: Tav.1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

Trattasi di ambiti lineari lungo il corso d'acqua Piganzo corrispondente a indicazioni del PTRC, art.19 "direttive per la tutela delle risorse naturalistico ambientali" ad altissima sensibilità ambientale o ad alto rischio ecologico.

Prescrizioni e Vincoli

- In tali ambiti la nuova edificazione va limitata, ad eccezione di quelle opere e/o servizi necessari al miglioramento, al controllo ed alla visitazione del sistema. Ai fini della tutela dell'ambito fluviale è fatto divieto di realizzare opere che compromettano il mantenimento e l'evoluzione degli equilibri ecologici e naturali in tutti i loro aspetti. Eventuali realizzazioni dovranno essere adeguatamente mitigate e/o compensate.
- Al fine di valutare la congruità degli interventi che interessino tali ambiti, in ambito di PI gli stessi dovranno essere soggetti a relazione tecnico agronomica e relazione paesaggistica al fine di garantire l'attuale stato dei luoghi prevedendo anche eventuali prescrizioni progettuali.

Direttive

- Nella formazione del PI si dovrà prevedere una disciplina di dettaglio finalizzata ai seguenti obiettivi:
 - la creazione di fasce filtro attraverso siepi e macchie boscate;
 - il controllo del carico inquinante di origine zootecnica;
 - la salvaguardia, manutenzione e rinaturalizzazione delle sponde dei corsi d'acqua e il potenziamento della vegetazione ripariale, favorendo habitat per la fauna;
 - la regolamentazione di accessi e percorsi didattici nelle zone a valore naturalistico;
 - la creazione, anche con altri corsi d'acqua, di connessioni ecologiche.

Art. 6.6 Centro Storico

Rif. Legislativo: LR 11/2004, art.40

Rif.: Tav.1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

Tav.2 – Carta delle Invarianti

Tav.4 – Carta della Trasformabilità

Il Centro Storico è l'agglomerato insediativo urbano che conserva i segni di una formazione remota e delle funzioni economiche, sociali, politiche o culturali d'origine nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico o nelle strutture edilizie.

Il Centro Storico comprende anche le aree interne o circostanti che non hanno le caratteristiche menzionate al punto precedente, ma che sono funzionalmente collegate allo stesso perché interessate da analoghi modi d'uso.

Prescrizioni e Vincoli

- Il PAT prescrive la tutela, il recupero, la valorizzazione dei tessuti urbani e dei manufatti di interesse culturale all'interno dei Centri Storici.
- Il PAT individua il Centro Storico del Capoluogo Buttapietra ed i Centri Storici di Bovo e Magnano, la cui perimetrazione è stata individuata sulla base degli Atlanti Provinciali pubblicati a cura della Regione Veneto, opportunamente modificata e/o integrata in conformità a quella degli elaborati dello strumento urbanistico generale vigente.

Direttive

Si rimanda alla disciplina specifica di tutela di cui all'Art. 22.1 Centro Storico delle presenti norme.

Art. 6.7 Strada Romana – Strada statale Lombardo-Veneta

Rif. Legislativo: Tavv. 9 e 24 PTRC adottato

Artt. 8-9-10-94-95-96 PTCP Verona

Art. 12 Piano d'Area pianure e valli grandi veronesi

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

Il PAT individua la Strada statale lombardo veneta SS12, corrispondente anche alla Strada Romana, così come individuata nella Tavola 09 - 24 del PTRC adottato, nelle tavole 1_Sud e 5_Sud del PTCP approvato e nelle tavole 3.1 e 3.5 del Piano d'Area pianure e grandi valli veronesi, quale tracciato di natura storico-testimoniale, che divide in due il centro abitato di Buttapietra.

Prescrizioni e Vincoli

- Il PAT garantisce il rispetto del PTRC per gli obiettivi e degli indirizzi prioritari di cui *all'Allegato B3 Atlante Ricognitivo – 24 Alta Pianura Veronese Valore culturale e testimoniale degli insediamenti e dei manufatti storici* e per le azioni progettuali di cui

all'art.57 punto 4 b) dell'Allegato B4 Norme Tecniche.

- Il PAT garantisce il rispetto del PTCP per gli obiettivi di tutela e di valorizzazione della Strada Statale Lombardo-Veneta/Strada Romana, quale percorso della memoria di cui agli artt. 8, 9, 10, 94, 95 e 96 del PTCP.
- Il PAT garantisce il rispetto del Piano d'Area pianure e grandi valli veronesi per le prescrizioni, i vincoli e gli obiettivi di tutela e di valorizzazione del tracciato storico testimoniale, di cui all'art.12 del Piano d'Area.

Art. 6.8 Limite inferiore della fascia di ricarica degli acquiferi

Rif. Legislativo: artt. 21-22-32-40 PTCP Verona, art. 52 PAQE, Piano di Tutela delle Acque della Regione del Veneto

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

Trattasi del limite inferiore della fascia di ricarica degli acquiferi. Le aree a Nord di tale limite sono costituite da alluvioni potenti qualche centinaio di metri, formate prevalentemente da ghiaia in misura minore da sabbie, con elevata permeabilità. Tale caratteristica, legata alla conseguente velocità con cui le sostanze possono veicolare all'interno, congiuntamente all'importanza della risorsa acquifera sottostante determina la necessità di particolari misure di tutela della risorsa.

Prescrizioni e Vincoli

- Nell'ambito della fascia di ricarica degli acquiferi sono vietate le attività industriali, dell'artigianato, della zootecnia che producono acque reflue non collegate alla rete fognaria pubblica o delle quali non siano previsti, nel progetto approvato di rete fognaria, idoneo trattamento e/o comunque uno smaltimento compatibile con le caratteristiche ambientali dell'area.
- Nella fascia di ricarica degli acquiferi è fatto divieto di scaricare sul suolo e nel sottosuolo le acque di raffreddamento.

Direttive

- Il PAT individua il limite inferiore della fascia di ricarica degli acquiferi così come riportato nella Carta delle Fragilità del PTCP.
- Il PI recepisce quanto definito nelle norme della pianificazione sovracomunale per l'area di ricarica degli acquiferi.

Art. 6.9 Limite superiore della fascia delle risorgive

Rif. Legislativo: artt. 21-22-25-40-41 PTCP Verona, Piano di Tutela delle Acque della Regione del Veneto,

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

Trattasi del limite superiore della fascia delle risorgive, che ne definisce le aree caratterizzate dall'affioramento in superficie delle acque sotterranee di falda, da cui si originano corsi d'acqua.

Prescrizioni e vincoli

- Nell'ambito della fascia delle risorgive dovranno essere messe in atto tutte le misure di salvaguardia e tutela degli affioramenti.
- Per le testate di risorgiva e il loro intorno si rimanda alla specifica norma sulle invariati di natura geologica.
- Nell'area immediatamente adiacente alla risorgiva possono essere realizzati interventi finalizzati all'accessibilità per soli scopi di monitoraggio e didattica.

Direttive

- Il PAT individua il limite superiore della fascia delle risorgive così come riportato nella Carta delle Fragilità del PTCP.
- Il PAT puntualmente individua le risorgive anche come invariati di natura idrogeologica perimetrando una fascia di rispetto di 20 metri, dove sono vietati interventi edificatori e infrastrutturali.
- Il PI recepisce quanto definito nelle norme della pianificazione sovracomunale per l'area di risorgive.

Art. 7 Fasce di rispetto

Le fasce di rispetto sono vincoli imposti dalla legge per motivi d'interesse generale in ragione della vicinanza a luoghi od opere di interesse pubblico.

Sono vincoli ai quali è riconosciuta natura conformativa e pertanto non sono soggetti a decadenza.

Art. 7.1 Idrografia – Fasce di rispetto (servitù idraulica)

Rif. Legislativo: RD 368/1904, RD 523/1904 art.96 lett.f

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

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 RD n.523/1904 per corsi d'acqua pubblici artt. dal 93 al 99.

Il PAT individua i corsi d'acqua e le corrispondenti fasce di rispetto inedificabili dal limite demaniale, ai fini della tutela ambientale, della sicurezza idraulica e per poter garantire la pubblica fruizione quali ad esempio la realizzazione di percorsi ciclopedonali.

Prescrizioni e vincoli

- La fascia di rispetto idraulico, dove è proibita l'edificazione, è da intendersi della larghezza di metri 10 a partire dal ciglio della scarpata o unghia arginale esterna del corso d'acqua consorziale o limite dell'area demaniale se trattasi di scolo già tombinato.
- Nella fascia di 4 m dall'unghia dell'argine o dal ciglio, sono vietate piantagioni e movimento del terreno.
- Laddove sussiste un vincolo idraulico, non è possibile realizzare alcun intervento, neppure se previsto dal vigente strumento urbanistico, tanto meno possono essere sanati casi per i quali sia stato richiesto un condono edilizio. Gli interventi su fabbricati esistenti ed eventuali opere precarie dovranno ottenere preventiva autorizzazione idraulica dagli Enti competenti.

Art. 7.2 Cave- Fasce di rispetto

Rif. Legislativo: LR 11/2004, Artt. 21-22-29 PTCP Verona, LR 44/82, DPR 128/1959

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

Trattasi del perimetro delle aree di sedime di cave autorizzate, attive e abbandonate e dismesse così come riportate nella Carta della Fragilità del PTCP. L'attività di cava è disciplinata dal DPR 128/1959, dalla LR 44/82.

La cava che si trova nei pressi località Palazzina, alla data della stesura definitiva della cartografia del PAT (settembre 2015) è risultata amministrativamente ancora attiva anche se da anni non più sfruttata e in gran parte rinaturalizzata.

Prescrizioni e vincoli

- Si applicano le prescrizioni e vincoli di cui al DPR 128/1959 e alla LR 44/82.

Direttive

- Il PI aggiorna il censimento delle cave autorizzate e ne recepisce il perimetro.

Art. 7.3 Pozzi di prelievo per uso idropotabile – Fasce di rispetto

Rif. Legislativo: Direttiva 2000/60/CE del 23.10.2000; art. 94 DLgs 152/2006;

Piano Regionale di Tutela delle Acque; artt. 21-22-32-40 PTCP Verona

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

Trattasi di pozzi di prelievo di acque sotterranee al consumo umano, erogate a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse.

Prescrizioni e Vincoli

- Per le risorse idropotabili, si applicano le norme di tutela e salvaguardia previste dall'art.94 del DLgs 152/2006, della Direttiva 2000/60/CE del 23/10/2000 e relative norme di recepimento e del Piano Regionale di Tutela delle acque.

Direttive

- Il PAT individua le fasce di rispetto delle risorse idropotabili rientranti nella disciplina 2000/60/CE del 23.10.2000, nell'art. 94 PARTE III Sez. 2 del DLgs 152/2006 e nel Piano di Tutela delle Acque della Regione Veneto:
 - metri 10 - fascia di tutela assoluta immediatamente circostante le captazioni o derivazioni;
 - metri 200 - fascia di rispetto generale.
- Il PI completa ed aggiorna il censimento delle risorse idropotabili e le relative fasce di rispetto.
- Il PI individua gli edifici soggetti a demolizione, finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attuazione.

Art. 7.4 Viabilità – Fasce di rispetto

Rif. Legislativo: DLgs 285/1992 Nuovo Codice della Strada e smi

*Rif.:*Tav.1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

Il limite di edificazione rispetto alle strade, sia al di fuori del centro abitato che al suo interno, è disciplinato dal Codice della Strada (artt. 16, 17, e 18 DLgs 285/1992) e dal relativo Regolamento di attuazione (artt. 26, 27, e 28 DPR 495/1992).

Il limite di edificazione è finalizzato alla creazione di una fascia di rispetto da utilizzare per l'esecuzione di lavori, l'impianto di cantieri, l'eventuale allargamento della sede stradale e per evitare possibili pregiudizi alla percorribilità della via di comunicazione.

Prescrizioni e Vincoli

- Per le fasce di rispetto delle strade valgono le disposizioni specifiche di cui al DLgs285/1992 Nuovo Codice della Strada.
- Non sono consentite nuove edificazioni. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, fatte salve le disposizioni per gli edifici con valore storico-ambientale.

- Nelle fasce di rispetto stradale sono ammissibili, purché non in contrasto con le disposizioni relative alle articolazioni del territorio da esse interessate, le trasformazioni fisiche volte a realizzare:
 - a) strade a servizio dell'edificazione che si sviluppa fuori della fascia di rispetto stradale; strade di raccordo dei vari sbocchi viari; strade a servizio di opere consentite in detta fascia;
 - b) reti idriche;
 - c) reti fognarie;
 - d) canalizzazioni irrigue;
 - e) metanodotti, gasdotti, e simili;
 - f) sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
 - g) cabine di distribuzione elettrica;
 - h) aree a verde (standard);
 - i) recinzioni e siepi, nel rispetto delle pertinenti disposizioni dettate dai precedenti commi;
 - j) manufatti per il commercio al dettaglio di carburanti con i relativi accessori;
 - k) pozzi;
 - l) parcheggi scoperti (sempreché non comportino la costruzione di edifici).

Direttive

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

Art. 7.5 Ferrovia – Fasce di rispetto

Rif. Legislativo: DPR 753/1980

Rif.: Tav.1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

Prescrizioni e Vincoli

Per le fasce di rispetto della ferrovia valgono le disposizioni specifiche di cui al DPR753/1980.

L'edificazione e la realizzazione di manufatti lungo la sede ferroviaria dovranno rispettare le prescrizioni di cui al Titolo III del DPR 11/7/80 n.753.

La distanza dal limite della zona di occupazione della rotaia ferroviaria deve essere non inferiore a m 30,00. Eventuali deroghe sono ammesse previa autorizzazione di cui all'art.60 del DPR 753/80.

Le aree comprese all'interno delle fasce di rispetto non sono edificabili, ma sono computabili ai fini edificatori qualora la relativa indicazione sia riportata negli elaborati del PI.

Art. 7.6 Elettrodoto – Fasce di rispetto

Rif. Legislativi: LR 27/1993

L 36/2001

DPCM 8 Luglio 2003

DM 29/05/2008 e smi

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

Prescrizioni e Vincoli

- La localizzazione di nuovi elettrodotti o la modifica degli esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi vigenti ed in particolare della Legge Quadro 36/2001, del DPCM 8 luglio 2003, del DM 29/05/2008 e della legislazione regionale di attuazione vigente.
- Le fasce di rispetto degli elettrodotti devono essere calcolate e determinate dagli organi e/o soggetti competenti, ai sensi della normativa vigente, in riferimento all'obiettivo di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettromagnetici, in applicazione delle disposizioni specifiche di cui al DM 29/05/2008.
- Ai sensi dell'art.4, comma 1, lettera h) della Legge Quadro 36/2001, all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad altri usi che comportino una permanenza di persone superiore a quattro ore giornaliere.
- Per gli edifici esistenti nella fascia sono sempre ammessi tutti gli interventi previsti dalle relative norme di zona; qualora gli edifici esistenti siano adibiti a permanenza di persone superiore a quattro ore continuative, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione come definiti all'art.3, comma 1, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001 e smi se consentiti dalle relative norme di zona, compresi eventuali ampliamenti che non siano finalizzati alla realizzazione di nuove unità residenziali.
- Sono ammessi ampliamenti anche delle attività produttive esistenti, purché in corrispondenza degli stessi la permanenza di persone non sia superiore a quattro ore continuative.

Direttive

- Il PI individuerà le fasce di rispetto degli elettrodotti ai sensi della normativa vigente.
- Il PI dovrà predisporre prescrizioni appropriate per le zone interessate dalle fasce di rispetto degli elettrodotti e per la loro destinazione urbanistica, anche mediante previsioni

di razionalizzazione e ottimizzazione delle linee esistenti e di creazione di appositi canali dell'energia per nuove linee.

Art. 7.7 Gasdotti – Fasce di rispetto

Rif. Legislativi: DM 24.11.1984 e smi

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

Prescrizioni e Vincoli

- All'interno delle fasce di rispetto relative ai gasdotti si applicano le disposizioni di cui al DM 24.11.1984.

Art. 7.8 Cimiteri – Fasce di rispetto

Rif. Legislativi: RD 1265/1934, art.338 Testo Unico Leggi Sanitarie e smi

DPR 285/1990, art.57

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

Prescrizioni e Vincoli

All'interno delle aree cimiteriali e delle aree di rispetto cimiteriale si applicano le disposizioni sull'edificabilità di cui all'art.338 del Regio Decreto 27 Luglio 1934 n. 1265 e smi.

Non sono consentite nuove edificazioni, salvo le opere attinenti ai cimiteri ed i relativi servizi e parcheggi.

Direttive

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

Art. 7.9 Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico

Rif. Legislativi: LR 29/1993

L 36/2001

DLgs 259/2003

DPCM 8 Luglio 2003

LR 11/2004, art 13; CR n.12 12/07/2001

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

Il PAT individua gli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico presenti all'interno del comune e stabilisce i criteri di localizzazione di reti e nuovi impianti.

Prescrizioni e Vincoli

Il PAT, rispettoso delle esigenze espresse dalla pianificazione nazionale degli impianti, detta criteri di carattere generale per non impedire od ostacolare in modo ingiustificato l'insediamento degli impianti stessi sul proprio territorio, perseguendo obiettivi di qualità.

I criteri di carattere generale sono:

- Si devono preferire localizzazioni in ambiti territoriali che già vedono la presenza di impianti tecnologici preesistenti (torri piezometriche, tralicci, impianti di depurazione etc.) e/o all'interno di aree produttive.
- Più impianti possono essere installati all'interno dello stesso sito, previo accordo di tutte le parti in causa, purché siano rispettati tutti i limiti di esposizione previsti dalla normativa vigente in materia e verificati gli effetti cumulativi dovuti agli altri impianti e/o sorgenti di onde elettromagnetiche.
- Si deve privilegiare la localizzazione degli impianti nell'ambito di un piano annuale o pluriennale, concertato tra il Comune interessato e soggetti gestori degli impianti, escludendo quelli che:
 - non rispondano a criteri di funzionalità delle reti e dei servizi, trattandosi comunque di impianti che gravano con un impatto negativo sull'ambiente in termini di emissioni oltre che in termini di "consumo" o alterazione di risorse territoriali e ambientali;
 - non prevedano l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili per tipologia, aggregazione e/o disaggregazione, non conformità a standard urbanistici ed edilizi, prescrizioni ed incentivazioni.
- Fatte salve eventuali norme speciali regionali in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione, di cui al DPCM 8 luglio 2003, e dalle disposizioni regionali di attuazione, generati da sorgenti fisse legittimamente assentite, non è consentita la realizzazione di nuovi edifici o ampliamenti di quelli esistenti adibiti a permanenza di persone superiore a quattro ore continuative, e loro pertinenze esterne, o che siano fruibili come ambienti abitativi quali balconi, terrazzi e cortili (esclusi i lastrici solari) o la realizzazione di aree destinate ad essere intensamente frequentate. Per aree intensamente frequentate si intendono anche superfici edificate ovvero attrezzate permanentemente per il soddisfacimento di bisogni sociali, sanitari e ricreativi.
- Per gli edifici esistenti nella fascia sono sempre ammessi tutti gli interventi previsti dalle relative norme di zona ma, qualora adibiti a permanenza di persone superiore a quattro ore continuative, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro come definiti all'art.3, comma 1, lett. a) b) c) del DPR n.380/2001 e smi se consentiti dalle norme di zona, compresi eventuali ampliamenti che non siano finalizzati alla realizzazione di nuove unità residenziali o produttive.

- Direttive

- Il PI specifica e aggiorna il censimento degli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico; dà le indicazioni generali relative alla definizione dei criteri di qualità di cui al presente articolo, senza che ciò costituisca necessariamente variante al PAT.
- Il PI provvede a definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico relativi a reti e servizi di comunicazione, di cui al DLgs 259/2003 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e smi.
- Nelle more di approvazione del PI, la localizzazione delle nuove sorgenti o la modifica delle esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni di legge vigenti e con il piano annuale o pluriennale di localizzazione.

Art. 7.10 Allevamenti zootecnici intensivi

Rif. Legislativo: LR 11/2004

DGR 856/2012 e smi

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

Il PAT individua gli allevamenti zootecnici generatori di vincolo per i quali si applicano le disposizioni di cui alla DGR 856/2012.

L'individuazione degli allevamenti zootecnici intensivi, riportata negli elaborati grafici del PAT, può essere modificata e aggiornata allo stato di fatto esistente al periodo di rilevazione e certificato dal parere ULSS, senza che ciò costituisca variante al PAT stesso.

La fascia di rispetto generata dagli allevamenti è un vincolo dinamico di valore ricognitivo e non è cogente; l'ampiezza della fascia di rispetto è calcolata sulla base dei parametri di legge sussistenti al momento della rilevazione. Tale dato deve inoltre essere aggiornato, perlomeno su base annua, in relazione alla situazione degli allevamenti, che può modificarsi nel tempo, con conseguente variazione o eliminazione della fascia di rispetto.

Prescrizioni e Vincoli

- Nel periodo transitorio, rispetto alla formazione del primo PI, si applicano agli allevamenti intensivi le norme dello strumento urbanistico previgente per la parte non in contrasto con le disposizioni di cui alla LR 11/2004 e smi – atti di indirizzo compresi – e con le norme igienico sanitarie, di prevenzione e di precauzione ambientale vigenti e/o adottate afferenti a specifici piani di settore, così definiti ai sensi dell'Art. 121 (nдр: Piano di Tutela delle Acque) del DLgs 152/2006 (nдр: Norme in materia Ambientale) e successive modifiche ed integrazioni. A questo proposito valgono le disposizioni:
 - del Piano di Tutela delle Acque, approvato con D.C.R.V. n.107 del 05.11.2009;
 - della Direttiva 91/676/CEE del Consiglio, del 12 dicembre 1991, relativa alla protezione delle acque dell'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti

- agricole;
- del Decreto Ministero delle Politiche Agricole e Forestali del 7 aprile 2006 relativo ai "Criteri e norme tecniche generali per la disciplina regionale dell'utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento, di cui all'Articolo 38 del decreto legislativo 11 maggio 1999, n.152" e sue modifiche e integrazioni, e del vigente Programma di Azione Regionale per le zone vulnerabili ai nitrati di origine agricola.
- In caso di pratiche di nuova edificazione, ampliamenti, adeguamenti al normativa sul benessere animale, anche senza aumento del numero di capi, nonché di allevamenti che prevedano nuovi capi allevati, deve essere depositata in comune ed all'ULSS una relazione tecnica relativa alla conformità urbanistica dell'intervento, ossia il rispetto delle distanze nonché una valutazione di compatibilità ambientale al fine di garantire l'invarianza delle condizioni di sostenibilità ambientale dettate dalla Valutazione Ambientale Strategica.

Direttive

- Gli strumenti urbanistici comunali possono prevedere ai sensi del comma 9 bis, del punto 5, lettera d degli Atti di Indirizzo di cui alla DGR 856/2012, nuovi sviluppi insediativi o trasformazioni urbanistiche ricadenti parzialmente o totalmente nelle fasce di rispetto degli allevamenti esistenti, purché l'efficacia di tali previsioni sia esplicitamente subordinata al trasferimento, alla dimissione o alla variazione in riduzione della classe dimensionale degli stessi, attraverso il ricorso agli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e degli accordi pubblico-privato.
- Tali condizioni di efficacia devono essere riportate nella normativa dello strumento urbanistico e puntualmente richiamate nei certificati di destinazione urbanistica. In particolare, in coerenza con la legislazione citata, nell'attivazione o ampliamento degli allevamenti zootecnico-intensivi vanno rispettate le distanze minime reciproche fissate dalla normativa sopra citata: tali distanze vanno rispettate anche nella realizzazione di nuovi insediamenti (residenziali o zootecnici), vigendo comunque il principio di reciprocità. L'attuazione dei suddetti nuovi sviluppi insediativi o delle trasformazioni urbanistiche resta per altro totalmente subordinata al rispetto delle distanze minime reciproche fissate dalle disposizioni sovracomunali vigenti e smi.
- Il PI disciplina le modalità di rilascio del Credito Edilizio, che potrà essere utilizzato nell'area di dismissione o in altre zone poste anche in ATO diverse, che dovrà avvenire comunque sulla base della formazione di PUA, proposti dagli aventi titolo, da sottoporre ad esame, tenuto conto della vetustà dell'allevamento, dell'entità e del tipo di conduzione, dell'impatto paesaggistico ed igienico-sanitario, e delle direttive impartite di cui al presente articolo.

- Il PI individua i criteri per l'assegnazione, anche differenziata, dei Crediti Edilizi agli edifici oggetto di demolizione in seguito alla dismissione degli allevamenti zootecnici intensivi, disciplinando il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito stesso. Il Credito Edilizio potrà essere utilizzato nell'area di dismissione o in altra zona posta anche in ATO diversi, purché le destinazioni d'uso siano compatibili con il contesto e con la destinazione agricola dell'ambito.
- Il PI individua:
 - Le fasce di rispetto degli allevamenti zootecnici intensivi, aggiornando il censimento riferito ai dati forniti dalle ULSS competenti sulla base di un'indagine e schedatura puntuale sulle loro caratteristiche, tipologia e modalità di gestione;
 - gli edifici soggetti a eventuale demolizione in seguito alla dismissione di allevamenti zootecnici intensivi, per il raggiungimento degli obiettivi di tutela igienico-sanitaria, valorizzazione ambientale e paesaggistica, disciplinando il procedimento e le modalità dell'eventuale attribuzione e gestione del credito edilizio.
- Il PI avendo riguardo a quanto previsto dallo specifico atto di indirizzo di cui alla L.R. 11/04 disciplina le distanze minime per gli insediamenti residenziali nei confronti di nuovi insediamenti zootecnici o di un eventuale ampliamento, tenendo conto dei seguenti parametri:
 - dimensione dell'insediamento zootecnico in funzione del numero di capi potenziali;
 - tipologia dell'ambiente di stabulazione e del sistema pulizia;
 - sistema di ventilazione;
 - sistema stoccaggio e trattamento delle deiezioni.
- Per gli allevamenti zootecnici intensivi, il PI relativamente agli interventi di ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione, trasformazione e/o cambio di attività agricola prevede:
 - forme di mitigazione ambientale utilizzando principalmente le alberate, le siepi-alberate, le siepi fitte di specie autoctone, di prima e seconda grandezza, volte a ridurre l'impatto visivo dell'intervento edilizio;
 - le aree pertinenti agli allevamenti dovranno essere in terreno naturale oppure, qualora necessario e fatti salvi gli adeguamenti igienico-sanitari, saranno ammesse solo pavimentazioni permeabili (ghiaia, prato ecc.); le pavimentazioni a permeabilità ridotta o impermeabili sono ammesse solo per i percorsi carrabili e/o pedonali.
- Il PI potrà definire ulteriori precisazioni circa la documentazione da allegare ai progetti di cui alle prescrizioni e vincoli del presente articolo.

CAPO I Sistema ambientale e paesaggistico

Invarianti del Sistema ambientale e paesaggistico

Art. 8 Invarianti di natura geologica

Rif. Legislativo: DLgs 152/2006, Piano di Tutela delle Acque della Regione Veneto, artt. 21-22-36-40 PTCP Verona, artt. 53 e 61 del PAQE LR 11/2004

Rif.: Tav. 2 – Carta delle invarianti

Trattasi di aree caratterizzate da particolari evidenze e unicità geologiche. Nello specifico riguardano le aree di risorgiva di maggior rilevanza, con affioramenti naturali di acqua dolce della falda acquifera.

Prescrizioni e vincoli

- Non sono ammessi interventi di trasformazione, per una fascia della profondità di 20 metri dal ciglio della testata di risorgiva, se non per la conservazione, valorizzazione e tutela dell'invariante stessa.
- E' vietato il prelievo di quantità d'acqua tali da alterare l'ecosistema.
- È ammessa l'attività agricola purché compatibile con la salvaguardia dell'ecosistema dell'area di risorgiva.
- Qualora approvati dall'autorità competente sulla risorsa idrica sono ammesse opere idrauliche destinate al disinquinamento, alla valorizzazione e fruizione naturalistico ambientale ed impianti per la produzione di energia rinnovabili.

Direttive

- Il PAT prescrive la tutela degli ambiti delle invarianti di natura geologica, vietando qualsiasi intervento che ne comporti la modifica permanente della configurazione idrogeologica, se non ai fini di approfondimento scientifico e per la valorizzazione dell'ambito tutelato.
- Il PI recepisce, aggiorna o adegua tali aree e gradua le misure di valorizzazione e tutela in relazione all'importanza dei siti.

Art. 9 Invarianti di natura paesaggistica

Rif. Legislativo: LR 11/2004

Rif.: Tav. 2 – Carta delle invarianti

Le invarianti di natura paesaggistica sono quegli elementi che costituiscono le caratteristiche

distintive dell'ambiente e dell'identità territoriale poiché sono di stabile configurazione o di lenta modificazione e sono meritevoli di tutela e di valorizzazione al fine di garantire lo sviluppo equilibrato e sostenibile nei processi evolutivi previsti.

Il PAT individua le invarianti di natura paesaggistica:

- Aree di interesse paesistico ambientale;
- aree arboreo arbustive;
- siepi e filari alberati;

Art. 9.1 Aree di interesse paesistico ambientale

Rif. Legislativo: LR 11/2004; art. 61 del PAQE

Rif.: Tav. 2 – Carta delle invarianti

In coerenza con l'art. 61 ambiti di interesse paesistico-ambientale tav. n. 3 del piano di area PAQE il PAT individua gli ambiti di interesse paesistico ambientale per i quali valgono le direttive e prescrizioni del PAQE.

Prescrizioni e vincoli

- Sono fatte salve le aree destinate dalla strumentazione urbanistica comunale vigente a residenza, attività produttive e servizi, ricadenti all'interno dell'ambito di interesse paesistico ambientale, con l'obbligo di prevedere per i progetti edilizi singoli la puntuale sistemazione degli scoperti.
- Eventuali interventi edificatori, miglioramenti fondiari, interventi di miglioramento della viabilità esistente e di nuova previsione o in generale interventi di trasformazione del territorio, devono essere localizzati, dimensionati e progettati in modo da non penalizzare l'assetto paesaggistico e secondo tipologie e criteri coerenti con il contesto e con la composizione generale del paesaggio, al fine di non alterarne negativamente l'assetto percettivo;
- Non è ammessa l'apertura di nuove cave o discariche; è fatto salvo in ogni caso quanto già autorizzato alla data di adozione del PAQE.
- Sono vietati interventi per la realizzazione di impianti di acquacoltura e bacini di attingimento acqua e/o preriscaldamento di dimensioni superiori a tre ettari e comunque deve essere assicurata una distanza minima, tra i singoli impianti, pari a 1.500 m.
- Non è consentita l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione delle insegne e cartelli indicatori di pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale, di attrezzature ricettive ed esercizi pubblici esistenti nelle immediate adiacenze.

- Sono consentiti interventi ecotecnologici per l'abbattimento dei nutrienti nelle acque che versano nei principali corsi d'acqua, nonché l'installazione di impianti di depurazione per lo smaltimento dei reflui civili e industriali.
- Le aree di interesse paesistico - ambientale costituiscono ambiti preferenziali per la realizzazione di parchi territoriali;
- Sono consentiti lavori di miglioria fondiaria purché realizzati nel rispetto delle finalità elencate nelle direttive del presente articolo.

Direttive

- In tali ambiti sono favorite ed incentivate:
 - le attività agricole e quelle connesse con particolare riferimento allo sviluppo di attività compatibili con il sistema paesaggistico
 - gli interventi di nuova edificazione connessi all'attività agricola o agrituristica, da collocarsi preferibilmente in adiacenza a fabbricati esistenti nel rispetto di tipologie, caratteri ed uso di materiali;
 - negli edifici esistenti, connessi e non con l'agricoltura, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di ristrutturazione e ampliamento, ed altri interventi purché coerenti con il contesto agricolo produttivo e nel rispetto delle altre norme del PAT.
- Il PI:
 - salvaguarda gli edifici e il complesso degli elementi costituenti documenti significativi del paesaggio agrario (ponticelli, chiaviche, salti d'acqua fossati, ecc.);
 - prevede progetti di valorizzazione ed interventi finalizzati all'inserimento, al miglioramento e/o incremento di quinte arboree-arbustive lungo i corsi d'acqua e le zone coltivate, onde pervenire ad una maggiore articolazione della vegetazione che favorisca la formazione di biocenosi associate al paesaggio agrario.
 - individua idonei percorsi pedonali, ciclabili ed equi turistici a collegamento di emergenze storico-naturalistiche presenti e di manufatti di particolare pregio ambientale, e prevede il recupero di strutture esistenti e l'eventuale realizzazione di nuove strutture da destinare a funzioni di supporto, in prossimità delle quali individuare congrui spazi ad uso collettivo;
 - tramite il prontuario definisce le tipologie, le caratteristiche e i materiali delle insegne e dei cartelli indicatori consentiti, al fine di un loro corretto inserimento ambientale;
 - d'intesa con le rappresentanze di categoria, promuove la riconversione delle produzioni agricole eccedentarie e non economicamente vantaggiose a favore della messa a dimora di boschi produttivi e incentivano le produzioni agricole biologiche e

biodinamiche.

Art. 9.2 Aree arboreo arbustive

Rif. Legislativo: LR 11/2004

Rif.: Tav. 2 – Carta delle invariati

Il PAT tutela il contesto territoriale comunale in cui si inseriscono le aree arboreo-arbustive quali elementi di potenziamento della rete ecologica.

Il patrimonio ecologico del comune include ambiti arboreo-arbustive di latifoglie (robinieto, quercocarpinieti e saliceti). Nella superficie rilevata è compresa anche quella relativa alle neoformazioni. Queste ultime, qualora rispondano ai parametri dimensionali previsti dalla legge forestale vigente, la 52/78, sono considerate bosco e come tali soggiacciono alla normativa in vigore (Legge forestale 52/78 e successive modifiche e integrazioni, Prescrizioni di Massima e Polizia Forestale, Regio Decreto 3267/1926) per quanto attiene la loro gestione ed utilizzazione.

Prescrizioni e vincoli

- Il PAT prevede la tutela delle aree arboreo-arbustive e di quelle coperte da vegetazione forestale allo stato arbustivo in naturale evoluzione, generalmente collocate ai margini su terreni abbandonati dall'attività agricola, in quanto aree di interesse naturalistico, ma non solo. Le aree arboreo-arbustive, infatti, svolgono la fondamentale funzione di funzione ecologica a cui si aggiungono le funzioni turistico ricreativa, di assorbimento dell'anidride carbonica, paesaggistica e altre.

Direttive

- Il PI:
 - individua le principali strutture/attrezzature che necessitano dell'adozione di opportune azioni di mitigazione, finalizzate a ridurre gli effetti di disturbo (in termini acustici, visivi, olfattivi o di altra natura) da esse prodotte rispetto ad insediamenti contigui o in generale rispetto al contesto ambientale e paesaggistico.
 - con il permanere dell'origine degli effetti di disturbo, valuta e precisa, in base alle specifiche situazioni, le azioni di mitigazione da apportare (ad esempio l'inserimento di fasce tampone, schermi vegetali, ecc.), limitando gli interventi alla sola manutenzione ordinaria e/o straordinaria, sino all'attuazione delle stesse.
 - promuove e incentiva l'organizzazione e la sistemazione delle parti di territorio coperto da aree arboreo arbustive interessate anche indirettamente dalla presenza di infrastrutture viarie di distribuzione territoriale ed extraurbana che esercitano impatti

negativi ai fini di:

- ricucire, ove necessario, i collegamenti (viari, pedonali, ciclabili, destinati ai mezzi agricoli, etc) interrotti.
- individuare adeguate misure di mitigazione, compensazione ai fini di mantenere inalterata l'entità complessiva delle superfici destinate ad aree arboreo-arbustive

Art. 9.3 Siepi e filari alberati

Rif. Legislativo: LR 11/2004

Rif.: Tav. 2 - Carta delle invarianti

Il PAT individua gli elementi lineari naturali come elementi a corredo del paesaggio urbano e rurale. Gli stessi hanno valore ricognitivo e non esaustivo.

Le siepi campestri e i filari alberati rappresentano una risorsa paesaggistica e naturalistica del territorio. La loro conservazione attraverso azioni di gestione appropriate permette di arricchire e valorizzare l'ambiente che sovente si trova caratterizzato da una elevata povertà di elementi naturalistici e da una eccessiva semplificazione paesaggistica.

La simbologia adottata negli elaborati grafici del PAT indica azioni riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base cartografica; sarà compito del PI, sulla base di quanto già indicato dal PAT, individuare puntualmente gli ambiti e gli elementi su cui applicare tali azioni.

Prescrizioni e Vincoli

- Fino alla approvazione dello studio specialistico più approfondito, i progetti di trasformazione del territorio, che includono i temi del presente articolo, sono soggetti alla presentazione di uno o più elaborati tecnico agronomici che individuano in scala adeguata l'elemento di invariante e ne stabiliscano le eventuali misure di compensazione nella misura di 1 a 2.

Direttive

- In sede di PI il Comune, individua mediante uno studio specialistico più approfondito, sia le siepi sia i filari arborati, in recepimento anche a quanto previsto dal PTCP, nell'ambito della rete ecologica provinciale. In tale studio dovranno essere date indicazioni, norme ed indirizzi relativamente a:
 - apposite misure per la tutela e la valorizzazione delle formazioni vegetali;
 - la realizzazione di formazioni alberate, filari, siepi e bande boscate, nonché la manutenzione ed il miglioramento delle alberature e delle siepi esistenti, con l'esclusivo impiego di specie vegetali autoctone o naturalizzate.
 - l'individuazione degli esemplari della flora arborea e arbustiva che presentano

caratteristiche di vetustà secolare e promuovono le opportune azioni di tutela.

- Il PI provvederà a completare l'individuazione, la tutela e la valorizzazione dei filari alberati, delle siepi campestri e dei filari alberati significativi.

Art. 10 Invarianti di natura ambientale

Rif. Legislativo: LR 11/2004

Rif.: Tav. 2 – Carta delle invarianti

Sono ambiti del territorio ove la tutela dei valori ambientali è finalizzata alla più generale conservazione degli elementi costitutivi del paesaggio naturale d'origine.

Il PAT individua le invarianti di natura ambientale:

- corsi d'acqua;
- specchi d'acqua;
- risorgive;
- paleoalvei.

Art. 10.1 Corsi d'acqua

Rif. Legislativo: LR 11/2004

Rif.: Tav. 2 – Carta delle invarianti

Costituiscono invariante la presenza del corso d'acqua nella sua continuità, con i caratteri che ne garantiscono la funzionalità dal punto di vista idraulico e ambientale.

Valgono le prescrizioni inerenti la servitù idraulica di cui al RD 368/1904 e RD 523/1904, il vincolo paesaggistico di cui al DLgs 42/2004, le fasce di rispetto fluviali di cui all'art. 41 zone di tutela della LR 11/2004.

Prescrizioni e Vincoli

- Per i corsi d'acqua sono ammesse le azioni di tutela e valorizzazione che seguono:
 - Sono sempre consentite le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti alla regimazione e la ricalibratura della sezione degli argini e degli alvei, quali difese delle sponde, briglie, traverse ecc.
 - Nei tratti di percorso interni all'insediamento vanno consolidati o ricostruiti, dove possibile, le relazioni con gli spazi pubblici contigui (strade, percorsi pedonali, piazze, aree verdi, ecc.).
 - Nella fascia di 10 m dal limite dei corsi d'acqua deve essere attentamente valutata la trasformazione del territorio al fine di favorire il riformarsi della vegetazione spontanea e la costruzione di corridoi ecologici, nonché di consentire gli accessi tecnici di vigilanza, manutenzione ed esercizio delle opere di bonifica, irrigazione e difesa

idraulica del suolo.

- All'interno della fascia di 10 m deve essere stabilito il divieto di utilizzazione di sostanze diserbanti e di antiparassitari, lo spandimento di fanghi di depurazione, di liquami zootecnici e di concimazione chimica e col letame.
- E' vietato l'abbruciamento della vegetazione delle sponde.
- Sono sempre consentiti interventi finalizzati al potenziamento dell'equipaggiamento vegetale delle aree prossime ai bacini stessi.
- E' fatto divieto asportare la vegetazione spontanea ripariale ad esclusione degli interventi da parte dei Consorzi di bonifica ed altri Enti competenti, volti a garantire il regolare deflusso delle acque.
- Nelle opere di manutenzione della vegetazione lungo le sponde deve essere garantita l'idonea eliminazione di vegetazione infestante e le opportune potature, evitando interventi radicali privi di specifica attenzione al mantenimento della storicità dell'apparato arboreo ed arbustivo.
- In fregio ai corsi d'acqua di cui al presente articolo è vietata l'installazione di pali o tralicci per infrastrutture aeree e di insegne e cartelloni pubblicitari.
- Eventuali recinzioni poste nella fascia ricompresa nei 50 metri devono essere realizzate mediante l'impianto di siepi, anche in aderenza a rete metallica senza zoccolatura fuori terra, al fine di garantire un adeguato inserimento paesaggistico e ambientale.
- Al fine di salvaguardare l'integrità del reticolo idrografico, nelle fasce di rispetto sono vietati tutti gli interventi che possono modificare gli equilibri idrogeologici ed ecologici; non sono soggetti alle limitazioni di cui sopra:
 - le opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture a rete (opere viarie, ferroviarie, reti per il trasporto dell'energia, di liquidi e gas, reti di telecomunicazioni, collettori fognari, canali di adduzione e restituzione delle acque per legittime utenze);
 - le opere necessarie per la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili.

Direttive

- Il PI:
 - nei tratti di percorso interni all'insediamento, consolida o ricostruisce, dove possibile, le relazioni con gli spazi pubblici contigui (strade, percorsi pedonali, piazze, aree verdi, ecc.).
 - nell'ambito di progetti di trasformazione territoriale prevede quanto segue:
 - la creazione di fasce filtro attraverso siepi e macchie boscate;
 - la conversione colturale con minor utilizzo di trattamenti chimici;

- il controllo del carico inquinante di origine zootecnica;
- la salvaguardia, manutenzione e rinaturalizzazione delle sponde e il potenziamento della vegetazione ripariale, favorendo habitat per la fauna;
- la regolamentazione di accessi e percorsi didattici nelle zone a valore naturalistico;
- la creazione, anche con altri corsi d'acqua, di connessioni ecologiche.

Art. 10.2 Specchi d'acqua

Rif. Legislativo: LR 11/2004

Rif.: Tav. 2 – Carta delle invarianti

Il PAT individua aree in cui si inseriscono alcuni elementi di interesse naturalistico costituiti da aree lacuali, costituite da ex cave, di discreto livello di naturalità. Sono ambiti nei quali il permanere di elementi di diversità ambientale legati alla presenza di acqua unitamente alla presenza di coltivi perimetrali favorisce, oltre all'aumento della biodiversità, anche una differente vocazione nell'utilizzo delle risorse idriche-ambientali, in linea alla fruizione ecologica, naturalistica e ricreativa di tali aree .

Sono, infatti, interessanti poli attrattori per attività didattico e scientifico-culturale rispetto alle quali è consentita la creazione di percorsi, luoghi di sosta e minime attrezzature ricettive connessi con gli insediamenti, e la promozione di attività agrituristiche e di servizio, impostate e condotte secondo modalità rispettose dell'ambiente.

Prescrizioni e Vincoli

- In attesa delle indicazioni puntuali del PI non è consentito:
 - la riduzione e la manutenzione non ordinaria dei terreni circostanti le aree umide e il controllo della vegetazione palustre;
 - attuare interventi che possano ostacolare il deflusso delle acque, che pregiudichino il mantenimento delle arginature e delle formazioni arboree e la conservazione e ripristino di eventuali percorsi pedonali e carrabili sugli argini;
 - il tombamento dei corsi d'acqua, compresi i fossi e i capofossi, fatti salvi gli interventi finalizzati e necessari per opere di attraversamento stradale;
 - ogni intervento di bonifica, scavi e movimenti di terra ad eccezione degli interventi di riqualificazione, sistemazione e difesa idraulica;
 - danneggiare i processi ecologici che sostengono l'equilibrio naturale, come ad esempio l'introduzione di flora o fauna estranee e in grado di provocare interferenze significative.

Direttive

- I progetti ricadenti in tali aree dovranno verificare lo stato di efficienza della rete fognaria

e degli impianti di depurazione esistenti e il progressivo miglioramento della tenuta idraulica, nonché dovranno considerare il soddisfacimento della necessità complessiva di depurazione prevedendo, se possibile, il ricorso a sistemi di fitodepurazione.

- Le progettualità dovranno considerare come prioritaria il mantenimento dell'attuale assetto geomorfologico, la prevenzione all'interrimento, la valorizzazione naturalistica e paesaggistica e la fruizione ciclo-pedonale mediante interventi di rinaturazione delle rive, l'integrazione o ricostituzione della vegetazione ripariale, e l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica per la fruizione sostenibile.
- Le attività consentite e le progettualità relative dovranno essere dotate preliminarmente di un piano programma complesso predisposto da almeno un progettista, un geologo, un agronomo che contempli non solo l'aspetto tecnico-progettuale di valorizzazione e tutela ma anche quello gestionale che notevole rilievo riveste in un ambito di fragilità ambientale come quello del sistema delle acque.

Art. 10.3 Risorgive

Rif. Legislativo: LR 11/2004

Rif.: Tav. 2 – Carta delle invarianti

Il PAT ha identificato le risorgive quali elementi di tutela per la loro valenza ecosistemica (rifugio di flora e fauna), specifiche di un luogo o di un territorio, ove la tutela e la salvaguardia dei valori ambientali risulta indispensabile all'attuazione di uno sviluppo sostenibile.

Si tratta di ambiti legati al sistema della risorsa idrica che in una matrice di un paesaggio poco movimentato e quindi monotono, costituiscono pregevoli elementi di diversificazione ambientale.

Prescrizioni e Vincoli

- Prima dell'adeguamento del PI alle direttive sotto richiamate, anche in deroga alla previgente disciplina di zona, sono, comunque, vietati tutti gli interventi che possano portare alla distruzione o all'alterazione permanente del bene protetto. Interventi diversi, nel rispetto della disciplina di zona, possono essere ammessi, con adeguate misure di compensazione e/o mitigazione e previo nulla osta da parte delle competenti autorità o, se non richiesto obbligatoriamente, sono, comunque, subordinati a preventivo parere dell'Amministrazione Comunale.
- In tali ambiti la realizzazione delle colture agricole deve avvenire senza lo stravolgimento della conformazione e assetto del territorio e quindi nel rispetto delle sue eventuali emergenze botaniche, floreali, faunistiche, ecc., ma sempre tenendo presente le

componenti naturali e paesaggistiche che offre un certo ambito e che in caso di intervento verrebbero inesorabilmente compromesse.

Direttive

- Il piano prevede e persegue la tutela delle invariati di tipo ambientale garantendo la valorizzazione, il ripristino degli habitat naturali e la loro corretta conservazione e manutenzione.
- Il piano provvede a:
 - tutelare le aree limitrofe di rilevanza paesaggistica attraverso la creazione di zone filtro (buffer zone) per evidenziare e valorizzare la leggibilità e la presenza di elementi come le risorgive e i corsi d'acqua, fermo restando la compatibilità con l'attività agricolo-economica;
 - Favorire il rispetto della normativa vigente in materia di carico inquinante sugli acquiferi e la promozione delle migliori tecniche disponibili finalizzate a riduzione di impatto delle deiezioni (riduzione carico azotato), ecc.;
 - valorizzare l'attività agrituristica e attività economiche complementari alla attività agricola attraverso la creazione di itinerari e il recupero di edifici dismessi per scopi ricettivi.

Art. 10.4 Paleovalvei

Il PAT recepisce quanto individuato dal PTCP alla Tavola n.5 in merito alle invariati rappresentate dall'elemento dei paleovalvei.

Il Comune individua il tracciato dell'antico ramo fluviale, ambito di divagazione quale elemento del paesaggio agrario degno di valorizzazione.

Prescrizioni e vincoli

- Eventuali interventi edilizi ed urbanistici devono rispettare i segni fisici che indicano la presenza del paleovalveo.

Direttive

- In sede di PI il comune predispose un progetto di riqualificazione ambientale e paesaggistica, anche per stralci successivi, del tracciato dell'antico ramo fluviale, ricadente all'interno delle zone agricole al fine di evidenziarne la localizzazione e la percezione visiva.
- Le modalità operative saranno delineate tenendo della possibilità di una sistemazione paesaggistica mediante opportune quinte arboree e/o arbustive adatte alle condizioni climatiche e pedologiche della zona che esaltino la presenza del paleovalveo.

Art. 11 Invarianti di natura agricolo-produttiva

Rif. Legislativo: LR 11/2004

Art. 54 PTCP di Verona

Rif.: Tav. 2 – Carta delle invariati

Il PAT in coerenza con il PTCP individua, valorizza e tutela le aree agricole caratterizzate dalla presenza di produzioni tipiche; garantisce il mantenimento del particolare rilievo paesaggistico che integra le componenti della rete ecologica individuate dal PTCP ed incentiva il loro sviluppo economico-produttivo del settore agricolo. Si considerano, pertanto, invariati di natura agricolo-produttiva gli ambiti territoriali caratterizzati da specifici aspetti vocazionali e strutturali che li distinguono, la cui tutela e salvaguardia risultano fondamentali al mantenimento dei valori essenziali degli stessi.

Prescrizioni e Vincoli

- Il PAT individua gli ambiti a coltura specializzata di pregio per la produzione di frutteti di qualità.
- In tali ambiti sono favorite ed incentivate:
 - le attività agricole e quelle connesse con particolare riferimento allo sviluppo di attività compatibili legate alle colture di pregio;
 - gli interventi di nuova edificazione connessi all'attività agricola o agrituristica, da collocarsi preferibilmente in adiacenza a fabbricati esistenti nel rispetto di tipologie, caratteri ed uso di materiali.
- In tali territori non vanno previsti interventi di trasformazione se non per la loro conservazione, valorizzazione e tutela. Sono, comunque, consentiti gli interventi finalizzati allo sviluppo delle aziende agricole esistenti, da determinarsi con specifica normativa comunale.
- Eventuali interventi edificatori, miglioramenti fondiari, interventi di miglioramento della viabilità esistente e di nuova previsione o in generale interventi di trasformazione del territorio, devono essere localizzati, dimensionati e progettati in modo da non penalizzare la vocazione agricolo-produttivo dell'area e secondo tipologie e criteri coerenti con il contesto e con la composizione generale del paesaggio, al fine di non alterarne negativamente l'assetto percettivo; eventuali impatti negativi vanno opportunamente schermati/mitigati.
- L'individuazione delle aree a prevalente destinazione agricola tipica è da considerarsi a carattere indicativo, in quanto le produzioni agricole sono dinamiche e in continua evoluzione.
- Eventuale modifica al tipo di coltura in atto non comporta variante al PAT.

Direttive

- Il PI:
 - individua percorsi tematici per la riscoperta dei fattori culturali-storico-territoriali, riqualificando le parti di territorio dove vanno ricostruite le componenti storico-territoriali e naturalistiche;
 - disciplina il recupero del patrimonio edilizio esistente ed in particolare per il recupero degli immobili che presentano una particolare valenza storico-architettonica, associando all'edificio il contesto quale elemento strutturante del territorio, individuando e classificando tali immobili in modo da indirizzare nei loro confronti, in funzione del loro livello di qualità, gli interventi di tutela e valorizzazione;
 - favorisce la fruizione turistica del territorio aperto, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopedonali connessi con gli insediamenti, e, dove possibile, l'individuazione e idonea attrezzatura di punti panoramici o rilevanti per la percezione del paesaggio;
 - promuove le attività agrituristiche e di servizio, impostate e condotte secondo modalità rispettose dell'ambiente;
 - individua, tutela, recupera e valorizza gli elementi che rivestono particolare valenza dal punto vista storico-paesaggistico e quelli caratterizzanti la struttura agricola tradizionale del territorio (reticolo dei corsi d'acqua, manufatti storici, viabilità vicinale, sistemazioni agricole tradizionali, ecc.);
 - promuove la riqualificazione di eventuali parti incoerenti, con rimozione degli elementi di degrado ambientale;
 - promuove la rimozione e/o mitigazione degli impatti visivi, acustici, olfattivi legati a manufatti/fabbricati/attività non coerenti presenti nel territorio;
 - favorisce la riqualificazione di aree con sistemazioni incoerenti e dei fabbricati fatiscenti o detrattori di qualità.

Fragilità del Sistema ambientale e paesaggistico

Art. 12 Compatibilità geologica: idoneità edificatoria dei terreni

Rif. Legislativo: LR 11/2004

Rif: Tav.3 – Carta delle Fragilità

Il PAT suddivide il territorio comunale in aree contraddistinte da differente grado di rischio geologico – idraulico e differente idoneità ad essere urbanizzato, per le caratteristiche geologico-tecniche e idrogeologiche-idrauliche.

In considerazione del fatto che in tutto il territorio comunale la soggiacenza della falda è ridotta (mai superiore a 5 m dal p.c.) nessuna zona è stata considerata pienamente idonea all'edificazione e il territorio è stato suddiviso nelle seguenti classi di zonazione a condizione o di non idoneità.

Le aree idonee a condizione sono state suddivise in:

1. Aree idonee a condizione di tipo 1: terreni con falda freatica prossima al piano campagna (0-2 metri dal p.c.);
2. Aree idonee a condizione di tipo 2: terreni con caratteristiche geotecniche buone e ridotta soggiacenza della falda freatica (2-5 metri dal p.c.);
3. Aree idonee a condizione di tipo 3: terreni con caratteristiche geotecniche mediocri e ridotta soggiacenza della falda freatica (2-5 metri dal p.c.);

Nelle aree non idonee sussistono reali condizioni di forte penalizzazione; sono state comprese in questa classe, la locale rete idrografica con le relative fasce di rispetto di 10 metri, le teste delle risorgive e i bacini lacustri, residui dell'escavazione.

Prescrizioni e Vincoli

- In sede di istanza di approvazione di PUA, permessi di costruire e DIA, dovrà essere presentata adeguata relazione geologica e geotecnica conforme alle Norme Tecniche di settore emanate con il DM 11/3/1988 e DM 14/1/2008 e succ. mod, e proporzionata alle caratteristiche dell'opera in progetto e al rischio evidenziato.
- Nelle aree idonee a condizione determinate dalla ridotta soggiacenza della falda e in presenza di litologie sabbiose –limose si dovrà porre particolare attenzione alla definizione della possibile suscettibilità a fenomeni di liquefazione in conseguenza ad eventi sismici.
Inoltre:
 - Per le aree idonee a condizione di tipo 1: si devono evitare interventi che prevedano la realizzazione di piani interrati.
 - Per le aree idonee a condizione di tipo 2: si devono eseguire indagini idrogeologiche atte ad evitare eventuali interazioni con corpi idrici sotterranei.

- Per le aree idonee a condizione di tipo 3: si devono eseguire indagini idrogeologiche atte ad evitare eventuali interazioni con corpi idrici sotterranei, nonché indagini geotecniche, adottando eventuali interventi di consolidamento.
- Sono, inoltre, fatte salve ed impregiudicate le statuizioni e scelte che potranno essere stabilite dalla pianificazione regionale di settore anche in materia di geologia ed attività estrattive alle quali lo strumento urbanistico si conforma.

Art. 13 Aree soggette a dissesto idrogeologico: aree a deflusso difficoltoso

Rif. Legislativo: DLgs 152/2006,

Piano di Tutela delle Acque della Regione Veneto

Artt. 11-12-20 PTCP Verona

Rif.: Tav. 3 – Carta delle Fragilità

Trattasi di aree a deflusso difficoltoso caratterizzate da falda a ridottissima soggiacenza in presenza di terreni superficiali a scarsa permeabilità e drenaggio costituiti da limi e argille.

Prescrizioni e vincoli

- Sono da escludere interventi di realizzazione di piani interrati.
- Le acque meteoriche derivanti dai nuovi interventi dovranno essere opportunamente invasate e indirizzate ai corpi idrici superficiali, onde evitare fenomeni di ristagno idrico.

Direttive

- Il PAT individua due aree a Sud del territorio comunale.
- Il PI recepisce, aggiorna o adegua tali aree e gradua le misure di mitigazione del rischio da deflusso difficoltoso.

Art. 14 Aree soggette a dissesto idrogeologico: risorgive

Rif. Legislativo: DLgs 152/2006,

Piano di Tutela delle Acque della Regione Veneto

Artt. 21-22-36-40 PTCP Verona

Artt. 53 e 61 del PAQE

Rif.: Tav. 3 – Carta delle Fragilità

Trattasi di aree interessate da risorgive

Prescrizioni e vincoli

- Valgono le prescrizioni e vincoli citati nell'articolo delle invariati di natura geologica – risorgive di cui all'Art. 8.

Direttive

- Valgono le direttive citate nell'articolo delle invariati di natura geologica – risorgive di cui all'Art. 8.

Art. 15 Tutela idraulica

Tutte le aree soggette a trasformazione dell'uso del suolo che provocano una variazione della permeabilità superficiale devono attenersi a quanto previsto dalla DGR n. 2948/2009, alle disposizioni del presente articolo e alle indicazioni e prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità idraulica.

Prescrizioni e Vincoli

- Gli interventi di trasformazione dell'uso del suolo sono subordinati alla realizzazione di opere di mitigazione idraulica, che vanno definite per ciascun progetto con la procedura di calcolo e le modalità operative descritte nella Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al PAT. In ogni caso la tipologia specifica, caratteristiche, dimensioni e localizzazione di tali opere vanno selezionate e misurate in maniera adeguata rispetto alla tipologia ed entità dell'intervento, all'obiettivo di una reale efficacia e al contesto ambientale e geologico-idraulico.
- Indicativamente, le opere di mitigazione idraulica possono consistere in:
 - aree verdi/agricole temporaneamente sommergibili e/o affossature, dotate di arginature atte a delimitare l'area oggetto di sommersione e dotate di manufatto di scarico (verso il recettore finale) avente dispositivo regolatore di portata;
 - bacini di laminazione depressi dotati di sistemi di fitodepurazione (ad esempio stagni e aree vegetate, in cui le acque sono canalizzate attraverso condotti o per gravità, che provvedono al trattamento dei deflussi meteorici raccogliendo temporaneamente le acque prima che esse si infiltrino nel terreno);
 - realizzazione di volumi aggiuntivi nella rete di smaltimento acque meteoriche (sia in rete che e/o puntuali), sia sovradimensionando le sezioni utili, che operando sulla livelletta delle opere;
 - sistemi di infiltrazione facilitata (bacini di infiltrazione, canali filtranti, pozzi asciutti, pavimentazioni filtranti), in caso di terreni ad elevata capacità di accettazione delle piogge (coefficiente di filtrazione maggiore di 10⁻³ m/s e frazione limosa inferiore al 5%) e in presenza di falda freatica sufficientemente profonda.
- In ogni caso, qualsiasi sia la tipologia di opera di mitigazione scelta, il sistema adottato dovrà:
 - avere i requisiti per essere tenuto in manutenzione nel tempo;
 - prevedere la possibilità che i solidi sedimentabili siano separati in modo da ridurre

- intasamenti nella fase di smaltimento o nella fase di dispersione;
- permettere la parzializzazione della portata, il libero transito del flusso eccedente e poter fronteggiare eventuali rigurgiti da valle;
 - risultare compatibile, nelle modalità e criteri di smaltimento delle acque, con le esigenze di salvaguardia dell'ambiente e del sottosuolo, soprattutto in relazione alla qualità delle acque stesse; qualora necessario dovranno essere adottati adeguati sistemi di depurazione o pretrattamento per le acque di prima pioggia.
- Per le AREE IMPERMEABILI si dovrà prediligere sempre basse o trascurabili pendenze di drenaggio superficiale, organizzando una rete densa di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio).
 - Si dovranno salvaguardare le vie di deflusso dell'acqua per garantire lo scolo ed eliminare possibilità di ristagno.
 - Per la realizzazione di infrastrutture di trasporto dovrà essere assicurata la continuità del deflusso delle acque tra le porzioni del territorio compartimentate dalle opere.

Direttive

- Tutti gli interventi di trasformazione dell'uso del suolo che provocano una variazione di permeabilità superficiale devono comprendere misure compensative volte a mantenere costante il coefficiente idrometrico secondo il principio dell'"invarianza idraulica": pertanto l'assetto idraulico dovrà essere adeguatamente studiato adottando tecniche costruttive atte a migliorare la sicurezza ed al contempo diminuire i coefficienti di deflusso con accorgimenti validi sia per le urbanizzazioni che per i singoli fabbricati. Ad intervento eseguito, ed a parità di evento di pioggia, la rete di smaltimento delle acque piovane deve prevedere valori di portata massima non superiori a quelle stimabili nella situazione ante intervento. A questo fine, si potranno mettere in atto le opere di mitigazione idraulica più adeguate alla specifica situazione.
- I PI disciplinano gli interventi di trasformazione del territorio in coerenza con quanto previsto dalla DGRV n. 2948/2009 e con le disposizioni del presente, che provvedono a recepire ed eventualmente integrare e dettagliare. Essi sono inoltre tenuti a rispettare le disposizioni date per i singoli ATO e insiemi di ATO e le indicazioni e prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità idraulica.
- Per l'attuazione delle opere di mitigazione i PI valutano la possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

Zone di tutela del Sistema ambientale e paesaggistico

Art. 16 Corsi d'acqua

Rif. Legislativo: LR 11/2004

Rif.: Tav. 3 – Carta delle Fragilità

Il PAT individua la rete idrografica su cui promuovere azioni di tutela e valorizzazione.

Prescrizioni e Vincoli

- La valorizzazione viene promossa dal Comune mediante progetti, anche intercomunali, a vocazione naturalistica (creazione di fasce tampone, siepi, ecc.) e per il tempo libero (percorsi, studio, ecc.). I progetti di valorizzazione sono precisamente individuati, programmati e regolamentati in sede di PI.
- Le derivazioni di acque superficiali devono essere regolate in modo da garantire il deflusso minimo vitale necessario alla vita negli alvei sottesi e da non danneggiare gli equilibri negli ecosistemi interessati (L 36/95).

Direttive

- La tutela è attuata assicurando il monitoraggio, così come previsto dal Rapporto Ambientale, e richiedendo pareri agli Enti competenti (Consorzio di Bonifica, ATO, Autorità di Bacino del Fiume Adige, Regione, Provincia, ARPAV, ULSS) secondo i casi e le modalità previste dalla normativa vigente:
 - nel caso di nuovi interventi (impatto delle infrastrutture, attraversamenti, ponti, ecc. degli insediamenti civili e produttivi, delle attività agricole);
 - nel controllo dei punti di possibile contaminazione lungo l'intero percorso dei corsi d'acqua che richiedono un monitoraggio costante, contro il rischio idraulico, di siccità e di inquinamento.
- Le azioni da svolgere per la tutela e la valorizzazione dei corsi d'acqua sono da disciplinare nel PI e sono mirate al recupero e alla valorizzazione anche delle loro relazioni fisico ambientali e storico-architettoniche con il loro territorio circostante e alla tutela dei rapporti visuali tra gli alberi, il prato, le pavimentazioni, l'architettura degli edifici, gli elementi naturali ed antropici del territorio circostante, ecc.
- In particolare il PI consolida o ricostruisce, dove possibile, le relazioni con gli spazi pubblici contigui (strade, percorsi pedonali, piazze, aree verdi, ecc.) al fine di incrementare la funzione ricreativa in coerenza con gli obiettivi di sostenibilità del Rapporto Ambientale.
- Il PI individua i percorsi arginali da riqualificare e attrezzare nonché le eventuali strutture

di servizio, anche private, per favorire la fruizione ludica/turistica del territorio.

Art. 17 Zone di tutela dei corsi d'acqua ai sensi dell'art.41 LR 11/2004

Rif. Legislativo: LR 11/2004 art.41

Rif.: Tav. 3 – Carta delle Fragilità

Sono le zone di tutela dei fiumi, torrenti, canali, invasi naturali ed artificiali, anche a fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico, individuati dal PAT ai sensi dell'art.41 della LR 11/2004.

Prescrizioni e Vincoli

- Nelle zone di tutela all'esterno delle aree di urbanizzazione consolidata non sono consentite nuove edificazioni, né trasformazioni dello stato dei luoghi incompatibili con gli obiettivi di salvaguardia e tutela del PAT:
 - per una profondità di m 100 dall'unghia esterna dell'argine principale o, in assenza di arginature, dal limite dell'area demaniale nel sistema di ATO con caratteri dominanti del Sistema ambientale e paesaggistico;
 - per una profondità di m 20 dall'unghia esterna dell'argine principale o, in assenza di arginature, dal limite dell'area demaniale nel sistema di ATO con caratteri dominanti del Sistema insediativo.
- Nelle zone di tutela sono consentiti gli ampliamenti degli edifici esistenti e legittimati alla data di adozione del PAT, nel rispetto delle disposizioni regionali e statali vigenti, compatibilmente con le altre previsioni del PAT e con la disciplina degli strumenti sovraordinati, purché non sopravanzino il fronte esistente e fatto salvo il rispetto della distanza dal demanio idrico di cui al punto successivo.
- È fatta salva la distanza di rispetto di m 10 dal demanio idrico (corsi d'acqua pubblici), ancorché non individuati planimetricamente, ai sensi del RD 523/1904.
- All'interno delle aree di urbanizzazione consolidata, di zone a servizi di interesse comune e di ambiti di edificazione diffusa, l'edificabilità è preclusa solo nella parte soggetta a servitù idraulica (RD 368/1904 e RD 523/1904).
- Sono consentiti interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale degli edifici esistenti degradati ed incongrui, che costituiscono detrattori ambientali.
- Nelle zone di tutela è consentito l'inserimento di nuovi tracciati viabilistici a scala sovracomunale e comunale, a condizione che gli stessi siano posti ad una distanza minima dall'unghia esterna dell'argine principale o, in assenza di arginature, dal limite dell'area demaniale pari a m 20 e a condizione che siano poste in essere azioni di mitigazione degli impatti dovuti alla previsione di nuove infrastrutture viarie.
- Le opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti, ecc, e le

opere necessarie per l'attraversamento dei corsi d'acqua devono essere realizzate nel rispetto dei caratteri naturalistici e paesaggistici originari del territorio.

Direttive

- Il PI disciplina le zone di tutela fluviale in coerenza con le disposizioni del presente articolo, prevedendo la realizzazione di interventi di ripristino e/o miglioramento della qualità paesaggistica e ambientale.
- Fatte salve le disposizioni per i corsi d'acqua pubblici di cui al DLgs 42/2004, il PI stabilisce azioni affinché i corsi d'acqua di pregio ambientale vengano salvaguardati conservandone le morfologie e profili naturali degli alvei e delle rive e la vegetazione ripariale.
- Il PI individua i manufatti del patrimonio storico, culturale e architettonico legati alla presenza di corsi d'acqua (mulini, magli, filande, stabilimenti tessili, cartiere, segherie, ecc.), nonché gli interventi artificiali di interesse storico – testimoniale (chiese, idrovore, derivazioni, ecc.) prevedendo un'adeguata normativa di tutela e/o recupero.
- Il PI può individuare gli edifici soggetti a demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela, di cui al presente articolo, e disciplina le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio a norma dell'art.36 della LR 11/2004 e secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.
- Il PI recepisce e aggiorna il quadro dei vincoli di cui al presente articolo.

Art. 18 Aree di tutela a rischio archeologico

Rif. Legislativi: LR 11/2004, art. 41

Rif.: Tav.3 – Carta delle Fragilità

Il PAT indica le aree di tutela a rischio archeologico presenti sul territorio, dove sono stati rinvenuti un'area funeraria dell'età del bronzo, il sito di una probabile villa romana, resti di strutture murarie medioevali e canalizzazioni di bonifica agraria di probabile età romana, oltre a reperti e manufatti di varie epoche storiche.

Queste aree sono state individuate e fornite dalla *Soprintendenza per i beni archeologici del Veneto – Nucleo operativo di Verona* con riferimento alla Carta Archeologica del Veneto, vol.II Modena 1990, per le quali non dispone di georeferenziazione della reale estensione.

Prescrizioni e Vincoli

- Il PAT individua le aree di tutela a rischio archeologico nella zona della cava di proprietà Rolando Berardo (500 m a sud del paese), a Settimo del Gallese, in località Zera, in un sito non posizionabile in un "fondo Antonietti" e i percorsi stradali antichi, corrispondenti

alla SS12 e alle strade secondarie del percorso Settimo, Zera e Scuderlando (quest'ultimo percorso corrispondeva sicuramente alla medievale Via Levata).

- Tutti gli interventi previsti all'interno delle aree di tutela a rischio archeologico, qualora dovessero prevedere scavi che superino 1 m di profondità, sono subordinati al deposito preventivo del progetto edilizio presso la Soprintendenza Archeologica, prima della loro presentazione in Comune, e a notifica successiva della denuncia di inizio lavori presso la stessa.
- Alla DIA e al Permesso di Costruire da presentarsi in Comune deve essere allegata la prova dell'avvenuto deposito preventivo del progetto e della DIA presso la Soprintendenza Archeologica.
- Per i lavori rientranti nella disciplina delle opere pubbliche, da effettuarsi in qualsiasi parte del territorio comunale, è obbligatoria l'esecuzione di indagini archeologiche preventive ai sensi del Codice dei Contratti Pubblici DLgs 163/2006, artt. 95 e 96.

Direttive

- Il PI provvederà a dettare norme di tutela e valorizzazione delle aree a rischio archeologico secondo quanto previsto dal DLgs 42/2004 – Codice dei beni culturali e del paesaggio.
- Il PI potrà valutare con il Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza per i beni archeologici del Veneto le modalità di individuazione di aree con rinvenimenti archeologici nel territorio.

Valori e Tutele del Sistema ambientale e paesaggistico

Art. 19 Rete ecologica locale

Rif. Legislativo: LR 11/2004

Artt. 46-50 PTCP

Rif.: Tav.4 – Carta della trasformabilità

La rete ecologica, definita dal PAT, in coerenza con il PTCP, approvato con DGR 236/2015, è l'insieme delle aree e fasce a vegetazione naturale, spontanea o di nuovo impianto, messe tra loro in connessione, in modo da garantire la continuità degli habitat e quindi il loro funzionamento, condizione questa fondamentale per favorire la presenza di specie animali e vegetali sul territorio.

Il PAT, infatti, precisa il perimetro delle aree già individuate e definite dal PTCP senza ridurre la consistenza complessiva delle singole aree naturali definite dal PTCP e costituenti la rete.

Il PAT tutela e prevede il consolidamento e la densificazione della rete di elementi vegetali e corsi d'acqua, con i relativi e specifici caratteri naturalistici-ambientali, che favoriscono il mantenimento e sviluppo della biodiversità e garantiscono la continuità del sistema ecologico territoriale.

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

La rete ecologica, inoltre, svolge la sua funzione strategica quale ambito preferenziale per la perequazione ambientale in ambito rurale in funzione alla attuale condizione di naturalità del territorio comunale.

In tali ambiti il PAT:

- pianifica gli interventi di trasformazione dei suoli perseguendo la finalità di salvaguardia e completano i corridoi ecologici, compensando le incidenze previste dalle nuove trasformazioni del territorio con l'accrescimento della funzionalità ecologica della rete;
- promuove la realizzazione dei corridoi ecologici anche mediante l'utilizzo degli istituti della compensazione e della perequazione territoriale;
- promuove gli interventi di rinaturalizzazione, siano essi di riqualificazione, di mitigazione o di compensazione, che devono essere realizzati tramite l'utilizzo dell'ingegneria naturalistica.
- per le nuove attività prevede l'attuazione previa redazione di uno studio particolareggiato che dimostri la compatibilità con le caratteristiche salienti dell'area ecologica di riferimento ed indichi i necessari interventi a tutela del sistema della rete.

La rete ecologica comunale di progetto è costituita da:

a. buffer zones (area di connessione naturalistica)

Sono aree in territori di elevata estensione che svolgono una funzione di protezione ecologica, limitando gli effetti dell'antropizzazione con una sorta di effetto filtro.

Nello specifico tali zone costituiscono aree in grado di attenuare il livello d'impatto della zona urbana. Tali aree sono preposte alla conservazione delle specie e degli habitat di specie, che favoriscono la dispersione e lo svolgersi delle relazioni dinamiche tramite connessioni tra ecosistemi e biotopi.

Si tratta di aree estese ove persistono e convivono elementi di discreta naturalità nel territorio agricolo quali le macchie arboree-arbustive ma sono presenti anche aree antropizzate.

Tra queste vanno considerate anche le zone urbanizzate nelle quali sono possibili interventi di sviluppo e trasformazione ma anche naturalizzazione ed inserimento ambientale. In tali aree è necessario sviluppare gli elementi di naturalità esistente e promuovere lo sviluppo agricolo sostenibile finalizzato alle produzioni di qualità, compatibilmente con lo sviluppo di attività economiche integrative, nonché sistemi di produzione di energie rinnovabili.

Tali aree assumono importanza rilevante quali aree preferenziali per la localizzazione di azioni di mitigazione e compensazione ambientale. Infatti in fase di progettazione delle aree di trasformazione, infrastrutturazione, reti e impianti tecnologici, devono essere previste misure di compensazione e di riequilibrio ecologico degli impatti da localizzarsi preferibilmente in queste specifiche aree o nelle altre zone della rete ecologica.

b. isole ad elevata naturalità

Completano il sistema dei corridoi ecologici individuati, rappresentando un elemento di collegamento non continuo. Assumono ruolo di connessione in ambiti a prevalente media naturalità. Sono essenzialmente in relazione a specchi d'acqua e zone umide nel quale favorire oltre all'aumento della naturalità anche il corretto utilizzo delle risorse idriche e la valorizzazione e potenziamento del ruolo di diversità ecologica delle rive.

c. corridoi ecologici principali

La funzione dei corridoi principali è esaltata dal fatto di favorire le dinamiche di dispersione delle popolazioni biologiche fra aree naturali (nodi) e zone cuscinetto assicurando uno scambio lineare tra popolazioni e impedendo così le conseguenze negative dell'isolamento. L'individuazione del corridoio ecologico rispecchia l'ambito del Fiume Menago

Prescrizioni e Vincoli

- In recepimento dell'art. 47 del PTCP è vietata l'alterazione geomorfologica del terreno e l'escavazione di materiali lungo gli argini, in particolare se occupati da vegetazione, nonché la captazione di quantitativi di acqua tali da compromettere l'habitat ripariale e fluviale, fatti salvi gli interventi di difesa idrogeologica e le attività agricole tradizionali;

- sono, inoltre, vietati gli interventi che interrompono o deteriorano le funzioni ecosistemiche garantite dai corridoi ecologici.
- In recepimento dell'art. 48 comma 3 del PTCP e dell'art.49 del PTCP le nuove attività previste all'interno delle aree della rete ecologica sono consentite previa redazione di uno studio particolareggiato che dimostri la loro compatibilità con le caratteristiche salienti dell'area ed indichi i necessari interventi a tutela del sistema della rete.
È, inoltre, consentita la realizzazione di edificazioni private, secondo le previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti, qualora i soggetti attuatori degli interventi utilizzino accorgimenti costruttivi atti a minimizzare l'impatto ambientale, paesaggistico, il consumo energetico e gli effetti da inquinamento acustico e luminoso, adottando tecniche di bioingegneria e ingegneria ambientale ed è consentita anche la realizzazione di infrastrutture di interesse pubblico (strade, ferrovie, edifici, impianti, ecc.), adottando tecniche di bioingegneria e ingegneria ambientale.
 - In recepimento dell'art. 49, punto 3 del PTCP, fatta salva la pianificazione vigente prevista dal presente strumento urbanistico e quanto previsto dall'art.48 comma 3 del PTCP, all'interno delle isole ad elevata naturalità e dei corridoi ecologici, fatto salvo il rispetto della procedura di valutazione di incidenza di cui agli artt. 5 e 6 del DPR 357/1997 e smi, il comune in sede di pianificazione attuativa:
 - non prevede ampliamenti delle aree edificabili esistenti fatta salva l'attuazione delle previsioni del PAT, la realizzazione di infrastrutture di interesse pubblico, quali aree a servizi funzionali alla fruizione e conoscenza del territorio e dell'ambiente e di edifici collegati a finalità collettive di fruizione del territorio, ospitalità ricettiva diffusa e concentrata, che adottino tecniche di bioingegneria e ingegneria ambientale e che preferibilmente valorizzino ambiti già consolidati;
 - per le cui aree residenziali che ricadano nelle aree nucleo per oltre il 70% della superficie totale individuata dallo strumento urbanistico comunale, possono prevedere ampliamenti ai soli fini residenziali o per attività a servizio della residenza anche all'interno delle aree nucleo per una superficie d'ambito non superiore al 10% della superficie territoriale rispettivamente residenziale e produttiva esistente ricadente nelle aree nucleo, assicurando che le nuove costruzioni utilizzino accorgimenti costruttivi atti a minimizzare l'impatto ambientale, paesaggistico, il consumo energetico e gli effetti da inquinamento idrico, atmosferico, acustico, luminoso e del suolo;
 - con riferimento alle aree agricole, oltre agli interventi consentiti dalla legislazione vigente, possono ammettersi interventi finalizzati al recupero funzionale degli edifici o volumi esistenti e/o regolarmente autorizzati, nonché cambi di destinazione d'uso ad esclusivo scopo abitativo, ricettivo, ricreativo, sportivo e del tempo libero con finalità di fruizione del territorio circostante;
 - assicura, tramite specifica normativa, il corretto inserimento nel contesto ambientale di riferimento di qualsiasi intervento di nuova edificazione o infrastrutturazione ammesso;
 - incentiva interventi di mitigazione dell'impatto sul territorio relativo agli

- insediamenti civili e produttivi esistenti al fine di incrementarne la funzionalità ecologica;
- incentiva e tutela le strutture connesse al mantenimento delle attività agro-silvo-pastorali orientate alla coltura biologica.
- Nelle more dell'approvazione del PI, sulla base delle specifiche direttive vengono posti i seguenti vincoli e prescrizioni:
- Gli elementi vegetazionali lineari di connessione della rete ecologica, quali filari e siepi ubicati lungo gli appezzamenti agricoli, le rive dei corsi d'acqua ed a delimitazione di infrastrutture lineari vanno conservati.
 - I nuclei boscati vanno conservati, quali elementi importanti per la qualità e la produttività degli agroecosistemi.
- Non sono consentiti interventi che possano occludere o comunque limitare significativamente la permeabilità della rete ecologica e la chiusura dei varchi ecologici. Al fine di garantire l'efficacia della rete ecologica, le opere di nuova realizzazione, sia edilizia che infrastrutturale, dovranno prevedere interventi contestuali e/o preventivi di mitigazione e compensazione in modo tale che, al termine di tutte le operazioni, la funzionalità ecologica complessiva risulti inalterata e/o accresciuta.

Direttive

- Il PI, sulla base delle previsioni del PAT, provvederà ad identificare e normare, anche con prescrizioni circa la tipologia degli interventi da attuare sia le aree della rete ecologica sia le invarianti di natura paesaggistica;
- Il PI, compatibilmente con quanto previsto dalla LR 11/2004, relativamente al territorio agricolo (art.43), individua, preferibilmente all'interno delle "aree di connessione naturalistica", aree per lo sviluppo di sistemi colturali sostenibili e aree particolarmente vocate a produzioni tipiche o di qualità.
- In sede di PI inoltre:
 - Tutela del contesto territoriale in cui si inseriscono gli elementi della rete ecologica, e nello specifico il consolidamento, espansione, integrazione e ispessimento della rete stessa.
 - Promozione della fruizione e godibilità del territorio aperto, mediante predisposizione di una rete di attrezzature e sistemazioni (percorsi di immersione rurale - ciclopedonali, aree di sosta).
 - Nella progettazione del sistema del verde urbano si dovranno privilegiare azioni di collegamento funzionale con il sistema reticolare d'area, mediante opportuna progettazione che lo leghi ai corridoi ecologici, ai varchi, agli spazi aperti, alle aree agricole periurbane e ai "serbatoi di naturalità" (aree boscate, isole di naturalità...)
- Il PI inoltre:
 - mantiene e salvaguarda le funzioni agricole presenti e quelle coerenti e/o compatibili con l'agricoltura e con l'ambiente.
 - Promuove il trasferimento delle attività incompatibili con l'ambiente (attività

- produttive/commerciali in zona impropria, allevamenti intensivi o comunque fonte di potenziale inquinamento, ecc.).
- Sviluppa le valenze ecologiche del territorio aperto, promuovendo l'impiego di colture e tecniche di conduzione che potenziano la biodiversità e crea l'habitat ideale per il passaggio della fauna. In particolare possono essere individuati interventi di rimboschimento e di riqualificazione ambientale dei fondi, con riferimento alle tipologie di intervento individuate dai regolamenti CEE 2080/92 e 2078/92 e secondo quanto previsto dal Piano di Sviluppo Rurale.
 - Salvaguarda e favorisce lo sviluppo, densificazione, ricomposizione e ricostituzione in sistemi continui degli elementi naturali che strutturano la rete ecologica (reticolo di corsi d'acqua maggiori e minori e apparati vegetali ad esso connessi, masse arboree, sistemi di siepi rurali, ecc.).
 - Favorisce la godibilità e fruibilità del territorio aperto, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopedonali connessi con gli insediamenti, e la promozione di attività agrituristiche e di servizio, impostate e condotte secondo modalità rispettose dell'ambiente.
 - Salvaguarda il territorio prevedendo la collocazione degli interventi edilizi funzionali all'attività agricola in adiacenza a fabbricati esistenti.

Azioni Strategiche del Sistema ambientale e paesaggistico

Art. 20 Fascia di mitigazione ambientale

Rif. Legislativo: LR 11/2004

Rif.: Tav.4 – Carta della Trasformabilità

Trattasi di fasce tampone a verde, schermi vegetali da adottare quali misure di mitigazione visiva e/o acustica.

Prescrizioni e Vincoli

- Il PAT individua due fasce di mitigazione ambientale una localizzata a nord del centro abitato del Capoluogo sul lato occidentale della SS12 e l'altra a sud del centro abitato del Capoluogo sempre lungo il versante occidentale della SS12. Tali fasce di mitigazione ambientali costituiscono barriere vegetali al fine di attenuare gli impatti visivo-acustici e la capacità di diffusione delle polveri inquinanti tra le zone produttive esistenti e la nuova area di espansione residenziale prevista, una attraverso una linea preferenziale di sviluppo insediativo e l'altra attraverso un'area di riqualificazione e riconversione.
- In tali aree non è consentita alcuna edificazione.

Direttive

- Il PI può prevedere ulteriori fasce di mitigazione ambientale.
- La realizzazione della vegetazione dovrà ispirarsi ai seguenti criteri:
 - Essere prevalentemente caratterizzata da piante autoctone o naturalizzate nella fascia climatica dell'area di Buttapietra con l'utilizzo di materiale vivaistico di prima qualità.
 - Rispetto della biodiversità in ambito urbano.
 - Rispetto delle distanze tra alberi, costruzioni limitrofe e sedi stradali.
 - Corretta progettazione tecnica, ambientale e paesaggistica.
 - Scelta di piante che apportino il maggior beneficio ambientale.
 - Diversificazione della specie al fine di ottenere maggiore stabilità biologica e minore incidenza di malattie e parassiti.
 - Ottimizzazione dei costi d'impianto e di manutenzione.
 - Facilità di manutenzione.
 - Rispetto della funzione estetica del verde.

Art. 21 Il Territorio Agricolo

Rif. Legislativo: LR 11/2004, artt. 43, 44, 45

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'art.50, comma 1, lettera d), ai sensi degli artt.44 e 45 della LR 11/2004.

Il PAT si pone i seguenti obiettivi strategici da sviluppare nel PI:

- Tutelare le attività produttive agricole e favorirne lo sviluppo e la riconversione in senso eco-sostenibile.
- Restaurare il paesaggio agrario.
- Promuovere l'attività ricettiva agrituristica ed il turismo rurale.
- Incentivare il ripristino degli elementi vegetazionali per la depurazione delle acque, la partizione ed identificazione delle proprietà.
- Favorire la rilocalizzazione in zona propria delle attività produttive secondarie esistenti in zona agricola, anche mediante il ricorso al credito edilizio.
- Attuare le opere di riqualificazione ambientale di siti degradati incentivandone il recupero.

Il PAT stabilisce altresì:

- a) per gli edifici con valore storico-ambientale ricadenti in zona agricola le destinazioni d'uso ammissibili, privilegiando le esistenti, le residenziali ed in ogni caso quelle compatibili con il sito in cui si trovano;
- b) nella zona agricola sono ammessi gli interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, secondo quanto previsto dalle disposizioni legislative regionali;
- c) le zone agricole possono essere utilizzate anche per la realizzazione di opere di compensazione ambientale, in particolare per la realizzazione delle masse boscate.

I criteri dettati per la formazione del PI, mantenendo fermi gli obiettivi sopra precitati, sono i seguenti:

- a) Individuare gli ambiti delle aziende agricole esistenti, aggiornando il censimento sulla base di un'indagine puntuale e mediante rappresentazione delle aziende nonché la relativa elencazione.
- b) Individuare gli ambiti in cui localizzare gli interventi edilizi ammessi, sulla base degli aggregati abitativi aziendali.
- c) Individuare le destinazioni d'uso ammissibili per le costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, fermo restando quanto previsto dal PAT per gli edifici con valore storico-ambientale.
- d) Individuare gli edifici residenziali posti in zona agricola non ricadenti nell'ambito delle aziende agricole esistenti, e/o non funzionali a queste, attribuendo ad ognuno di essi le

- categorie di intervento ammissibili nel rispetto della disciplina regionale vigente.
- e) Individuare gli elementi di degrado della zona agricola da riqualificare, integrando le individuazioni ed indicazioni del PAT.
 - f) Individuare le modalità di applicazione del credito edilizio per gli immobili e le attività incompatibili con le zone agricole.

Fino all'approvazione del PI adeguato alle direttive che precedono, nelle zone a prevalente destinazione agricola non diversamente tutelate dalle presenti norme, sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dall'art.48 della LR 11/2004.

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:

- Infrastrutture stradali o impianti tecnologici di interesse pubblico.
- Interventi per la riqualificazione ambientale e paesaggistica (parchi agrari, boschi di pianura, eliminazione di elementi detrattori di qualità o fonte di effetti negativi sull'ambiente, fasce tampone e barriere di mitigazione per elementi ad impatto negativo sul contesto ambientale, ecc.).
- Interventi per la godibilità e fruibilità del territorio agricolo.

Miglioramenti fondiari

Le modificazioni del terreno connesse con la coltura dei fondi non devono snaturare le conformazioni orografiche attuali, pertanto non sono consentiti gli interventi significativi di miglioramento fondiario, ossia quelli che alterino gli equilibri idraulici del suolo o incidano negativamente sul contesto ambientale e sui suoi caratteri significativi del paesaggio. Sono invece consentiti:

- l'esecuzione di movimenti terra mediante scavo di sbancamento, colmata o riporto di materiali lapidei o terrosi, purché ritenuti idonei secondo normativa vigente in materia e corredati da idonee relazioni geologiche, geotecniche sismiche ed idrauliche e paesaggistica;
- le operazioni di aratura e di dissodatura del suolo strettamente necessarie all'attività agricola, che non comportano lo spostamento di terreno da un sito all'altro;
- la posa a dimora e la sostituzione di piante da coltivazione.

Tutela ambientale

Il PI promuove le seguenti azioni:

- Cura dei corsi d'acqua, con particolare riferimento all'assetto e alla sistemazione delle sponde e degli attraversamenti.
- Mantenimento della funzionalità dei fossi poderali, della rete scolante.
- Mantenimento delle alberature d'alto fusto e degli elementi vegetazionali singoli o associati (alberature, piantate, siepi, ecc) di valore naturalistico e/o storico - ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale, disposti in coerenza con gli insediamenti, con la tessitura dei fondi e con la configurazione orografica del suolo.
- Interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti;
- Recupero e riqualificazione dei sentieri e delle strade agrarie, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione; in tale caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale.
- Sono, comunque, consentite le opere necessarie per il soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili e le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua.
- Per gli allevamenti dovranno essere realizzate adeguate strutture per la raccolta e lo stoccaggio dei reflui zootecnici, anche in ottemperanza alla Direttiva Nitrati (DGR 2495/2006 e smi)

Non sono consentiti i seguenti interventi:

- L'apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle previste in attuazione del PAT o del PI e di quelle poste al servizio dell'attività agricola, degli edifici esistenti, e/o delle attività legate alla rete delle attrezzature e sistemazioni (percorsi di immersione rurale - ciclopedonali ed aree di sosta) per la godibilità e fruibilità del territorio aperto.
- L'introduzione di specie vegetali suscettibili di provocare alterazioni ecologicamente dannose.
- Tagliare a raso, bruciare, estirpare e sradicare i filari di siepi o le singole piante autoctone e/o naturalizzate presenti nel territorio, salvo il caso di inderogabili esigenze attinenti le opere di pubblica utilità o di esigenze fito - sanitarie; è comunque consentito lo sfoltimento e l'utilizzazione turnaria delle piante, previo parere delle autorità competenti.
- Le recinzioni devono essere realizzate con tipologie ed uso di materiali tradizionali e nel rispetto delle peculiarità ambientali e paesaggistiche del presente PAT

Riqualificazione del territorio agricolo

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

- Incentivare metodi di produzione più rispettosi degli ecosistemi agricoli e compatibili con il carattere del paesaggio.
- Orientare l'attività aziendale verso la produzione di servizi ambientali, anche riguardo alle potenzialità ricreative, sportive e culturali presenti.
- Sostenere le iniziative e le pratiche colturali finalizzate al rimboschimento e, in generale, alla rinaturalizzazione delle aree dismesse dall'agricoltura.

Prescrizioni e Vincoli

- Gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di strutture agricole produttive per allevamenti zootecnici dovranno essere accompagnate da opportune opere di mitigazione e inserimento ambientale la cui tipologia sarà precisata in sede di PI.
- La realizzazione di serre fisse, semifisse e mobili è regolata dalle norme generali di cui al comma 6 art. 44 LR 11/2004 e, specificamente, dalla DGR n.172 del 3 Febbraio 2010.
- Per gli interventi edilizi nel territorio agricolo vige quanto disposto dall'art.44 della LR11/2004 e smi.

CAPO II Sistema Insediativo***Invarianti del Sistema Insediativo*****Art. 22 Invarianti di natura storica, monumentale ed architettonica**

Il PAT prevede la tutela, il recupero, la conservazione e la valorizzazione dei tessuti storici urbani e dei manufatti di interesse culturale, quale espressione della storia e della tradizione locale.

A questo fine il PAT disciplina con il presente articolo le seguenti Invarianti di natura storica, monumentale ed architettonica:

- gli ambiti dei Centri Storici;
- i Nuclei Storici: il sistema dell'edilizia con valore storico-ambientale, comprensiva degli edifici con valore storico-ambientale e relativo scoperto di pertinenza;
- gli edifici di valore monumentale testimoniale;
- canale: rete idraulica storica

Disposizioni transitorie

In fase di prima applicazione del PAT sino all'approvazione del primo PI tematico Centro Storico, negli Ambiti dei Centri Storici e nei Nuclei Storici, sono ammessi esclusivamente:

- a) gli interventi previsti dalla normativa di PRG vigente e degli strumenti urbanistici attuativi vigenti, disciplinante il Centro Storico e gli edifici con valore storico-ambientale;
- b) per gli edifici non specificamente disciplinati dalla normativa di cui al punto a), gli interventi di cui alle lett. a), b), e c), comma 1, art.3 del DPR 380/2001.

Art. 22.1 Centri Storici

Rif. Legislativo: LR 11/2004 art.40

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

Tav.2 – Carta delle Invarianti

Tav.4 – Carta della Trasformabilità

Prescrizioni e Vincoli

Il PAT prescrive la salvaguardia, la tutela, la conservazione, il recupero e la valorizzazione del Centro Storico.

Costituisce invariante all'interno del Centro Storico tutto l'organismo urbano – storico complessivo, costituito da edifici, manufatti, aree scoperte pubbliche e private, cortili e spazi aperti, aree verdi e strade.

Sino all'approvazione del PI tematico adeguato alle successive prescrizioni e direttive, all'interno del Centro Storico di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente:

- gli interventi previsti in attuazione delle previsioni della normativa di PRG vigente, disciplinante i centri storici che il PAT conferma;
- gli interventi previsti in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici attuativi vigenti;
- sugli edifici esistenti non rientranti nelle previsioni della normativa del PRG vigente, interventi nei limiti di cui alle lett. a), b), e c), comma 1, art.3, DPR 380/2001.
- A norma dell'art.36 della LR 11/2004, la demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità urbana ricadenti nell'area di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

Attualmente per il Centro Storico vige la trattazione effettuata dal PRG vigente, che ha classificato tutti gli edifici e i manufatti secondo i valori d'arte, di storia e di cultura rilevati con precise e puntuali indicazioni relative alle aree scoperte.

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

Il PI a seguito dell'individuazione di tessuti opportunamente diversificati potrà conformarsi con la relativa gradualità ai seguenti tipi di intervento dettagliandone la disciplina tenendo comunque in debito conto le specificità riscontrate nello studio a maggior livello di definizione rispetto al PAT.

GRADO 1 Edifici di notevole valore storico-ambientale di cui agli artt. 10 e 11 del DLgs 42/2004 e smi

Comprende edifici e manufatti di riconosciuto valore storico, architettonico ed ambientale, edifici monumentali, chiese e complessi religiosi ed edifici che costituiscono caratteri identificativi del centro storico e del suo territorio.

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

- Restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni di documentato valore culturale ed architettonico;
- Conservazione e/o ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali nelle altre parti;
- Consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle

scale e del tetto, mantenendo le aperture esistenti verso l'esterno; nell'intervento dovranno essere prioritariamente riutilizzati gli elementi originari e solo in caso di impossibilità si potrà ricorrere a materiali analoghi e compatibili;

- Inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio.

GRADO 2 Edifici di notevole interesse storico, paesaggistico ed ambientale di cui all'art.136 del DLgs 42/2004 e smi

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

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

- Restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni di documentato valore culturale ed architettonico; sono consentiti anche interventi di ricomposizione o riproposizione filologica dei prospetti modificati nel tempo, purché le modifiche e le nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;
- Conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali nelle altre parti;
- Consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto, mantenendo le aperture esistenti verso l'esterno, a meno di modifiche derivanti da documentate esigenze di carattere statico e/o adeguamenti alla normativa vigente in materia antisismica; nell'intervento dovranno essere prioritariamente riutilizzati gli elementi di pregio originari;
- Eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità;
- Inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio.

GRADO 3 Edifici di interesse ambientale e paesaggistico di pregio

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

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

- Restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni di documentato valore culturale ed architettonico; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, purché le modifiche e le nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;
- Conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali nelle altre parti;
- Consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto, mantenendo le aperture esistenti verso l'esterno, a meno di modifiche derivanti da documentate esigenze di carattere statico e/o adeguamenti alla normativa vigente in materia antisismica; nell'intervento dovranno essere prioritariamente riutilizzati gli elementi di pregio originari;
- Eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità;
- Inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- Mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili;
- È consentito l'uso dei materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

GRADO 4 Edifici di architettura povera che risultano essere caratteristici della cultura locale

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

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

- Restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni di documentato valore culturale ed architettonico; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, purché le modifiche e le nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio, anche in relazione al contesto edificato o ambientale;
- Possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali;
- Consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili, con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del

tetto;

- Eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità;
- Inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- Eventuali tamponature delle parti aperte (fienili e simili) dovranno essere effettuati con tecniche che consentano la leggibilità dell'organismo edilizio originario anche dopo l'intervento, ricorrendo ad esempio all'uso di materiali leggeri quali legno o vetro;
- Mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili, qualora significativi e rappresentativi delle caratteristiche architettoniche della tradizione del costruire locale;
- È consentito l'uso dei materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

GRADO 5 Edifici di epoca recente o che hanno subito modificazioni pesanti che non rendono più riconoscibile l'impianto originario

Comprende edifici e manufatti di epoca recente o che hanno subito modificazioni pesanti che non rendono più riconoscibile l'impianto originario che dovranno essere ricondotti a forme e caratteristiche tipologiche congrue al contesto del Centro Storico.

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

- Ristrutturazione edilizia totale con ridefinizione dell'impianto planivolumetrico e modifiche di sedime, ivi compresa la ricomposizione architettonica;
- Sostituzione edilizia, anche con accorpamento di volumi pertinenziali legittimi, finalizzato a ridare unitarietà agli spazi liberi originari.

Direttive

Il PI verifica e precisa la perimetrazione di ciascun Centro Storico in riferimento alle analisi effettuate e ne prevede la specifica disciplina anche nel rispetto degli indirizzi e criteri di cui alle presenti NT, per la conservazione e valorizzazione di ciascun contesto storico volta a:

- tutelare e valorizzare tutti gli spazi verdi di pregio storico, favorendone una fruizione pubblica;
- attribuire ai tessuti individuati la gradualità degli interventi ammessi;
- individuare ambiti da assoggettare al recupero o a studi particolareggiati del patrimonio edilizio esistente;
- definire per tutti gli ambiti di Centro Storico un'apposita soluzione progettuale, specificando sia le modalità di intervento negli edifici esistenti, sia le caratteristiche morfologiche e architettoniche dell'impianto urbanistico per le aree libere, da concepirsi

- in stretta correlazione con le aree edificate;
- disciplinare le destinazioni ammesse, in relazione alla compatibilità in via diretta con il bene oggetto di intervento e in via indiretta con il contesto storico complessivo;
 - individuare e tutelare le pubbliche piazze, vie, strade, e altresì spazi aperti urbani di interesse storico-artistico;
 - disciplinare o vietare la collocazione o l'affissione di cartelli o altri mezzi di pubblicità sugli edifici e sulle aree sottoposte a tutela;
 - individuare e tutelare le bellezze panoramiche ed i punti di vista accessibili al pubblico dai quali si vedano tali bellezze;
 - favorire il parcheggio privato all'interno degli edifici, con limitata compromissione dei fronti storici;
 - previo studio dei colori tradizionali e storici, definire i principali colori delle facciate dei fabbricati in armonia con quelli tradizionali.

Il PI deve rispettare i seguenti indirizzi generali di progettazione urbanistica:

▪ **Edifici**

Nella Scena Urbana i diversi edifici intervengono con ruoli e funzioni specifiche che gli interventi devono evidenziare e valorizzare:

- per gli elementi emergenti gli interventi devono favorire la percezione complessiva del volume edilizio e della sua copertura.
- per i fronti dominanti la forometria, le opere di finitura, i materiali, i colori, il trattamento delle superfici, l'attacco a terra devono accentuare il carattere dominante del fronte.

Gli altri volumi e gli altri fronti svolgono una funzione complementare, di raccordo e quindi devono essere caratterizzati in modo coerente con tale ruolo.

▪ **Piazze, slarghi, passaggi pedonali, portici**

Valorizzare gli spazi pedonali con lo scopo di caratterizzare la città antica, nella quale ogni elemento edificato ed ogni spazio aperto, assumono una propria individualità in rapporto alla funzione ed ai caratteri dell'ambiente, edificato o naturale, circostante.

Usare pavimentazioni:

- coerenti con l'esistente;
- adatti al calpestio, non sdruciolevoli, di facile manutenzione e sostituzione;
- in grado di favorire i percorsi pedonali, la sosta, gli incontri e gli scambi tra le persone, e tali da distinguere ed evidenziare le diverse funzioni delle aree riservate alla circolazione/sosta dei veicoli ed ai pedoni;
- con soluzioni prive di barriere architettoniche.

▪ Verde pubblico o di uso pubblico e verde privato

Considerare le aree sistemate a verde come elementi di rilevante interesse, anche figurativo, per esprimere il carattere e la individualità dell'insediamento.

La sistemazione di dette aree deve rispettare i caratteri urbanistici ed architettonici dei luoghi, valutando:

- i rapporti visuali tra gli alberi d'alto fusto, gli arbusti, il prato, le pavimentazioni, l'architettura degli edifici, gli elementi naturali del territorio, ecc.;
- le funzioni delle alberature per delimitare gli spazi aperti o per formare schermi visuali e di riparo, zone d'ombra, effetti prospettici, trasparenze verdi, ecc.;
- disporre le panche e i sedili in posizioni significative rispetto ai percorsi, organizzando gruppi di elementi architettonici e vegetali per favorire gli incontri e la conversazione;
- al verde urbano (pubblico e privato) si assegnano anche funzioni ecologiche di compensazione e di mitigazione ambientale. Tali importanti requisiti saranno assicurati nel PI (Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale, art.17, comma 5 lett. d LR 11/2004) mediante l'applicazione al verde esistente e di progetto di specifici parametri di valutazione ecologica.

▪ Illuminazione artificiale

Considerare l'illuminazione artificiale degli spazi come fattore primario che concorre a definire l'immagine urbana, utilizzando al meglio le potenzialità espressive della luce per creare un ambiente confortevole nelle ore serali e notturne.

La progettazione della luce può basarsi sui seguenti criteri:

- illuminare l'ambiente in modo adeguato alle funzioni e all'uso degli spazi nelle ore di luce artificiale, considerando l'impianto distributivo e i diversi componenti dell'ambiente urbano, i rapporti tra la luce, le forme architettoniche e naturali, i materiali, i colori, ecc.;
- distinguere con linguaggio chiaro e decifrabile la gerarchia dei percorsi, differenziare le sedi veicolari da quelle pedonali e ciclabili, identificare le diramazioni, gli attraversamenti, i luoghi particolari, ecc.;
- considerare gli effetti comunicativi, anche psicologici, della percezione visiva (orientamento, sicurezza, benessere, continuità, ecc.) dovuti a:
 - illuminazione omogenea o per contrasti tra soggetti illuminati e sfondi;
 - illuminazione diretta o riflessa;
 - diversità di colore della luce nelle diverse tonalità.
- prevenire l'inquinamento luminoso;
- attenersi ai moderni criteri di risparmio energetico, previo l'impiego sistematico di diffusori luminosi a basso consumo ed alto rendimento;

- gli interventi di nuova illuminazione dovranno puntare al risparmio energetico al fine di ridurre l'attuale consumo comunale così come rilevato in sede di Rapporto Ambientale e dovranno rispettare tipologia di proiettori, assetto, direzione ed intensità tali da non perturbare le comunità faunistiche del Sito Natura 2000 e degli altri ambiti di interesse naturalistico. A tale proposito l'Ente comunale provvederà alla elaborazione ed approvazione del Piano dell'Illuminazione Per il Contenimento dell'Inquinamento Luminoso (PICIL) ai sensi della LR n.17 del 7 agosto 2009, art.2.

▪ **Colori e materiali**

I materiali e i colori da impiegare dovranno relazionarsi alle vecchie tradizioni del costruire locale, utilizzando altresì come campionario la presenza degli edifici esistenti significativi e caratterizzanti dal punto di vista architettonico e culturale situati all'interno del Centro Storico e nel territorio comunale di Buttapietra.

Ulteriori approfondimenti potranno essere effettuati redigendo un apposito Piano del Colore.

▪ **Ulteriori direttive di carattere generale**

Il PI provvede, sulla base delle direttive che precedono, a:

- privilegiare il recupero a destinazione residenziale, ammettendo funzioni pubbliche, attività commerciali limitatamente ad esercizi di vicinato come previsto dalla LR n.15/2004, attività alberghiere, del terziario qualora compatibili con le tipologie ed il valore storico, artistico degli edifici, purché non ne impediscano la pubblica godibilità;
- limitare la modificazione del numero delle unità immobiliari, anche per singolo edificio, per evitare un eccessivo frazionamento degli immobili e quindi impedire l'aumento del carico urbanistico conseguente ed il deterioramento del tessuto edilizio tutelato;
- prevedere l'eventuale completamento o integrazione del sistema insediativo esistente, laddove ciò sia necessario e non contrasti con la singolarità dei luoghi, ponendo particolare attenzione alla natura degli spazi esterni, sia di pertinenza dell'immobile, sia pubblici (parchi, giardini, piazze, slarghi, corridoi urbani e spazi di collegamento, ecc.) e prevedendo norme per la loro conservazione, riuso e valorizzazione all'interno di un sistema integrato di spazi che costituiscano collegamento tra il centro antico, le zone di più recente edificazione e il sistema delle aree di interesse paesaggistico ed ambientale;
- individuare dei contesti all'interno del Centro Storico dove prevedere un insieme sistematico ed organico di interventi di ristrutturazione urbanistica e di riordino edilizio a mezzo di Strumenti Urbanistici Attuativi (Piani di Recupero) onde migliorare la qualità della struttura insediativa;
- individuare all'interno del Centro Storico luoghi di centralità di funzioni urbane al fine

della rivitalizzazione del tessuto insediativo esistente.

Il PI integra le previsioni del PAT ed individua gli edifici soggetti a demolizione parziale o totale in contrasto con gli obiettivi di tutela previsti dal presente articolo; nei casi in cui gli edifici siano sottoposti a demolizione e ricostruzione, il PI individua le aree di sedime, che potranno essere soggette a modifica esclusivamente se motivata da opportuna analisi critica storico-ambientale-morfologica, mantenendo comunque inalterato il volume e l'altezza e privilegiando gli orientamenti e gli allineamenti tali da garantire un armonico inserimento del nuovo volume;

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

Attraverso piani di settore a cura dell'Amministrazione Comunale si prevederà un sistema efficiente ed efficace di parcheggi di superficie e/o interrati con particolare riguardo al valore dei luoghi e del contesto architettonico in cui si inseriscono, limitatamente al carico urbanistico prodotto dai residenti e dalle attività insediate ed insediabili nel Centro Storico.

Art. 22.2 Nuclei Storici: Sistema dell'edilizia con valore storico-ambientale esterna al Centro Storico

Rif. Legislativo: LR 11/2004 art.40

Rif.: Tav.2 – Carta delle Invarianti

Tav.4 – Carta della Trasformabilità

I Nuclei Storici sono costituiti dalle corti rurali, colmelle ed altre aggregazioni edilizie rurali di antica origine o manufatti aventi particolari caratteristiche di bene culturale tipico della zona rurale.

Prescrizioni e Vincoli

- Per i Nuclei Storici individuati dal PAT, il PI procede analogamente a quanto previsto per il Centro Storico di cui all'Art. 22.1 delle presenti norme;
- Sino all'approvazione del PI relativo ad una specifica trattazione tematica dei Nuclei Storici, all'interno degli stessi sono ammessi esclusivamente:
 - a) gli interventi previsti in attuazione delle previsioni della normativa di PRG vigente, disciplinante i Nuclei Storici;
 - b) gli interventi previsti in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici attuativi vigenti;

- Il PI tematico sulla base di sopralluoghi dovrà prevedere una ricognizione generale che riporti fedelmente lo stato attuale dei luoghi con la possibilità di modificare gli interventi previsti per gli edifici esistenti dalla normativa di PRG vigente. Per poter eventualmente modificare il grado di protezione agli edifici per i quali il PRG prevede solamente interventi di restauro ed individuati nella Tavola 4 è necessaria un'apposita indagine critica.
- Il PI tematico sulla base delle analisi e dei valori di tutela e delle categorie tipologiche assegnate determina, per ogni parte edilizia, la destinazione d'uso ammessa tra quella residenziale, commerciale, direzionale, turistica ed artigianale di servizio ai fini della tutela e valorizzazione di tali ambiti.

Art. 22.3 Canali – Rete idraulica storica

Rif. Legislativi: DCR n.69/1999 (PAQE), art. 72

LR 11/2004, art.41

RD 368/1904

RD 523/1904

Rif.: Tav.2 – Carta delle invarianti

Tav.4 – Carta della trasformabilità

Il PAT in riferimento all'art.72 Piano d'Area Quadrante Europa (PAQE) individua il Canale Alto Agro Veronese a Nord del Capoluogo, passante per la località Bovolino, quale rete idraulica storica.

Prescrizioni e Vincoli

- Valgono le prescrizioni inerenti la servitù idraulica di cui al RD 368/1904 e RD23/1904 e le zone di tutela di cui alla LR 11/2004 (già richiamate all'Art. 17 delle presenti norme).
- Sono vietati interventi tale da alterare lo stato dei luoghi.
- Sono consentiti interventi manutentivi ordinari e straordinari purché realizzati con tipologie tipiche del sistema idraulico e senza alterare il valore documentale dei manufatti.
- Deve essere mantenuta la pendenza delle rive favorendo il mantenimento della copertura erbacea ed evitando la cementificazione ed utilizzando tecniche manutentive analoghe a quelle originarie.
- Nella costruzione e nel restauro dei manufatti quali ponti, chiuse, recinzioni ecc., devono essere utilizzati materiali e tipologie tipici del sistema idraulico. Per quanto riguarda i materiali si predilige l'uso di mattoni in cotto, pietra d'istria (o marmi consimilari) e legno. Eventuali ponti devono garantire una luce di passaggio mai inferiore a quella maggiore fra la sezione immediatamente a monte o quella immediatamente a valle della parte di fossato a pelo libero.
- Nei tratti di percorso interni all'insediamento, vanno consolidati o ricostruiti, dove

possibile, le relazioni con gli spazi pubblici contigui (strade, percorsi pedonali, piazze, aree verdi, ecc.).

Direttive

Il PI:

- detta norme per la tutela e la manutenzione delle reti idrauliche di interesse storico e dei manufatti idraulici presenti lungo le rive valorizzando anche il rapporto fra corsi d'acqua e centri urbani;
- favorisce il recupero e il ripristino dei tratti originali dei canali storici;
- provvede a delimitare una fascia di rispetto lungo le reti storiche, prevedendo la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali;
- definisce le tipologie, le caratteristiche e materiali delle insegne e dei cartelli indicatori consentiti, ai fini di un loro corretto inserimento ambientale;
- individua i percorsi arginali da riqualificare e attrezzare, per favorire la fruizione ludica/turistica del territorio aperto.

Valori e tutele del Sistema Insediativo

Art. 23 Ville Venete

Rif. Legislativo: LR 11/2004 art.40, comma 4

PTRC valenza paesaggistica, art. 60 lett. c), Allegato B3 punto 4.2

PTCP, artt. 8-9-10-94-95-96

Rif.: Tav.4 – Carta della Trasformabilità

Trattasi di Ville individuate nella pubblicazione "Ville Venete – Catalogo e Atlante del Veneto" dell'Istituto Regionale Ville Venete.

Prescrizioni e Vincoli

- Il PI persegue la tutela degli edifici individuati attribuendo a tutti il massimo grado di tutela previsto dalla normativa di settore vigente in riferimento all'Art. 22.1. In deroga a tale attribuzione, previa opportuna analisi storico documentale, si potrà prevedere per gli edifici che non si ritiene meritevoli di tutela una variazione della categoria di intervento, previo parere vincolante da parte dell'ente competente;
- Le Ville Venete vincolate ai sensi del DLgs 42/2004 sono oggetto di trattazione di cui all'Art. 5.2 delle presenti norme.
- Le Ville Venete non vincolate ai sensi del DLgs 42/2004 sono oggetto di interventi conservativi graduati in funzione dei risultati delle analisi storico documentali.

Art. 24 Edifici e complessi di valore monumentale - testimoniale

Rif. Legislativo: DLgs 42/2004 artt. 10 e 136

Rif.: Tav.2 – Carta delle Invarianti

Tav.4 – Carta della Trasformabilità

Gli edifici di valore storico-monumentale e testimoniale sono elementi emergenti del sistema storico monumentale, paesaggistico e dell'archeologia industriale. Il PAT ne prevede la salvaguardia, il recupero e la valorizzazione complessiva, promuovendone l'inserimento all'interno di percorsi di visita e fruizione culturale in connessione con il sistema dei percorsi naturalistici presenti sul territorio.

Prescrizioni e Vincoli

- Per gli edifici vincolati monumentalmente o ricadenti all'interno del Centro Storico e dei Nuclei Storici si applicano le azioni di valorizzazione e tutela specifiche di ciascuno, di cui

all'Art. 5.2, Art. 22.1 ed Art. 22.2.

- Per gli edifici catalogati come Ville Venete nella Tavola 4 Carta della Trasformabilità e non vincolate ai sensi del DLgs 42/2004 si rimanda all'Art. 23.
- Per gli altri edifici individuati e tutelati dal PAT sono ammessi interventi di riqualificazione e ristrutturazione con la conservazione dei soli elementi di pregio significativi e rappresentativi della storia e delle tradizioni dell'industria locale.

Art. 25 Pertinenze scoperte da tutelare

Rif. Legislativo: LR 11/2004 art.40, comma 4

Rif.: Tav. 4 – Carta della Trasformabilità

Il PAT individua le pertinenze scoperte delle Ville Venete individuate nella pubblicazione "Ville Venete – Catalogo e Atlante del Veneto" dell'Istituto Regionale Ville Venete.

Prescrizioni e Vincoli

- Il PAT prevede la tutela e la conservazione degli elementi di valore storico-architettonico, dei beni e risorse presenti;
- All'interno delle pertinenze scoperte tutelate:
 - sono vietati gli smembramenti e comunque gli elementi di separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possono compromettere l'integrità dei beni indicati e le relazioni tra i suddetti beni ed il loro intorno;
 - non possono essere abbattute le alberature e gli altri elementi vegetazionali di pregio naturalistico o di valore storico-ambientale, salvo che per ragioni fito-sanitarie o di sicurezza; in tal caso gli esemplari abbattuti (previa perizia forestale) devono essere sostituiti.
- E' vietata la sostituzione o l'integrazione di alberature esistenti con specie non autoctone.
- Sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) comma 1 art.3 DPR 380/2001.

Direttive

- Il PI precisa il perimetro delle aree scoperte da tutelare definito dal PAT.
- Il PI individua gli edifici soggetti a demolizione finalizzati ad obiettivi di miglioramento, tutela e valorizzazione della qualità paesaggistica, disciplinando il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto stabilito all'Art. 21 delle presenti norme.
- Il PI può prevedere ampliamenti, ricomposizioni e accorpamenti degli edifici esistenti

puntualmente indicati ai fini della tutela del vincolo.

Art. 26 Contesti figurativi dei complessi monumentali

Rif. Legislativo: LR 11/2004 art.40, comma 4

Rif.: Tav.4 – Carta della Trasformabilità

Il PAT individua il contesto figurativo del complesso monumentale relativo alla Villa Veneta, Villa Giuliari, individuata nella pubblicazione "Ville Venete – Catalogo e Atlante del Veneto" dell'Istituto Regionale Ville Venete.

Prescrizioni e Vincoli

- Il PAT prevede la tutela e la conservazione degli elementi di valore storico-architettonico, dei beni e risorse presenti;
- All'interno dei contesti figurativi dei complessi monumentali:
 - sono vietati gli smembramenti e comunque gli elementi di separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possono compromettere l'integrità dei beni indicati e le relazioni tra i suddetti beni ed il loro intorno;
 - non possono essere abbattuti le alberature e gli altri elementi vegetazionali di pregio naturalistico o di valore storico-ambientale, salvo che per ragioni fito-sanitarie o di sicurezza; in tal caso gli esemplari abbattuti (previa perizia forestale) devono essere sostituiti;
 - è vietata la sostituzione o l'integrazione di alberature esistenti con specie non autoctone;
 - è vietato collocare cartelli o altri mezzi di pubblicità, salvo quelli di segnaletica viabilistica e quelli di segnalazione dei beni culturali presenti;
 - nel territorio aperto:
 - in presenza di fabbricati esistenti la tutela del contesto figurativo non pregiudica la loro potenzialità edificatoria come previsto dagli articoli 43 e seguenti della LR11/2004;
 - è vietata qualsiasi edificazione ma, qualora all'interno di tali ambiti siano presenti edifici residenziali o Aziende Agricole, per gli edifici è sempre consentito l'ampliamento previsto ai sensi degli articoli 43 e seguenti della LR 11/2004, mentre per le aziende agricole, previa predisposizione di un Piano di Sviluppo Aziendale, è sempre consentita l'edificazione di annessi o quant'altro all'interno di un raggio di 30 m dal centro edificato aziendale;
 - i terreni su cui insiste il contesto figurativo possono concorrere all'individuazione dell'azienda agricola per la redazione del Piano Aziendale ai fini dell'edificabilità in

zona agricola;

- sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) comma 1 art.3 DPR 380/2001;
- potranno essere ammessi interventi diversi per la tutela del vincolo in conformità al parere dell'organo competente;
- è consentito l'uso agricolo e l'uso per attività ricreative all'aperto purché non vengano compromessi i caratteri storici e ambientali dell'impianto;
- sono sempre ammessi gli interventi di viabilità sovraordinata territoriale. Gli stessi interventi dovranno adottare adeguate soluzioni atte a mitigare gli impatti nei confronti del contesto figurativo.

Direttive

- Il PI precisa ed integra i contesti figurativi dei complessi monumentali definiti dal PAT.
- Il PI individua gli edifici soggetti a demolizione finalizzati ad obiettivi di miglioramento, tutela e valorizzazione della qualità paesaggistica, disciplinando il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto stabilito all'Art. 21 delle presenti norme.

Azioni strategiche del Sistema Insediativo

Art. 27 Aree di urbanizzazione consolidata

Rif. Legislativo: LR 11/2004

Rif.: Tav.4 – Carta della trasformabilità

Il PAT individua come *aree di urbanizzazione consolidata* gli ambiti del territorio in cui i processi di trasformazione sono sostanzialmente completati e sono presenti strade, infrastrutture, edifici, aree pubbliche e lotti liberi. Esse possono appartenere sia al sistema residenziale, sia al sistema economico-produttivo che a quello delle aree pubbliche.

Nelle aree di urbanizzazione consolidata sono sempre possibili interventi di nuova costruzione o ampliamento di edifici esistenti nel rispetto degli obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione del territorio e in coerenza con i limiti quantitativi fissati nella disciplina dei singoli ATO.

Le aree di urbanizzazione consolidata di tipo economico-produttivo sono state individuate come ambiti produttivi definiti comunali dal PTCP e sono stati classificati come ambiti produttivi consolidati in adeguamento all'art.60 del PTCP, per i quali viene mantenuta la destinazione economico-produttiva.

Prescrizioni e Vincoli

- Il PAT prescrive il mantenimento, la manutenzione, la riqualificazione e il completamento della struttura insediativa consolidata.
- In attesa dell'approvazione del PI, adeguato alle seguenti direttive, si applica la disciplina del PRG vigente ove questo non sia in contrasto con le disposizioni del PAT.
- Negli ambiti ove siano in corso interventi urbanistico - edilizi, conseguenti a previgenti piani attuativi e/o interventi diretti convenzionati, restano in vigore la disciplina particolareggiata ed i contenuti convenzionati in essere fino alla scadenza della convenzione. Dopo di tale scadenza, il PI definisce criteri e modalità di intervento ammesse per le parti non attuate.

Direttive

Il PI:

- precisa il perimetro delle aree di urbanizzazione consolidata;
- disciplina gli interventi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo;
- indica gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica delle parti di territorio da trasformare, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando gli indici edificatori e, in generale, i parametri quantitativi e le destinazioni

- d'uso, valutando anche le possibilità di operare con programmi complessi o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti;
- disciplina gli interventi volti a:
 1. migliorare la qualità della struttura insediativa attraverso:
 - interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, prevedendo anche l'opportunità di ispessimenti e/o ampliamenti di superfici e di volumi, sempre finalizzati al riordino edilizio ed ambientale del patrimonio edilizio esistente;
 - la conferma dei processi di riqualificazione in atto già previsti dalla pianificazione vigente;
 - la realizzazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
 - la riqualificazione e il potenziamento dei servizi pubblici e di uso pubblico;
 - interventi di completamento, ricucitura e riprogettazione dei margini del sistema insediativo anche con carichi insediativi aggiuntivi, in relazione agli spazi aperti adiacenti;
 - la riqualificazione e il riordino degli spazi aperti urbani;
 - il miglioramento della rete dei percorsi ciclo-pedonali interni agli insediamenti, anche attraverso la loro connessione in rete con il sistema dei percorsi di fruizione del territorio aperto;
 - la prevenzione o la mitigazione degli inquinamenti di varia natura;
 - il miglioramento delle relazioni interne agli insediamenti, qualora carenti o difficoltose per l'interposizione di barriere fisiche (corsi d'acqua, infrastrutture, ecc.);
 - la mitigazione degli effetti dovuti a situazioni incompatibili causate dalla contiguità di tessuti urbani a funzione differente, ad esempio residenziale e produttiva, anche attraverso l'adozione di adeguati dispositivi di schermatura e di mitigazione (ad esempio fasce-tampone boscate);
 - la riqualificazione della Scena Urbana;
 - l'eliminazione delle barriere architettoniche;
 - la mitigazione dell'inquinamento di varia natura, in particolare di quello da anidride carbonica con la creazione di barriere vegetali e/o miste artificiali, predisposte in seguito alla valutazione puntuale dei parametri di inquinamento dell'aria, mirando l'intervento alla "mitigazione o compensazione".
 2. promuovere il completamento del tessuto insediativo e migliorare il patrimonio edilizio esistente, soprattutto abitativo, in risposta alle esigenze di oggi, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, ponendo

attenzione alle aree con attività dismesse o utilizzazioni incompatibili, attraverso:

- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, ampliamento degli edifici esistenti ed eliminazione degli elementi incongrui, da definire con il PI per migliorare la qualità abitativa e/o funzionale degli immobili, favorire il riordino morfologico dell'edificato e delle aree scoperte; per gli edifici con valore storico-ambientale valgono le disposizioni di cui all'Art. 22.1;
- interventi di nuova costruzione per il completamento del tessuto insediativo esistente;
- riordino, riqualificazione e completamento del sistema insediativo consolidato esistente. A tal fine il PI definisce le zone insediative da assoggettare a strumenti urbanistici attuativi di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica e disciplina gli interventi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo. Inoltre il PI individua le possibilità di completamento, ispessimento e ampliamento del sistema insediativo da localizzare in adiacenza alle aree residenziali consolidate esistenti, anche attraverso il contemporaneo inserimento di adeguati servizi e luoghi centrali, stabilendone anche le modalità di intervento e i parametri quantitativi.
- recupero e rigenerazione urbanistico - ambientale delle aree con attività dismesse o riusi temporanei degli immobili, applicando criteri di equità tra le proprietà interessate, così da stimolare la trasformazione urbanistica a vantaggio della collettività, promuovendo e facilitando l'iniziativa degli operatori e garantendo, allo stesso tempo, la massima qualità urbanistica degli interventi;
- riqualificazione urbanistica delle aree economico - produttive esistenti e valutazione, in sede di PI, delle possibili soluzioni di progetto dei vuoti residui tra gli insediamenti esistenti o a ridosso degli stessi, in maniera tale da riordinare e riorganizzarne la funzionalità complessiva del sistema anche sotto il profilo dell'accessibilità e della dotazione di servizi;
- riorganizzazione e riassetto degli insediamenti economico - produttivi esistenti;
- previsione di completamento e ampliamento di aree produttive esistenti in adiacenza alle stesse;
- previsione di nuove strutture turistico-ricettive all'interno dell'area urbana consolidata con azioni di ristrutturazione e riqualificazione. Il PI valuterà nell'ambito della riqualificazione di edifici esistenti anche nel territorio aperto la possibilità di prevedere strutture turistico ricettive a servizio del turismo visitazionale e del turismo rurale per la valorizzazione e la fruizione del territorio.
- Il PI potrà modificare gli indici edificatori nelle aree urbane consolidate esistenti

destinate alla residenza, nelle aree destinate ad attività produttive ed in corrispondenza delle aree a servizi.

- Il PI valuta la compatibilità delle funzioni presenti nelle aree di urbanizzazione consolidata, diverse da quelle prevalenti (produttiva o residenziale) e conseguentemente ne definisce la disciplina:
 - trasferimento/eliminazione per le funzioni incoerenti/incompatibili;
 - mantenimento con riqualificazione e mitigazione degli impatti rispetto alle funzioni contigue, per le funzioni che possono essere rese compatibili o il cui effetto di disturbo può essere schermato;
 - consolidamento e possibilità di ulteriore integrazione e sviluppo per le funzioni compatibili.
- In sede di PI l'Amministrazione Comunale valuterà la possibilità di inserire eventuali porzioni di area da destinare a edilizia economico popolare e/o edilizia convenzionata.

Art. 28 Edificazione diffusa

Rif. Legislativo: LR 11/2004

Rif.: Tav.4 – Carta della trasformabilità

Il PAT individua come ambiti di "edificazione diffusa" gli insediamenti costituiti da addensamenti edilizi a morfologia lineare lungo gli assi viari e quelli a morfologia nucleare isolati, generalmente provvisti delle principali opere di urbanizzazione.

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

Prescrizioni e Vincoli

- Il PAT favorisce il mantenimento e promuove il recupero e la riqualificazione dell'edificazione diffusa.
- In attesa dell'approvazione del PI, adeguato alle seguenti direttive, si applicano le norme del PRG vigente ove non in contrasto con le disposizioni del PAT.

Direttive

- Il PI:
 - Precisa i perimetri degli ambiti di edificazione diffusa indicati dal PAT, derivanti da una scala a maggior dettaglio.
 - Disciplina gli interventi ammissibili, individuando anche gli ambiti da assoggettare a strumento urbanistico attuativo.
 - Conferma dei processi di riqualificazione in atto già previsti dalla pianificazione vigente.
 - Indica, in presenza di attività dismesse o non compatibili con il contesto, le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di applicare gli strumenti del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.
 - Disciplina gli interventi volti a:
 1. Migliorare la qualità della struttura insediativa mediante:
 - integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
 - eventuale integrazione con aree per servizi pubblici e di uso pubblico;
 - individuazione, ove possibile, di soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità, in relazione al tema degli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, soprattutto per quanto concerne le attività produttive/commerciali;
 - integrazione, miglioramento e messa in sicurezza dei percorsi ciclo-pedonali, anche connettendoli e mettendoli a sistema con quelli di fruizione del territorio aperto;
 - prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura.
 2. Gestire le attività produttive/commerciali in zona impropria, secondo le modalità di cui all'art.37.
 3. Rispondere alle esigenze di miglioramento del patrimonio edilizio esistente, soprattutto abitativo, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, con attenzione alle aree con attività dismesse e con la previsione, altresì, di modesti ampliamenti di superfici e di volume sempre finalizzati al riordino edilizio ed ambientale del patrimonio edilizio esistente:
 - interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento degli edifici esistenti ed eliminazione degli elementi incongrui, da definire con il PI per migliorare la qualità abitativa e/o funzionale degli immobili e per favorire il riordino morfologico dell'edificato e delle aree scoperte. Per gli edifici con valore storico-ambientale valgono le disposizioni di cui all'art.25
 4. Integrare e riorganizzare l'edificazione diffusa esistente nel quadro degli ambiti di sviluppo insediativo eventualmente programmati rispetto alle "linee preferenziali di sviluppo insediativo" di cui all'art.33.

5. Interventi di manutenzione finalizzati alla riduzione delle emissioni dovute al riscaldamento domestico ed industriale mediante iniziative strutturate per l'impiego di energia alternative.
- Gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento sono condizionati al miglioramento del contesto dell'insediamento:
 - realizzazione/integrazione delle indispensabili opere di urbanizzazione primaria eventualmente carenti;
 - riordino e riqualificazione degli ambiti di pertinenza;
 - sistemazione e messa in sicurezza degli accessi dalla strada;
 - collocare preferibilmente i nuovi volumi in modo da non occludere eventuali varchi residui nel fronte edificato lungo la strada;
 - ricomposizione del fronte edificato verso il territorio agricolo in adeguamento al contesto ambientale;
 - adozioni di misure di mitigazione ambientale nel caso in cui tali azioni si rendano necessarie.
 - L'attuazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esclude, per le unità poderali, la possibilità di realizzare nuovi edifici con funzione abitativa, laddove vi siano edifici con originale funzione abitativa da recuperare o edifici dismessi con funzione diversa da quella abitativa.
 - La rappresentazione dell'edificazione diffusa nella Tavola 4 Carta della Trasformabilità non ha valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli; tale conformazione è demandata al PI, e l'individuazione non può, pertanto, rappresentare o comportare in alcun modo acquisizione di diritti edificatori, né essere considerata ai fini della determinazione del valore venale delle aree nei casi di espropriazione per pubblica utilità.

Art. 29 Aree di riqualificazione e riconversione

Rif. Legislativo: LR 11/2004

PTCP, art. 60

Rif.: Tav.4 – Carta della trasformabilità

Le aree di riqualificazione e riconversione sono parti del tessuto insediativo che hanno bisogno di rigenerazione o sono, di fatto, interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale, aventi un ruolo determinante nella trama urbana e per la vita sociale della comunità.

Le aree di riqualificazione e riconversione sono:

- aree funzionali alla riqualificazione delle polarità urbane, aventi anche caratteri storico-architettonici ed ambientali da tutelare e valorizzare;
- aree funzionali alla riconversione dei tessuti produttivi, ritenuti ormai incongrui con i caratteri urbani ed ambientali del contesto circostante;

- aree coinvolte in progetti che determineranno un'evoluzione ed aggiornamento delle strutture;
- aree con strutture non più adeguate alla funzione svolta;
- aree con attività dismesse ed in situazione di degrado;
- aree occupate da attività in atto non compatibili con il contesto circostante.

All'interno di tre aree di riqualificazione e riconversione sono stati individuati anche gli ambiti produttivi definiti comunali dal PTCP, che sono stati classificati come ambiti produttivi non connessi, in adeguamento all'art.60 del PTCP, prevedendone, pertanto, la dismissione e la riconversione.

Prescrizioni e Vincoli

- Il PAT individua e conferma l'area di riqualificazione e riconversione della programmazione urbanistica previgente, assoggettata a strumento urbanistico attuativo obbligatorio di iniziativa privata, costituita dall'ex edificio scolastico dismesso nel centro abitato del Capoluogo. Il PAT prevede la riconversione di tale area con destinazione residenziale adeguata al contesto adiacente da svilupparsi anche verso sud-est in adiacenza all'area urbana consolidata con previsione di uno schema direttore di viabilità comunale e di percorso ciclopedonale, in modo tale da creare un tracciato di connessione interquartierale alternativo alla SS12. In sede di PI l'Amministrazione Comunale valuterà la possibilità di inserire eventuali porzioni di area da destinare a edilizia economico popolare e/o edilizia convenzionata.
- Il PAT prevede la riqualificazione di un'area dismessa costituita da un capannone avente destinazione commerciale e situato nel centro abitato del Capoluogo da riconvertire in residenziale, destinazione più consona rispetto alla destinazione delle aree adiacenti.
- Il PAT prevede interventi di riqualificazione e riconversione di un'area avente destinazione industriale, artigianale e commerciale situata a sud del centro abitato di Buttapietra lungo la SS12. Attualmente l'area si presenta con una commistione di funzioni, in quanto sono ubicati due capannoni artigianali, un capannone con attività di riparazione veicoli ed edifici residenziali. In funzione anche dello sviluppo residenziale a nord della stessa area industriale-artigianale, il PAT stabilisce la riconversione di tale area in residenziale, destinazione più compatibile rispetto al futuro sviluppo di tutta la zona circostante.
- Il PAT individua l'area degradata a Sud del Capoluogo lungo la strada provinciale SP 22 attualmente occupata da capannoni avicoli dismessi da riqualificare e sviluppare a destinazione residenziale. Lo sviluppo di tale area occupa con progetto adeguato un vuoto residuo tra gli insediamenti residenziali esistenti prevedendo anche la riqualificazione della viabilità esistente con l'indicazione di un nuovo schema direttore di

collegamento tra la SP 22 e la SP 51 in alternativa alla SS12.

- Il PAT riconosce il ruolo di testimonianza storico culturale del vecchio mulino situato in adiacenza al contesto figurativo della Villa Veneta Villa Giuliari in località Settimo di Gallese. Per tale manufatto e relativa area di pertinenza, aventi attualmente destinazione produttiva è prevista la riconversione per attività turistico-ricettive, vista l'importanza della zona sotto il profilo ambientale ed essendo anche separata dal fiume Piganzo.

La nuova destinazione va ad integrarsi con il progetto di parco campagna previsto a sud dell'area per uno sviluppo del turismo visitazionale, culturale e didattico, legato alla valorizzazione del territorio aperto.

- Il PAT individua nella parte meridionale del centro abitato di Buttapietra lungo il versante occidentale della SS12 nelle immediate vicinanze di una risorgiva un'area commerciale da riqualificare e riconvertire a destinazione residenziale. La nuova destinazione di tale area avrà una fascia di mitigazione ambientale nei confronti dell'area commerciale esistente situata a Nord.
- Gli interventi di riconversione degli impianti produttivi dovranno prevedere idonea caratterizzazione delle aree ai sensi del DLgs 152/2006 e DM 471/99 e bonifica dei luoghi, qualora dalla caratterizzazione si riscontri la presenza di siti potenzialmente inquinati.
- In assenza di uno strumento urbanistico attuativo efficace sono ammessi esclusivamente interventi sugli edifici esistenti nei limiti di cui alla lett. a) e b) comma 1, art.3 del DPR 380/2001; modifiche delle destinazioni d'uso sono consentite purché compatibili con le destinazioni previste nell'ambito di intervento.
- Gli interventi di riqualificazione e di riconversione sono soggetti a Piano Urbanistico Attuativo.
- Devono rispettarsi le disposizioni date per gli ATO e sistemi di ATO di cui al successivo Titolo VI.

Direttive

- Il PI può individuare ulteriori aree di riqualificazione e riconversione, oltre a quelle già individuate dal PAT, a seguito di successivi approfondimenti ed analisi del territorio.
- Il PI:
 - precisa l'ambito delle aree di riqualificazione e riconversione, in coerenza con le indicazioni del PAT; definisce gli interventi possibili in assenza di PUA;
 - indica gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di

applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti;

- a norma dell'art.36 della LR 11/2004, la demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità urbana ricadenti nell'area di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire obiettivi di tutela, determina il riconoscimento di un credito edilizio;
- prevede un insieme sistematico di interventi al fine della riqualificazione dell'area, con la progettazione del sistema della viabilità e con l'individuazione delle aree a standard, fissando i parametri quantitativi per gli interventi.

Art. 30 Servizi di interesse comunale di maggior rilevanza esistenti e di previsione

Rif. Legislativo: LR 11/2004

Rif.: Tav.4 – Carta della trasformabilità

Sono attrezzature o luoghi destinati a funzioni diverse (civili, sanitarie, dell'istruzione, culturali, religiose, di carattere generale, ecc), di rilevanza comunale esistenti, da potenziare, di previsione della pianificazione previgente e/o altri di nuova individuazione.

Prescrizioni e Vincoli

- Il PAT prevede il potenziamento del sistema attuale dei servizi di interesse comunale.
- Il PAT conferma la previsione dello strumento urbanistico previgente delle zone a servizi di interesse comune di valenza comunale destinate alla pratica della pesca sportiva e strutture a supporto, situate una a Sud del Capoluogo e l'altra in località Zeretta, in cui sono presenti degli specchi lacuali formatisi nelle aree di cava dismesse. Gli interventi da attuare per le aree destinate alla pratica di pesca sportiva sono subordinati ad uno strumento urbanistico attuativo obbligatorio, che preveda, anche, adeguate soluzioni di ricomposizione ambientale.
- L'attuazione delle previsioni del PAT potrà avvenire mediante ricorso agli istituti della perequazione urbanistica, compensazione urbanistica e credito edilizio, o con l'apposizione di vincoli urbanistici preordinati all'esproprio.

Direttive

- Il PI precisa la localizzazione e l'ambito di pertinenza di tali funzioni.
- Il PI può prevedere la conferma, in toto o in parte delle aree a servizi già previste dalla pianificazione previgente.
- Il PI individua le aree da assoggettare ad interventi edilizi diretti e quelli da

- assoggettare obbligatoriamente a PUA.
- Indica, per la realizzazione di nuove strutture o la ristrutturazione/ampliamento delle esistenti e in generale per gli interventi di trasformazione del territorio, le modalità di trasformazione urbanistica e gli eventuali strumenti attuativi e garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando la possibilità di operare con programmi complessi, o di utilizzare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica definendone gli ambiti e i contenuti.
 - Il PI prevede interventi di miglioramento qualitativo delle strutture per le attrezzature esistenti con adeguata accessibilità dalla rete viaria di distribuzione urbana e dalla rete dei percorsi ciclopedonali, adeguata dotazione di opere di urbanizzazione primaria, prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura ed eliminazione delle barriere architettoniche.

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

Art. 31 Servizi di interesse sovracomunale di maggior rilevanza esistenti e di previsione

Rif. Legislativo: LR 11/2004

Rif.: Tav.4 – Carta della trasformabilità

Sono servizi esistenti costituiti da:

1. L'Istituto Tecnico Agrario Statale "Bentegodi" esistente in località Bovolino, che dispone di un'azienda di 45 ettari di cui 10 coltivati con il metodo biologico, serre, tunnel per le colture protette e numerosi laboratori che permettono di collegare sistematicamente le lezioni teoriche alle esercitazioni tecnico-pratiche.
2. La stazione ferroviaria e relative pertinenze della linea ferroviaria Verona-Bologna situata sul versante occidentale del centro abitato del Capoluogo.
3. Gli impianti di pesca sportiva di proprietà privata esistenti nelle aree di cava dismesse con relative strutture di supporto localizzate in località Trinità.

Prescrizioni e Vincoli

- Il PAT prevede la conferma e il potenziamento del sistema attuale dei servizi di interesse sovracomunale in particolare:
 1. Il PAT conferma e riconosce il ruolo culturale-didattico di valenza sovracomunale dell'Istituto Tecnico "Bentegodi" e recepisce le direttive da sviluppare in sede di Piano

degli Interventi del PAQE che prevede, anche, il potenziamento della struttura con la formazione di un centro di ricerca delle risorse agricole, ovvero un polo tecnologico di ricerca finalizzato alla valorizzazione delle colture orticole e frutticole, con particolare riguardo allo sviluppo di tecnologie alternative legate all'agricoltura ecocompatibile, nonché alla creazione di processi produttivi innovativi integrati legati al settore agroalimentare. Tale polo tecnologico può costituire anche un centro universitario per l'agricoltura e la zoologia in cui trova collocazione l'Istituto Zooprofilattico e Fitosanitario Regionale, nonché i servizi necessari per l'ospitalità e la didattica;

2. Come da apposito progetto del Sistema Ferroviario Metropolitano Regionale (S.F.M.R.) è prevista, in concerto con l'Ente competente (Regione Veneto), la riqualificazione dell'area esterna della stazione ferroviaria e la realizzazione di adeguati spazi da destinare a parcheggio per autovetture e biciclette, a verde e a fermata e sosta per autobus.
3. Il PAT conferma e promuove l'attività di pesca sportiva esistente favorendo la fruizione dell'area ai fini naturalistici, didattici e ricreativi e consentendo anche la realizzazione di strutture a servizio e a supporto dell'attività.

Direttive

- Il PI precisa la localizzazione e l'ambito di pertinenza di tali funzioni.
- Il PI individua le aree da assoggettare ad interventi edilizi diretti e quelli da assoggettare obbligatoriamente a PUA.
- Indica, per la realizzazione di nuove strutture o la ristrutturazione/ampliamento delle esistenti e in generale per gli interventi di trasformazione del territorio, le modalità di trasformazione urbanistica e gli eventuali strumenti attuativi e, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando la possibilità di operare con programmi complessi, o di utilizzare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica definendone gli ambiti e i contenuti.
- Il PI prevede interventi di miglioramento qualitativo delle strutture per le attrezzature esistenti sovra comunali con adeguata accessibilità dalla rete viaria di distribuzione urbana e dalla rete dei percorsi ciclopedonali, adeguata dotazione di opere di urbanizzazione primaria, prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura ed eliminazione delle barriere architettoniche.

Art. 32 Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale

Rif. Legislativo: LR 11/2004 art.13 lettera l

Rif.: Tav.4 – Carta della trasformabilità

Le linee preferenziali di sviluppo insediativo sono azioni strategiche e indicano le direzioni di sviluppo più consistenti e opportune da preferire rispetto ad altre azioni di sviluppo comunque consentite.

Le linee preferenziali di sviluppo insediativo possono rappresentare:

- l'espansione delle aree di urbanizzazione consolidata corrispondente a nuovi insediamenti organizzati ovvero completi di una propria struttura interna di servizi e luoghi centrali;
- ampliamenti e ispessimenti a completamento e ricucitura dei margini delle aree di urbanizzazione consolidata corrispondenti ad interventi urbanistici di completamento delle frange urbane esistenti non adeguatamente strutturate, finalizzati a favorirne la riqualificazione e il riordino, anche attraverso l'inserimento di adeguati servizi e luoghi centrali.

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

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

Prescrizioni e Vincoli

- Il PAT indica solamente una nuova linea preferenziale di sviluppo del sistema insediativo residenziale nel cuore del centro abitato del Capoluogo lungo il versante occidentale della SS12 in adiacenza all'area di urbanizzazione consolidata residenziale. La stessa area nello strumento urbanistico previgente era classificata come zona direzionale e commerciale di espansione;
- Il PAT ammette comunque altre azioni relative ad ampliamenti ed ispessimenti delle aree di urbanizzazione consolidata nei margini del sistema residenziale esistente nel capoluogo e nella frazione, ai fini anche della ricucitura e della regolarizzazione dei tessuti periurbani.
- Il PAT, oltre che a promuovere la riqualificazione della città esistente, conferma, altresì, le aree di espansione della programmazione urbanistica previgente non ancora attuate e convenzionate, così come riportate nella Tavola 4.

Le stesse aree confermate, così come le altre aree di trasformazione previste dal PAT, sono soggette in sede di Piano degli Interventi a contributo perequativo.

- Il PAT non prevede nuove linee preferenziali per il sistema economico-produttivo ma ammette, così come per il sistema residenziale, azioni relative ad ampliamenti ed ispessimenti dei margini del sistema economico-produttivo esistente.
- Gli interventi urbanistici di sviluppo insediativo devono:
 - essere funzionalmente coerenti e compatibili con le aree di urbanizzazione consolidata contigue;
 - relazionarsi ed integrarsi organicamente con gli insediamenti esistenti, per quanto riguarda le funzioni, la scena urbana e le relazioni viarie e ciclopedonali;
 - inserirsi visivamente in maniera armonica nel territorio, ricomponendo adeguatamente il fronte dell'edificato verso il territorio agricolo.
- Al fine di garantire le condizioni di sostenibilità degli interventi:
 - dovranno essere realizzate contestualmente alle trasformazioni urbanistiche le misure di mitigazione visiva e ambientale da attuarsi secondo il principio della invarianza e compensazione delle componenti ambientali di aria, acqua, clima e paesaggio;
 - dovranno essere adeguatamente considerate tutte le misure per mantenere l'attuale livello di emissioni dovute a riscaldamenti mediante l'impiego di tecnologie alternative;
 - dovrà essere evitato, se possibile, l'aumento della popolazione esposta alle radiazioni elettromagnetiche e alle radiazioni non ionizzanti da radiocomunicazione.

Direttive

- Il PI individua gli ambiti di sviluppo insediativo residenziale, in coerenza con le linee preferenziali di sviluppo insediativo se individuate dal PAT; è facoltà del PI optare per direzioni di sviluppo anche diverse da quelle rappresentate dalle stesse linee preferenziali.
- Il PI individua ulteriori ambiti di sviluppo insediativo in coerenza con il presente articolo e secondo le previsioni della disciplina locale per i singoli ATO.
- Il PI indica gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.
- Il PI disciplina gli interventi comunque ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo sulle parti di territorio incluse negli ambiti di sviluppo insediativo.
- Il PI precisa l'estensione delle zone interessate dallo sviluppo insediativo ed i parametri per l'edificazione nel rispetto delle disposizioni date per gli ATO e sistemi di ATO, di cui

- al successivo Titolo VI, del dimensionamento degli ATO e dei limiti di trasformazione della SAU di cui all'Art. 48.2.
- Nella definizione urbanistica delle zone di espansione il PI adotterà criteri progettuali che:
 - privilegino le aree più adatte all'urbanizzazione in rapporto a criteri funzionali, di raccordo con i centri abitati esistenti al fine di favorire la continuità delle infrastrutture esistenti o programmate (aree dotate o facilmente dotabili di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di servizi, secondo gli standard di qualità previsti dal PAT e dal PI stesso);
 - riconoscano i criteri insediativi originari, collegati prevalentemente agli itinerari stradali (anche alla rete minore in ambito rurale), all'orientamento che privilegi l'esposizione migliore anche ai fini del risparmio energetico;
 - non creino discontinuità morfologiche a causa di densità o altezze non coerenti con il contesto preesistente;
 - rispettino e valorizzino le preesistenze di carattere naturalistico e paesaggistico.
 - Il PI disciplina gli interventi volti a:
 - garantire il corretto inserimento dei nuovi insediamenti nel territorio:
 - predisposizione di condizioni di accessibilità (rispetto agli insediamenti contigui e/o alla viabilità di livello territoriale) adeguate al carattere e all'entità delle funzioni introdotte;
 - definizione delle modalità di trasferimento/eliminazione o mitigazione dell'impatto di eventuali attività presenti non compatibili con il carattere dei nuovi insediamenti;
 - integrare e riorganizzare funzionalmente l'edificazione esistente eventualmente presente all'interno degli ambiti di sviluppo insediativo;
 - ridurre al minimo gli impatti ambientali legati al consumo di territorio aperto attraverso:
 - applicazione delle prescrizioni per la mitigazione idraulica contenute nella Valutazione di Compatibilità Idraulica, oltre alle disposizioni di cui all'Art. 15 delle presenti norme;
 - promozione di iniziative pilota per la realizzazione di singoli edifici, piani attuativi o altri interventi informati ai principi della sostenibilità, nei quali sperimentare tecniche di mitigazione idraulica, tecniche costruttive ecocompatibili, modalità di raccolta dei rifiuti differenziata, tecniche di risparmio energetico, sistemi di approvvigionamento di acqua ed energia alternativi ai tradizionali e con minore potere inquinante;
 - promozione di interventi sperimentali pilota sul tema della permeabilità e degli

- equilibri idraulici del suolo;
- organizzazione di adeguati dispositivi per schermare e mitigare gli impatti visivi, acustici e da polveri degli insediamenti a carattere produttivo, come ad esempio fasce-tampone di verde.
- In sede di PI l'Amministrazione Comunale valuterà la possibilità di inserire eventuali porzioni di area da destinare a edilizia economico popolare e/o edilizia convenzionata.

Art. 33 Opere incongrue

Rif. Legislativo: LR 11/2004

Rif.: Tav.4 – Carta della trasformabilità

Le opere incongrue e gli elementi di degrado sono i manufatti e/o gli elementi aventi caratteristiche funzionali, architettoniche e ambientali non compatibili con gli insediamenti a loro contigui o in generale con il contesto ambientale e paesaggistico in cui si trovano, poiché sono causa di disturbo di tipo acustico, olfattivo, di percezione visiva dell'ambiente e del paesaggio o di altra natura.

Prescrizioni e Vincoli

- Il PAT individua numero cinque opere incongrue presenti sul territorio comunale costituite da:
 1. edificio produttivo con relativa area di pertinenza utilizzato per la lavorazione del marmo in località Bovo nelle vicinanze del Centro Storico (ATO R1.2);
 2. fabbricati agricoli dismessi nella Frazione di Marchesino lungo la strada comunale Via Bovolino nelle vicinanze del centro abitato (ATO R1.2);
 3. capannone artigianale dismesso situato a Nord di Bovolino lungo la strada comunale Via Dolomiti all'interno del corridoio ecologico lungo il fiume Menago (ATO A1.1);
 4. fabbricato ad uso produttivo-industriale in zona agricola situato nelle immediate vicinanze di un nucleo storico sul confine orientale lungo la strada provinciale SP51 che conduce a Raldon nel Comune di San Giovanni Lupatoto (ATO A1.2).
 5. allevamento zootecnico intensivo dismesso situato a Sud del centro abitato del Capoluogo sul versante occidentale della SS12 (ATO A1.3).
- L'eliminazione delle opere incongrue deve essere accompagnata da adeguati progetti di ricomposizione ambientale dei siti.
- A norma dell'art.36 della LR 11/2004, la demolizione di opere incongrue o elementi di degrado ed i conseguenti interventi di miglioramento della qualità paesaggistica, e ricomposizione ambientale finalizzati ad obiettivi di tutela e valorizzazione, determinano a favore dell'avente titolo un credito edilizio di cui all'Art. 44.

- Sino all'attuazione degli interventi previsti per la demolizione di manufatti costituenti opere incongrue e degli interventi di mitigazione per gli elementi di degrado sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- Sino all'attuazione degli interventi previsti, per gli allevamenti zootecnici intensivi sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli interventi, anche strutturali (lettere a, b, c e d art.3 e art.6 del DPR 380/2001), necessari all'adeguamento alle migliori tecniche disponibili, nonché le opere di riqualificazione in adeguamento alla normativa sul benessere animale. Sono, inoltre, consentite le riconversioni, così come definite dalla DGR 856/2012;
- Devono, comunque, essere rispettate le disposizioni date per gli ATO e sistemi di ATO di cui al successivo Titolo VI.

Direttive

- Il PI recepisce la ricognizione delle opere incongrue individuate dal PAT.
- Il PI può aggiornare ed integrare le opere incongrue individuate dal PAT, previa ricognizione del territorio secondo i criteri stabiliti all'Art. 44 delle presenti norme.
- Il PI individua e precisa gli ambiti di sviluppo residenziale in cui è possibile utilizzare i crediti edilizi delle opere incongrue previste dal PAT e precisamente:
 - Opera incongrua n.1: credito edilizio da trasferire in adiacenza al sistema insediativo residenziale situato nelle immediate vicinanze.
 - Opera incongrua n.2: credito edilizio da utilizzare in loco con riconversione in ambito residenziale, destinazione più consona rispetto al contesto circostante.
 - Opera incongrua n.3: credito edilizio da trasferire in altro ATO in un'area di sviluppo insediativo residenziale, vista la particolare valenza paesaggistica-ambientale all'interno del corridoio ecologico principale e del parco campagna.
 - Opera incongrua n.4: credito edilizio da trasferire in altro ATO in un'area di sviluppo insediativo residenziale.
 - Opera incongrua n.5: credito edilizio da trasferire in adiacenza al sistema insediativo residenziale esistente situato nelle vicinanze in corrispondenza dell'ATO R1.1.
- Il PI disciplina l'attribuzione e la gestione dei crediti edilizi relativi all'eliminazione di opere incongrue, individuandone i criteri di assegnazione e le modalità di rilascio, secondo i criteri stabiliti all'Art. 44.
- I manufatti, aventi i caratteri di opere incongrue, ma realizzati in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ovvero realizzati in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non conseguono il riconoscimento del credito edilizio, salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente.

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

Art. 34 Attività produttive/commerciali in zona impropria

Rif. Legislativo: LR 11/2004

LR 50/2012

Sono le attività produttive e commerciali esistenti in zone non destinate a tali funzioni.

Il PAT assume gli elementi indicatori di compatibilità, di seguito riportati, per l'individuazione, in sede di PI, di attività produttive/commerciali esistenti in zona impropria:

1. tipologia specifica di attività, stato degli impianti ed eventuali effetti di disturbo provocati sugli insediamenti presenti;
2. eventuali impatti esercitati sul contesto naturalistico-ambientale;
3. condizioni di accessibilità ed effetti sul traffico;
4. dotazione di opere di urbanizzazione.

Nella valutazione di tali elementi indicatori il PI indica le attività da eliminare/trasferire, in quanto incompatibili con il contesto, e le attività da confermare con le relative condizioni.

Direttive

- Per le attività da eliminare/trasferire il PI disciplina i criteri e le modalità dell'eliminazione/trasferimento, anche utilizzando gli strumenti all'art.17, lettera i) della LR 11/2004.
- 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.
- Per le attività esistenti da confermare, il PI ne definisce la disciplina senza incidere sul dimensionamento dei singoli ATO. Inoltre il PI stabilisce la possibilità di adeguamenti tecnologici o di ampliamento subordinati, 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.

CAPO III Sistema relazionale**Art. 35 Generalità**

Il Comune di Buttapietra è interessato e condizionato dalla strada statale SS12 che divide il cuore del centro urbano del capoluogo da nord a sud e costituisce la dorsale principale di attraversamento che collega la città di Verona con Nogara e Modena. Da est-ovest il territorio comunale è attraversato dalla strada provinciale SP51 che conduce ad est a San Giovanni Lupatoto e ad ovest a Vigasio e dalla strada provinciale SP22 che conduce verso sud-est a Salizzole.

Nel territorio comunale ad ovest del centro abitato del capoluogo insiste il tracciato rettilineo della linea ferroviaria Verona-Bologna e relativa stazione ferroviaria.

Fondamentalmente le problematiche della viabilità del Comune di Buttapietra riguardano il carico di traffico di attraversamento di mezzi pesanti sia in direzione nord-sud che in direzione est-ovest.

Il PAT riporta le previsioni sovraordinate relative alla realizzazione, come da progetto preliminare di massima di Veneto Strade, della variante alla SS12, costituita da un tracciato lungo il confine occidentale del Comune di Buttapietra.

La realizzazione di tale importante tratto stradale, che il PAT prefigura come "schema direttore" di viabilità territoriale, porterà importanti benefici al sistema insediativo di Buttapietra, in quanto toglierà alla viabilità attuale, che si sviluppa in pieno centro abitato, i flussi di transito di attraversamento del traffico pesante.

La SS12 liberata dal traffico pesante diverrà una strada prettamente urbana e dovrà essere, pertanto, riqualificata con un insieme sistematico di interventi, anche di arredo urbano per ridefinirne le caratteristiche tipologiche, appropriate alla funzione urbana.

Il PAT individua la viabilità principale esistente all'interno del territorio comunale e la relativa fascia di rispetto stradale nella Tavola 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale. Nella Tavola 4 - Carta della Trasformabilità vengono riportate le infrastrutture di trasporto esistenti di maggior rilevanza. In quest'ultima tavola il PAT individua anche gli schemi direttori¹ della viabilità di progetto che prefigurano il tracciato di massima non ancora definitivo e precisamente:

- Viabilità di connessione territoriale, prevista da enti preposti, relativa al nuovo tracciato della SS12.
- Viabilità di connessione urbana-locale previste sul versante orientale del centro abitato del Capoluogo; la previsione di una viabilità alternativa che bypassa il centro abitato e

¹ Lo schema direttore ha valenza puramente indicativa e rappresenta un tracciato di massima della viabilità di progetto, che sarà individuato con maggior livello di definizione e dettaglio in sede di progetto.

che permette di risolvere la problematica del duplice traffico di attraversamento e locale sulla SP51 che conduce a San Giovanni Lupatoto, mentre l'altra fornisce un'alternativa a livello urbano interquartierale alla mobilità nord-sud, che attualmente si concentra sulla SS12, di collegamento tra il Capoluogo e la Frazione di Marchesino – Bovo.

- Viabilità di connessione urbana-locale prevista sul versante occidentale al fine di collegare le aree della programmazione urbanistica e di razionalizzare la circolazione del traffico.

Il PAT promuove:

- la funzionalità della rete stradale esistente, demandando ad eventuali ed opportuni piani di settore (Piano della Mobilità, Piano Urbano del Traffico – PUT, progetti specifici speciali) il compito di studiare la situazione attuale ed individuare progetti di riqualificazione, potenziamento ed integrazione della viabilità esistente con nuovi tratti;
- la riorganizzazione complessiva della rete stradale esistente ed il suo assetto, definendone la gerarchia, in riferimento anche alle previsioni della viabilità a scala territoriale;
- azioni finalizzate alla riduzione degli impatti dovuti alla presenza di infrastrutture sia nell'ambiente antropizzato che in quello naturalistico e dei conseguenti effetti inquinanti di vario genere (dell'aria, acustico, visivo etc.);
- iniziative con i Comuni confinanti per azioni comuni di potenziamento e miglioramento della viabilità di connessione intercomunale, con specifici progetti condivisi.

Art. 36 Viabilità di connessione territoriale

Il PAT recepisce le previsioni della pianificazione sovraordinata delle infrastrutture a scala territoriale e formula le direttive per adeguare la rete viabilistica comunale a quella sovraordinata della programmazione.

Nel territorio comunale di Buttapietra insiste la strada statale SS12 che attraversa da nord a sud il centro abitato del Capoluogo la strada provinciale SP 51 con direzione est-ovest che collega Buttapietra rispettivamente a San Giovanni Lupatoto e a Comune di Vigasio e la strada provinciale SP22 che conduce verso sud-est a Salizzole.

Il PAT recepisce lo schema direttore relativo al nuovo tracciato alternativo alla SS12 con gli svincoli di collegamento alla viabilità provinciale lungo il confine occidentale del territorio comunale al fine di by-passare il centro abitato del Capoluogo. Tale schema indicato corrisponde ad un progetto preliminare dell'Ente Veneto Strade SpA di Variante alla SS12 "Dell'Abetone e del Brennero" tra Verona Sud – Castel d'Azzano – Buttapietra – Vigasio e Isola della Scala.

Direttive per il PI:

- individuare le parti interessate dalla connessione della viabilità territoriale con quella

comunale/urbana, prevedendone la riqualificazione e la riprogettazione, ove necessario, con particolare attenzione alla sistemazione della carreggiata e delle aree limitrofe, ai materiali impiegati, alla segnaletica, all'illuminazione per migliorare le condizioni di sicurezza e formula direttive per successivi piani di settore (Piano della Mobilità, Piano Urbano del Traffico - PUT, progetti specifici speciali) e/o per progetti di viabilità di connessione territoriale.

- prevedere il superamento e la mitigazione dell'effetto barriera esercitato dalla viabilità di connessione territoriale con la ricucitura e la ricostituzione delle relazioni interrotte dall'interposizione delle infrastrutture, con adeguati ed efficaci dispositivi per il ripristino della continuità delle principali componenti della rete ecologica territoriale.
- promuovere ed incentivare l'organizzazione di appositi dispositivi finalizzati a mitigare l'impatto visivo, acustico e l'inquinamento da polveri dovuti alla presenza delle infrastrutture, in particolar modo rispetto agli insediamenti esistenti e agli ambiti di interesse storico - ambientale e del paesaggio agricolo, valutando la possibilità di operare con programmi complessi o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica e della compensazione, definendo gli ambiti ed i contenuti in cui attuarli.

Art. 37 Disposizioni generali per l'intero sistema della viabilità

La formazione del PI per quanto concerne il sistema della viabilità e quella di eventuali successivi piani di settore (Piano della Mobilità, Piano Urbano del Traffico - PUT, progetti specifici speciali), o anche la realizzazione, nell'immediato, di singoli interventi volti a razionalizzare la circolazione urbana si attua secondo i criteri che seguono:

- Tutti gli elementi, che costituiscono il sistema viario, vanno progettati e riqualificati in modo che le funzioni a loro attribuite siano effettivamente tali e, allo stesso tempo, chiaramente ed univocamente leggibili ai fruitori sia per quanto concerne il tema della circolazione cui si riferisce, sia per il disegno della strada, sia per l'arredo e per i materiali impiegati.
- Si devono garantire condizioni di funzionalità, di facilità di orientamento e di sicurezza della circolazione, prevedendo l'attuazione coordinata della segnaletica, dell'eventuale semaforizzazione, dell'illuminazione, della sistemazione delle aree a servizio e quant'altro previsto dal progetto.
- Le intersezioni stradali ed i sistemi di accesso, soprattutto ai servizi ed alle attività produttive/commerciali, vanno dislocati, progettati ed attrezzati con segnaletica, illuminazione, sistemazione della sede stradale e delle aree limitrofe col fine di ridurre l'intralcio ai flussi di traffico e di garantire le condizioni di sicurezza nel transito dei mezzi.
- Le soste ed i parcheggi si devono realizzare sulla base di un piano dei parcheggi a cura dell'Amministrazione Comunale che sia attento ai problemi di accessibilità e di scambio

intermodale con la rete dei servizi di trasporto pubblico.

- Si deve valutare la necessità di connessione ed integrazione della viabilità pedonale, ciclabile ed anche rurale all'interno della viabilità di distribuzione urbana, organizzando appropriate corsie protette di circolazione capaci di offrire ai fruitori condizioni ottimali di mobilità in termini di sicurezza, autonomia, eliminazione delle barriere architettoniche.
- Si devono realizzare interventi necessari a garantire la sicurezza all'interno dei centri abitati, con limitazioni attive della velocità ed adeguate modalità di attraversamento pedonale.

Il PAT prevede la possibilità di:

- separazione e distribuzione su circuiti diversi dei flussi di traffico a scala urbana, comunale e sovracomunale, tenendo conto dell'opportunità e compatibilità di quei flussi rispetto alla funzione ed ai caratteri dei luoghi attraversati.

In conformità all'art. 80 del PTCP il PAT indica schemi direttori di viabilità di connessione urbana-locale previste sia sul versante orientale che su quello occidentale del centro abitato del Capoluogo. Sul versante orientale la previsione di una viabilità permette di risolvere la problematica del duplice traffico di attraversamento e locale sulla SP51 che conduce a San Giovanni Lupatoto, mentre le altre due forniscono un'alternativa a livello urbano interquartierale alla mobilità nord-sud, che attualmente si concentra sulla SS12, di collegamento tra il Capoluogo e la Frazione di Marchesino – Bovo e di collegamento tra il centro abitato e la parte meridionale. Per quanto riguarda la previsione della viabilità di connessione tra il Capoluogo e la frazione di Marchesino-Bovo l'Amministrazione Comunale valuterà la possibilità procedere a tale azione in accordo con la Provincia di Verona, in quanto la nuova viabilità insisterebbe in parte su proprietà provinciale dove è presente l'Istituto Scolastico Provinciale "Bentegodi" di Bovolino e, pertanto, la stessa andrebbe a migliorare e razionalizzare la viabilità esistente in funzione del traffico veicolare diretto all'istituto scolastico.

- individuare sul versante occidentale lo schema direttore di connessione urbana-locale al fine di collegare le aree della programmazione urbanistica e di razionalizzare la circolazione del traffico.
- revisione complessiva del sistema di circolazione veicolare e ciclopedonale all'interno degli insediamenti;
- riqualificazione e riprogettazione della viabilità, con particolare attenzione alla sistemazione delle intersezioni viarie, alle carreggiate, alle aree limitrofe, ai materiali impiegati, alla segnaletica, all'illuminazione per migliorare le condizioni di sicurezza sia dei pedoni che dei mezzi in transito;
- riprogettazione e revisione del sistema ed organizzazione degli accessi e delle loro

caratteristiche, con particolare riferimento ai luoghi, attrezzature e strutture che attraggono flussi di traffico;

- miglioramento dell'accessibilità ai centri urbani e ai generatori di traffico (servizi di interesse territoriale e/o locale, aree economico-produttive);
- organizzazione e potenziamento del sistema della sosta nei luoghi in cui è previsto un afflusso di traffico, quali zone a servizi di pubblico interesse ed aree destinate a mercato settimanale, manifestazioni, sagre ed altro.

Direttive

- Il PI sviluppa e precisa le scelte strategiche e gli indirizzi delineati dal PAT, indicando le azioni da svolgere per conseguire gli obiettivi di Piano, anche attraverso direttive per successivi piani di settore e per progetti di pubblica viabilità, indicando le priorità, le interrelazioni, i soggetti coinvolti o da interessare e le modalità e le condizioni per la fattibilità e l'attuazione delle previsioni, 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.

Art. 38 Riqualficazione della SS12 e del tessuto insediativo di bordo

Attualmente la SS12 è interessata da flussi di traffico pesante di attraversamento unitamente a flussi di traffico di connessione urbana.

Dopo che sarà completato il nuovo tracciato di Variante alla SS12 che bypasserà il centro abitato di Buttapietra la SS12, liberata dal traffico pesante, diverrà una strada prettamente urbana e dovrà essere, pertanto, riqualficata con un insieme sistematico di interventi, anche di arredo urbano per ridefinirne le caratteristiche tipologiche, appropriate alla funzione urbana.

Pertanto la SS12 e il suo tessuto insediativo di bordo richiederanno interventi di riordino e riqualficazione del tratto che interessa tutto l'abitato del Capoluogo.

Il PI può definire prescrizioni e direttive per piani di settore a maggior livello di definizione (Piano della Mobilità, Piano Urbano del Traffico PUT, progetti speciali specifici).

In particolare il PI e/o i piani di settore:

- individuano un sistema continuo e protetto ciclo-pedonale, eventualmente mediante riduzione dell'attuale sede carrabile;
- prevedono idonei dispositivi per l'attraversamento in sicurezza della strada da parte dei pedoni e per l'accesso ai mezzi di trasporto pubblico;
- introducono, ove opportuno, elementi di dissuasione della velocità;
- assicurano la continuità di scorrimento del traffico, eventualmente sostituendo i controlli semaforici con rotatorie e corsie di canalizzazione del flusso;

- stabiliscono le norme per la progressiva riqualificazione del sistema insediativo prospiciente il tracciato stradale, con riguardo sia all'organizzazione funzionale sia alla configurazione scenica.

Il PI sviluppa e precisa le scelte strategiche delineate dal PAT, indicando le azioni da svolgere per conseguire gli obiettivi di piano, le priorità, le interrelazioni, i soggetti coinvolti o da interessare e le condizioni per la fattibilità e l'attuazione delle previsioni di cui al presente articolo, 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 e i contenuti.

Art. 39 Riquilificazione e sviluppo della rete pedonale e ciclabile

Le parti della città consolidata ed il restante territorio devono essere collegate con una rete pedonale e ciclabile che vada ad integrare quella autoveicolare.

Il PAT individua la rete ciclopedonale esistente e ne prevede la riorganizzazione, la riqualificazione ed il potenziamento con l'integrazione di nuovi tracciati di collegamento soprattutto di collegamento tra il Capoluogo e la frazione di Marchesino-Bovo.

Inoltre il PAT individua il "percorso delle risorgive" derivante da un progetto preliminare del Consorzio di Bonifica Veronese per la realizzazione di un percorso ciclopedonale naturalistico dall'Adige al Mincio attraversando le terre delle risorgive a Buttapietra.

Il PI deve fornire le direttive per successivi piani e/o progetti di settore al fine di:

- provvedere alla realizzazione di collegamenti per un più facile accesso ai centri urbani, ai servizi ed alle aree di interesse storico, ambientale e paesaggistico e tra il Capoluogo e quelle parti di città che risultano isolate fisicamente e "socialmente" dal tessuto urbano consolidato per la presenza di barriere infrastrutturali;
- provvedere affinché la rete ciclopedonale esistente e di progetto offrano condizioni ottimali di mobilità alle persone in termini di sicurezza, autonomia, qualità del vivere e dell'abitare e di eliminazione delle barriere architettoniche.

Art. 40 Ferrovia

La linea ferroviaria Verona Bologna caratterizza il territorio comunale nella sua parte occidentale.

Il PAT prende atto della realtà esistente e prevede in concerto con l'Ente competente (Regione Veneto), la riqualificazione dell'area esterna della stazione ferroviaria e la realizzazione di adeguati spazi da destinare a parcheggio per autovetture e biciclette, a verde e a fermata e sosta per autobus, come da apposito progetto del Sistema Ferroviario Metropolitano Regionale (S.F.M.R.).

Il PAT promuove, inoltre, azioni finalizzate alla maggiore integrazione funzionale con gli altri

sistemi di mobilità, specialmente pubblica come il servizio autobus.

Il PI e/o piani di settore (Piano della Mobilità, Piano Urbano del Traffico - PUT, progetti specifici speciali) devono:

- organizzare gli spazi di circolazione e sosta/sbarco dei mezzi di trasporto pubblici/privati (treno, autobus, automobile, bicicletta e pedoni) in modo da favorire gli scambi intermodali in condizioni di funzionalità, chiarezza e sicurezza;
- valorizzare e organizzare il nodo stazione come centro di attrazione di flussi di persone e punto di riferimento urbano, in grado a sua volta di conferire qualità al tessuto circostante;
- valutare la possibilità di realizzare elementi di connessione urbana tra le parti dell'insediamento separate dalla ferrovia;
- prevedere il superamento e la mitigazione dell'effetto barriera esercitato dalla ferrovia con la ricucitura e la ricostituzione delle relazioni interrotte dall'interposizione dell'infrastruttura, con adeguati ed efficaci dispositivi per il ripristino della continuità delle principali componenti della rete ecologica territoriale;
- promuovere ed incentivare l'organizzazione di appositi dispositivi finalizzati a mitigare l'impatto ambientale, visivo, acustico ed ogni qualsivoglia forma di inquinamento dovuti alla presenza della linea ferroviaria, in particolar modo rispetto agli insediamenti esistenti e agli ambiti di interesse storico - ambientale e del paesaggio agricolo, valutando la possibilità di operare con programmi complessi o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica e della compensazione, definendo gli ambiti ed i contenuti in cui attuarli.

TITOLO IV INDIRIZZI E CRITERI GENERALI**Art. 41 Criteri per l'applicazione della procedura dello Sportello Unico per le attività produttive (SUAP)**

Rif. Legislativo: LR 11/2004, art.13, comma 1 lett. n, artt. 14 e 15

LR 55/2012

DGR n.832 del 15/03/2010

DPR 160/2010

L 133/2008 art.38

L 241/1990

Lo Sportello Unico per le attività produttive (SUAP) costituisce uno strumento innovativo di semplificazione amministrativa ed operativa nei rapporti tra Pubblica Amministrazione ed Imprese e, al tempo stesso, un mezzo di promozione dello sviluppo del Sistema economico - produttivo.

- Gli interventi di edilizia produttiva che non configurano variante allo strumento urbanistico generale sono soggetti al procedimento unico di cui all'art.7 del DPR160/2010.
- Gli interventi di edilizia produttiva realizzabili in deroga allo strumento urbanistico generale sono soggetti alla procedura di cui all'art.3 della LR 55/2012.
- Per gli interventi di edilizia produttiva in variante allo strumento urbanistico generale di cui all'art.4 della LR 55/2012 si applica l'art.8 del DPR 160/2010, integrato dalle disposizioni regionali dell'art.4 della LR 55/2012.
- Per i progetti di cui al comma precedente il Responsabile del procedimento SUAP entro 30 giorni dalla richiesta da parte dell'interessato, convoca in seduta pubblica la conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 241/1990 e smi e altre norme di settore.
- Alla conferenza di servizi sono invitate tutte le amministrazioni coinvolte nel procedimento e deve essere acquisito il consenso dell'ente competente alla approvazione della variante allo strumento urbanistico generale ai sensi della LR 11/2004 e smi.
- La determinazione della conferenza di servizi relativa alla variazione dello strumento urbanistico generale e tutti i documenti allegati, comprensivi del progetto completo in ogni suo elemento, sono depositati presso la segreteria del comune per dieci giorni. Dell'avvenuto deposito è dato avviso sull'albo pretorio e nel sito internet del comune, il quale può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna; entro i successivi venti giorni chiunque può presentare osservazioni.
- Entro trenta giorni dalla scadenza del termine per proporre osservazioni, il consiglio comunale delibera sulla variante, decidendo anche sulle osservazioni presentate. La

determinazione favorevole del consiglio comunale di approvazione della variante viene trasmessa al responsabile SUAP ai fini della conclusione del procedimento.

- I mutamenti di SAU avvenuti per cambio di destinazione di zona intervenuti a seguito degli interventi di SUAP, riguardo al PAT adottato, saranno considerati in sede di determinazione della SAU prima dell'approvazione del PAT stesso.
- Nel caso in cui il PAT sia vigente, l'approvazione di una variante con le procedure dello SUAP, in zone ricomprese nel calcolo SAU, deve rispettare il limite quantitativo di superficie agricola trasformabile se la variante stessa comporta cambio di destinazione di zona.

Direttive

- Il PI individua e disciplina le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, può individuare e disciplinare puntualmente attività ricadenti in zona propria, nonché disciplinare quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi e compensazioni di cui all'art.42 LR 11/2004 e recepimento, per quanto compatibile, della Circolare 31.07.2001 n.16 (approvata dalla Giunta Regionale con DGR 27.07.2001, n.2000) e della Circolare n.2/2009 del 15.01.2009 (approvata dalla Giunta Regionale con DGR n.4146 del 30.12.2008).
- Il PI individua e disciplina:
 - le attività ricadenti in zona propria: attraverso schedatura puntuale comprendente la definizione della destinazione d'uso e l'eventuale variazione dei parametri edificatori di zona nel limite del 10% degli stessi;
 - le attività ricadenti in zona impropria (e purché non individuate come opere incongrue o aree di riqualificazione e riconversione): attraverso schedatura puntuale comprendente la definizione della destinazione d'uso e dei parametri edificatori che, nel caso di ampliamento, non possono superare 80% del volume e/o della superficie netta/lorda esistente e, comunque, in misura non superiore a 1.500 mq.
- L'accesso agli ampliamenti consentiti dalla procedura dello sportello unico è ammissibile per ogni azienda fino all'esaurimento delle disponibilità di cui ai punti precedenti rispetto allo stato giuridico al momento dell'approvazione del PAT.
- Variazioni superiori a quelle sopra indicate sono assoggettate alle procedure previste dall'art.8 DPR 160/2010, integrato dall'art.4 della LR 55/2012.

Art. 42 Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del PAT, in rapporto alla VAS

Rif. Legislativo: Direttiva 2001/42/CE, DLgs 152/2006 e smi, L 447/1995;

LR 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 4;
LR 22/1997;
DGR n.16 del 11.02.2005, DGR n.3262 del 24.10.2006
DGR n.791 del 31.03.2009
PTCP, art. 4

Tutte le azioni di piano sono subordinate alle misure di mitigazione e/o di compensazione previste dalla VAS.

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

Il comune, nell'ambito della attività di monitoraggio aggiorna l'elenco degli indicatori con i fattori da monitorare individuati al capitolo 7 del Rapporto Ambientale del PTCP e si coordina con la Provincia di Verona, al fine di condividere e aggiornare gli indicatori utilizzati dal piano di monitoraggio, in particolare per quelli relativi alla verifica dell'attuazione del piano, facendo riferimento alla finalità di collimazione tra il piano progettato ed il piano realizzato.

Direttive

- L'attuazione delle previsioni del PAT, nonché l'evoluzione delle condizioni di equilibrio che ne assicurano la sostenibilità, è sottoposta a specifico monitoraggio.
- Ogni anno, contestualmente alla pubblicazione della proposta di piano triennale delle opere pubbliche, il Sindaco presenta alla Città una relazione sullo stato di attuazione del piano e sugli esiti del monitoraggio, dando continuità allo screening territoriale-ambientale effettuato con la VAS, con particolare riferimento alle azioni di mitigazione e compensazione, e prevedendo le forme opportune di pubblicità e di partecipazione.
- Il Comune trasmette annualmente il piano di monitoraggio alla Provincia di Verona ai fini di contribuire alla stesura del piano di monitoraggio del PTCP provinciale.
- La relazione evidenzia, sulla base dell'aggiornamento dei dati del quadro conoscitivo ed in rapporto agli indicatori utilizzati per la VAS, anche sulla base dei dati rilevati dal rapporto annuale sullo stato dell'Ambiente, gli andamenti tendenziali dei parametri di sostenibilità utilizzati per la VAS in rapporto allo stato di attuazione delle previsioni del PAT.
- Prima della scadenza del termine di cui all'art. 20, comma 7, della LR 11/2004, ed in ogni caso prima di avviare il procedimento di revisione del PI, la Giunta presenta al Consiglio Comunale un rapporto che verifica puntualmente lo stato delle condizioni di sostenibilità individuate dalla VAS, con particolare riferimento:
 - al completamento delle reti di collettamento dei reflui urbani e all'adeguatezza dei

- sistemi di depurazione cui questi afferiscono;
- alla riduzione delle perdite della rete di approvvigionamento idropotabile in relazione alla possibilità di sostenere maggiori carichi insediativi senza aumentare la pressione sulle risorse;
 - all'attuazione di programmi di risparmio energetico, con particolare riferimento al settore dei trasporti urbani e a quello dell'edilizia, che muovano nella direzione di assicurare il contributo di Buttapietra agli impegni internazionali di riduzione delle emissioni climalteranti;
 - alla realizzazione del sistema di parchi e spazi verdi, percorsi pedonali e ciclabili;
 - all'equilibrio tra le previsioni, attuate e in attuazione, relative alla riqualificazione di parti della città costruita rispetto alle previsioni, attuate e in attuazione, relative alla occupazione di nuovi suoli.
- In relazione a tale verifica la Giunta può proporre l'adozione di eventuali misure cautelative/correttive nell'attuazione del PAT.
 - Dovrà essere garantita la contestualità degli interventi previsti dal PAT in ambito urbano con gli interventi compensativi di perequazione ambientale in ambito rurale.
 - Il Piano comunale di zonizzazione acustica dovrà essere adeguato in relazione alle previsioni attuative del Piano degli Interventi.

Il monitoraggio

- Il monitoraggio include in linea di principio gli stessi effetti ambientali considerati nel rapporto ambientale; può tuttavia, focalizzarsi su alcuni effetti ambientali o includere aspetti aggiuntivi che non erano manifesti.
- Coerentemente a quanto elaborato nella valutazione degli effetti ambientali del Piano, il monitoraggio previsto dalla Valutazione Ambientale Strategica prevede due percorsi di attuazione: il monitoraggio istituzionale/amministrativo e il monitoraggio di Piano. Il monitoraggio è così strutturato per essere integrato nel sistema di pianificazione.
- Il monitoraggio istituzionale/amministrativo definisce il monitoraggio per le componenti ambientali che possano fornire un quadro di riferimento che contribuisca a identificare le informazioni ambientali pertinenti in grado di registrare tempestivamente le variazioni, possibilmente anche solo a carattere locale e riferite ad un breve tempo di risposta, e omogeneizzare gli andamenti delle informazioni dei fenomeni che si considerano. Si identificano a questo proposito per ogni componente ambientale: i fattori ambientali specifici, le aree di territorio maggiormente interessate, le fonti dei dati in maniera coerente con quanto utilizzato nella definizione dello stato dell'ambiente.
- Il monitoraggio di Piano definisce il monitoraggio per i sistemi delle azioni definite dal Piano tramite indicatori prestazionali che aiutano a verificare il raggiungimento di obiettivi

e traguardi ambientali e consentono di attribuire i cambiamenti ambientali dovuti all'attuazione del Piano. Il monitoraggio di Piano è inteso per determinare i criteri che portano a valutare la necessità delle eventuali azioni correttive, che possono essere intraprese a livello di pianificazione e a livello di attuazione. Il Piano degli Interventi, concretizzando le azioni considerate a livello strategico e quantificandone l'importanza, dovrà essere considerato in quanto stabilisce le effettive realizzazioni di quanto previsto.

- Gli effetti ambientali possono anche essere controllati indirettamente monitorando le cause degli effetti (come i fattori di pressione o le misure di mitigazione).
- E' possibile inoltre individuare fonti di informazioni sull'ambiente, che costituiscano una base adeguata per attuare le disposizioni relative al monitoraggio, disponibili a livello di progetto ai sensi di altre normative comunitarie (ad esempio informazioni raccolte nelle procedure VIA o registri delle emissioni istituiti in base alla direttiva IPPC 96/61/CE o la direttiva quadro sulle acque 2000/60/CE). Le informazioni sull'ambiente a livello di progetto riguardano i fattori di pressione e gli effetti sull'ambiente. I dati a livello di progetto devono essere aggregati e riassunti quando vengono usate a livello di pianificazione.
- Si prevede la redazione periodica nei tempi di cui al punto 2 di un rapporto di monitoraggio ambientale che darà conto delle prestazioni del Piano, rapportandole anche alle previsioni effettuate. Tale rapporto dovrà avere la duplice funzione di informare i soggetti interessati ed il pubblico in generale sulle ricadute ambientali che la pianificazione sta generando, ed inoltre di fornire uno strumento in grado di individuare tempestivamente gli effetti negativi imprevisi e dunque di consentire l'adozione delle opportune misure correttive.
- In sede di monitoraggio dovranno essere misurati gli effetti cumulativi nonché quelli derivanti dalle scelte di Piano per verificare gli effetti previsti in relazione agli obiettivi descritti nel Rapporto Ambientale.
- Il rapporto di monitoraggio ambientale sarà inoltre utile per valutare la modifica delle previsioni e/o il cambiamento di condizioni strutturali che possono rendere necessario il ri-orientamento del Piano o la variazione degli aspetti funzionali ad esso legati.
- Sulla base del Rapporto Ambientale elaborato per la VAS, il PI individuerà le componenti ambientali da sottoporre a monitoraggio.
- Il popolamento degli indicatori di monitoraggio dovrà essere effettuato a cura del Comune, che potrà avvalersi delle risorse informative messe a disposizione dal Sistema Informativo Territoriale della Regione Veneto.

Interventi di mitigazione e di compensazione

- Attuazione degli interventi di mitigazione e di compensazione. Tali misure sono previste

per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile, gli eventuali effetti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o del programma, previsto dalla Direttiva 42/2001/CE allegato I, co.g).

- a) Con l'applicazione delle misure di mitigazione, previste dalle linee guida VIA, 18 Giugno 2001, è possibile evitare completamente l'impatto negativo e/o minimizzarne l'effetto.
- b) Il rapporto ambientale del PAT per "opere di mitigazione" definisce delle misure dirette sottoforma di provvedimenti e/o di interventi che servono a ridurre gli effetti negativi nell'ambiente dello scenario di piano prescelto. Le mitigazioni sono definite solamente dopo la caratterizzazione e stima degli effetti negativi sull'ambiente, solo cioè dopo aver conosciuto l'entità e l'estensione complessiva degli effetti negativi e la loro propagazione ed estensione.
- c) Le mitigazioni previste sono le seguenti:
 - I Canalizzazione, raccolta e recupero acque
 - II Drenaggi per il mantenimento dei flussi e delle portate di falda e Risparmio idrico
 - III Consolidamento e rinverdimento spondale
 - IV Ricostituzione e ripiantumazione della vegetazione danneggiata nel territorio
 - V Ricostituzione dei percorsi abituali della fauna (Infrastrutture verdi)
 - VI Barriere arboree di mitigazione visiva e/o funzionale
 - VII Misure di inserimento paesaggistico e di riqualificazione urbana
 - VIII Interventi a verde in aree di nuova costruzione
 - IX Schermature e zone tampone (Corridoi ecologici)
 - X Contenimento del consumo di suolo (es. espansione in altezza...)
 - XI Ripristino della funzionalità e della fruibilità delle aree
 - XII Uso di fonti energetiche rinnovabili (Utilizzo del solare termico, Utilizzo di pannelli fotovoltaici)
 - XIII Edilizia ecosostenibile (Utilizzo materiali bioecologici, Efficienza energetica, Comfort estivo degli edifici, ecc.)
 - XIV Riduzione delle fonti di Illuminazione e di rumore
 - XV Coperture, terrazzi e pareti verdi
- d) Le azioni di mitigazione sono da prevedere nella stesura del PI relativamente agli effetti che produrrà sul territorio con la sua attuazione.

Prescrizioni

- Le opere e gli interventi di mitigazione, dovranno essere effettuati contemporaneamente, e non successivamente, alla realizzazione delle azioni di piano che siano all'origine degli effetti ambientali negativi che hanno richiesto tali mitigazioni. La realizzazione delle opere

e degli interventi di mitigazione di cui al presente articolo, dovrà seguire le disposizioni contenute sul Rapporto Ambientale le quali costituiscono parte integrante delle presenti norme.

- Le mitigazioni sono da attuare indipendentemente dal possibile assoggettamento successivo dei progetti di realizzazione delle azioni strategiche alla procedura di VIA nazionale e regionale e nel caso di progetti sottoposti a VIA dovranno essere adottate tra le misure di mitigazione dello studio di impatto ambientale.
- Il rapporto ambientale, ai sensi delle linee guida VIA, appendice 3.B, prevede che le misure di compensazione nascano dal confronto tra le differenti istanze e dalla negoziazione tra i vari soggetti interessati: pubblico o portatori di interesse in generale, la pubblica amministrazione e il proponente dell'opera. All'interno del Rapporto Ambientale sono definite delle possibili misure di compensazione che l'Amministrazione Comunale potrà adottare nel Piano degli Interventi.

I contenuti del Piano di Monitoraggio

Il piano di monitoraggio è stato aggiornato sulla base delle indicazioni del Piano di monitoraggio provinciale del PTCP e calibrato secondo i principi standard degli indicatori e la scelta di questi ultimi è stata finalizzata a monitorare le criticità rilevate ed in particolare quelle connesse a:

- Aumento della diffusione di inquinanti in aria e acqua inevitabilmente generati dall'aumento della popolazione residente e dalla presenza di allevamenti;
- Consumi di energia elettrica e metano;
- Indice di antropizzazione legato alla tutela della biodiversità e all'obiettivo del minor consumo di suolo possibile;
- Conteggio della SAU disponibile/residua
- Aggiornamento dell'uso del Suolo.
- Effetti diretti ed indiretti generati dai fenomeni di antropizzazione

Nella tabella vengono riepilogati gli indicatori da adottare per l'attuazione del piano di monitoraggio.

- Al fine di assicurare il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del Piano nonché la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, e gli effetti cumulativi ancorché non direttamente derivanti dalle azioni di piano, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisi e, quindi, adottare le opportune misure correttive, è redatto il Piano di Monitoraggio.
- Sulla base del Rapporto Ambientale elaborato per la VAS, le componenti ambientali (con relativi indicatori) da sottoporre a monitoraggio sono le seguenti:

INDICATORI				
	INDICATORI	UNITA' DI MISURA	NOTE (gli indicatori vanno alimentati almeno annualmente) o in relazione al disponibilità del dato da parte degli enti ambientali	RESPONSABILE RACCOLTA DATI
ARIA	Inquinamento atmosferico: NO _x	µg/mc	Rilievo annuale	ARPAV
	Inquinamento atmosferico: concentrazione di N ₂ O medio	µg/mc	Rilievo annuale	ARPAV
	Inquinamento atmosferico: concentrazione di PM ₁₀	µg/mc	Rilievo annuale	ARPAV
	Inquinamento atmosferico: concentrazione di Benzene	µg/mc	Rilievo annuale	ARPAV
ACQUA	Acque sotterranee: N° pozzi	n°	Dato raccolto routinariamente nelle stazioni esistenti e fornito direttamente da ARPAV	ARPAV/Comune
	Residenti collegati alle fognature	n°	Rilievo annuale	AATO/Comune
	Acque sotterranee: concentrazione media Nitrati	mg/l	Rilievo annuale	ARPAV
	Acque sotterranee: concentrazione media cloruri	mg/l	Rilievo annuale	ARPAV
	Acque sotterranee: concentrazione media Ammoniaca	mg/l	Rilievo annuale	ARPAV
	Acque sotterranee: n° pozzi privati	n°	Rilievo annuale	Comune
	Prelievo di acqua: consumi idrici pro capite	l/abitante al giorno	Dato estrapolato dai quantitativi erogati.	AGS/Comune
	Acque superficiali: IBE		Rilievi	ARPAV

SUOLO	Rifiuti: Raccolta differenziata media	%	Dato raccolto routinariamente	ARPAV/Comune
	Superficie urbanizzata/superficie ATO	%	Rilievo annuale	Comune
	Sviluppo dei percorsi ciclabili	ml(Kmq)	Rilievo annuale	Comune
	Uso del suolo suddiviso per tipologia di copertura (corine land cover)	m ²	Rilievo annuale	Comune
	Rapporto tra superficie edificate e SAU	%	Rilievo annuale	Comune
	Percentuali di abitazioni occupate da non residenti sul totale del patrimonio edilizio	%	Rilievo annuale	Comune
	Tasso di utilizzazione delle strutture ricettive	%	Rilievo annuale	Comune
ECONOMIA E SOCIETA'	Popolazione: Abitanti	n°	Rilievo annuale	Comune
	Popolazione: Saldo migratorio	n° ab	Rilievo annuale	Comune
	Popolazione: Saldo naturale	n° ab	Rilievo annuale	Comune
	Popolazione: Rapporto abitazioni/residenti	ab/resid	Rilievo annuale	Comune
	Turismo: Arrivi turistici	n°	Rilievo annuale	Provincia
	Zootecnia: n. allevamenti intensivi	n. e tipo dei capi	Rilievo annuale	Comune/ULSS
	Energia: Consumi medi procapite di energia elettrica e per attività	kW/h per attività	Rilievo annuale	ENEL/Comune

PAESAGGIO E TERRITORIO	Inquinamento luminoso: Potenza energetica impiegata per la nuova illuminazione pubblica	Kw	Il dato è rilevabile in sede di nuovi progetti	ENEL/Comune
	Salvaguardia dei coni visuali	n.	Rilievo annuale	Comune
	Consumo di suolo naturale/seminaturale negli ambiti ad edificazione diffusa	% sul totale delle nuove urbanizzazioni	Rilievo annuale	Comune
	Aree di ricostruzione ambientale/superficie ATO	%	Rilievo annuale	Comune
	Superficie aree a parco	%	Rilievo annuale	Comune
Biodiversità	Superficie aree protette/superficie comunale	%	Rilievo annuale	Comune

- Il popolamento degli indicatori di monitoraggio dovrà essere effettuato a cura dell’Autorità Procedente, che potrà avvalersi delle risorse informative messe a disposizione dal Sistema Informativo Territoriale della Regione Veneto. Nella fase di attuazione del PAT, tuttavia, si potranno ridefinire il numero e la tipologia degli indicatori ora individuati per il monitoraggio.
- L’Amministrazione Comunale, d’intesa con la Provincia di Verona, attiva il processo di verifica del monitoraggio delle varie azioni ed in considerazione degli obiettivi di sostenibilità ambientale e socio-economica, provvede a redigere ogni tre anni specifico rapporto straordinario (di verifica) al fine di verificare come le azioni operino nei confronti del Piano.

Art. 43 Indirizzi e criteri per l’applicazione della perequazione urbanistica

Rif. Legislativo: LR 11/2004, art.35

La perequazione urbanistica persegue l’equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d’uso assegnate alle singole aree.

La Perequazione urbanistica si distingue in:

- Perequazione urbanistica
- Perequazione urbanistica integrata
- Perequazione ambientale

Il Comune applica la perequazione urbanistica quando utilizza le aree cedute per

realizzare servizi pubblici, servizi di uso pubblico, attrezzature di interesse generale. L'uso specifico delle singole aree viene definito dal Piano degli Interventi.

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

- attuare i servizi pubblici, di uso pubblico e/o di interesse generale;
- attuare l'edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata;
- assegnarle, per la realizzazione di edilizia residenziale, ai soggetti interessati da provvedimenti di esproprio per la realizzazione di opere infrastrutturali o comunque di interesse pubblico all'interno del territorio comunale, a titolo di risarcimento e nelle modalità definite dal PI;
- consentire l'utilizzo dei crediti edilizi;
- nel caso di aree con destinazione produttiva riservarle alla rilocalizzazione di attività produttive in zona impropria da trasferire.

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

Direttive

- Il PAT prevede la possibilità di applicare l'istituto della perequazione urbanistica per l'attuazione:
 - del piano degli interventi;
 - dei piani urbanistici attuativi ed agli atti di programmazione negoziata;
 - dei comparti urbanistici;
 - degli interventi edilizi diretti e convenzionati, qualora ricadano in aree nelle quali è previsto un indice di edificabilità differenziato, e solo qualora utilizzino un indice maggiore di quello minimo.
- Il PI attua l'urbanizzazione e l'edificazione mediante strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e/o privata e accordi ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004 e successive modificazioni. Gli accordi potranno prevedere anche cessioni di aree, impegni a realizzare interventi di interesse pubblico o monetizzazione degli stessi.
- Il PI individua gli ambiti di perequazione urbanistica precisando la tipologia di perequazione:
 - ambiti di Perequazione urbanistica,
 - ambiti di Perequazione urbanistica integrata,
 - ambiti di Perequazione ambientale, o altra forma di perequazione.
- Il PI definisce le modalità attuative e indica le aree in cui concentrare il volume edilizio, quelle per l'organizzazione dei servizi e quelle per altre eventuali funzioni previste.

- Il PI e/o gli strumenti urbanistici attuativi, ai fini della realizzazione della volumetria complessiva derivante dall'indice di edificabilità attribuito, individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere gratuitamente al comune o da asservirsi per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche.
- Il PI dispone che:
 - i proprietari degli immobili interessati partecipino "pro-quota" all'edificazione, agli oneri di urbanizzazione ed alla cessione delle aree sulla base di apposita convenzione;
 - qualora aree diverse da quelle di urbanizzazione primaria, ma strategiche per la sostenibilità dell'intervento e necessarie per le dotazioni territoriali, non siano reperibili all'interno del perimetro degli interventi, o lo siano solo parzialmente, si possa prevedere la loro monetizzazione, ovvero la compensazione con aree destinate a servizi anche esterne all'ATO di riferimento;
 - qualora non vi sia intesa tra i proprietari, il Comune possa procedere alla formazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica;
 - il Comune abbia facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'ambito di perequazione nei modi che saranno definiti dal PI stesso;
 - qualora alcuni interventi di trasformazione non necessitino, o necessitino solo parzialmente, delle opere di urbanizzazione e dotazioni territoriali secondo gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale, può prevedere la compensazione per la mancata o parziale realizzazione delle opere di urbanizzazione e dotazioni territoriali sino alla concorrenza dello standard predeterminato, con la realizzazione, per un valore equivalente, di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture pubbliche;
- Possono comunque far parte di diritto dell'ambito territoriale assoggettato a perequazione urbanistica tutte le aree destinate a dotazioni territoriali di servizi, ad esclusione di quelle già nella disponibilità dell'Amministrazione comunale alla data di adozione del PAT.

Art. 44 Indirizzi e criteri per l'applicazione del credito edilizio

Rif. Legislativo: LR 11/2004, art.36

Il credito edilizio è una quantità volumetrica riconosciuta all'avente titolo su un immobile a seguito della realizzazione degli interventi di:

- demolizione delle opere incongrue;

- eliminazione degli elementi di degrado con ricomposizione ambientale;
- realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica ed ambientale.

Direttive

- Il PAT individua i principali immobili incongrui per l'applicazione dell'istituto del credito edilizio.
- Il PI può individuare ulteriori immobili sui quali applicare il credito edilizio nell'ambito delle seguenti categorie:
 - opere incongrue in quanto contrastanti con i vincoli e le tutele evidenziate nelle tavole 1, 2, 3, 4 e dalle presenti norme;
 - opere incongrue costituite da un volume edilizio legittimo in contrasto con l'ambiente circostante per tipologia edilizia, dimensioni, localizzazione; si considera incongrua anche la sola destinazione d'uso qualora in contrasto con quella di zona;
 - elementi di degrado costituiti da manufatti di qualsiasi genere (elettrodotti, tralicci, impianti ricetrasmittenti, cabine di decompressione del metano, etc.) che arrechino un evidente inquinamento estetico tanto maggiore quanto maggiore è la qualità del contesto paesaggistico entro il quale è collocato;
 - interventi di miglioramento della qualità urbana, dove gli immobili rendono difficoltosa la realizzazione di parchi, piste ciclabili, l'attuazione della rete ecologica, arredo urbano e simili;
 - elementi di riordino della zona agricola, costituiti dagli immobili destinati all'allevamento zootecnico intensivo, anche se dismessi, dalle strutture agricolo-produttive dismesse, dagli insediamenti produttivi fuori zona non dichiarati compatibili dal PAT e dal PI, i cambi di destinazione del suolo per finalità esulanti dall'attività agricola, l'aggregazione in nuclei abitati urbanizzati delle case sparse non più funzionali alla coltivazione dei fondi con particolare riferimento alle situazioni di frammentazione fondiaria, anche connesse ad attività colturali di tipo intensivo quali orti, vivai e serre con consistenti componenti commerciali;
 - immobili destinati ad allevamento zootecnico intensivo situati a ridosso dell'area urbana residenziale consolidata del PAT o in contrasto con il contesto circostante;
 - interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio, costituiti da tutti quegli interventi che, nell'ambito delle specifiche disposizioni afferenti ai vincoli, valori e tutele, fragilità, invariante e basse trasformabilità, ne risultano in contrasto; rientrano in tali fattispecie anche gli immobili realizzati in zona agricola che per la loro conformazione architettonica ed ambientale non rispettino le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni;

- Il PI determina i criteri per stabilire l'entità del credito edilizio da attribuire agli immobili da demolire basandosi sul volume edilizio e sulla destinazione d'uso dello stato di fatto opportunamente documentati.
- Il PI promuove la rimozione o la mitigazione degli elementi detrattori (opere incongrue ed elementi di degrado) predisponendo apposita disciplina nel rispetto delle seguenti direttive:
 - l'eliminazione dell'opera incongrua con ripristino ambientale dell'ambito interessato comporta la creazione di un credito edilizio da utilizzarsi in conformità ai principi stabiliti dal PAT, anche in ATO diversi da quello ove insiste l'opera incongrua, purché nel rispetto delle indicazioni normative e cartografiche e dei limiti di dimensionamento del PAT;
 - l'eliminazione dell'opera incongrua con adeguamento morfologico-funzionale al contesto insediativo esistente o previsto dal PAT nello stesso ambito è disciplinata dal PI in modo puntuale ed è assoggettata a convenzionamento;
 - il PI, inoltre, stabilisce quando l'eliminazione dell'opera incongrua ricadente in zona agricola può comportare il recupero parziale in sito della volumetria esistente, stabilendone le modalità nel rispetto dei seguenti limiti:
 - la trasformazione deve risultare ammissibile rispetto agli obiettivi di tutela indicati dal PAT per l'area sulla quale ricade escludendo che il fabbricato permanga in un contesto di tutela o di pregio ambientale (aree delle rete ecologica o invariante);
 - in caso di cambio di destinazione d'uso vi sia una sostanziale riduzione volumetrica e della superficie lorda di pavimento integrata da idonee misure di mitigazione ambientale e paesaggistica;
 - in caso di ristrutturazione senza variazione di destinazione d'uso, devono essere comunque attuati contestuali interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica comprendenti l'adeguamento tipologico alle forme tradizionali esistenti in zona agricola;
 - gli elementi detrattori quali elettrodotti, tralicci, impianti ricetrasmittenti, cabine di decompressione del metano, ecc. dovranno essere rimossi dal contesto da tutelare o mascherati attraverso interventi diretti (adozione di particolari tipologie costruttive quali l'interramento, forme estetiche innovative, colorazioni particolari) o indiretti (mascherature vegetali, movimenti terra, ricomposizione dello sfondo).
- Il PI disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare individuando ulteriori ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi.
- Il PI determina nei singoli ATO la quota di diritti edificatori da accantonarsi per finalità di credito edilizio.
- Il PI prevede la formazione dell'apposito Registro dei Crediti Edilizi ai sensi dell'art.17

della LR 11/2004.

- I manufatti, aventi i caratteri di opere incongrue, ma realizzati in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ovvero realizzati in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non conseguono il riconoscimento del credito edilizio, salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente.

Art. 45 Indirizzi e criteri per l'applicazione della compensazione urbanistica

Rif. Legislativo: LR 11/2004, art. 37

La compensazione urbanistica permette ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o in caso di sua reiterazione, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.

Direttive

- Il PI determina la quota di diritti edificatori in riferimento ai singoli ATO da riservarsi per la compensazione urbanistica.
- Il PI disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare, individuando gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi per l'applicazione della compensazione urbanistica.
- La quota di diritti edificatori da riservarsi per finalità compensative è determinata, per quantità e destinazioni d'uso, sulla base del principio dell'equivalenza del valore tra gli immobili soggetti a compensazione ed i diritti edificatori compensativi concessi.

TITOLO V PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEI PI E PER LA QUALITA' EDILIZIA E URBANISTICO-AMBIENTALE DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI APERTI

Art. 46 Criteri e indirizzi per una progettazione edilizia sostenibile

Il PAT, ai sensi della direttiva 2002/91/CE, del DLgs 192/05 e della LR 11/04, promuove lo sviluppo nel territorio comunale della progettazione edilizia sostenibile con uso di tecniche costruttive riferite alla bioarchitettura, al contenimento del consumo energetico e all'utilizzo di fonti di energia rinnovabile, che dovranno essere favorite anche in rapporto agli oneri di urbanizzazione e di costruzione.

Ai sensi della LR 9 marzo 2007, n.4 e smi, sono promossi e incentivati la sostenibilità energetico - ambientale nella realizzazione di opere di edilizia pubblica e privata per tutti gli interventi previsti al fine di tutelare la qualità della vita, dell'ambiente e del territorio.

Direttive

- Il PI approfondisce, sia per il tessuto edilizio consolidato che per quello di nuova formazione, l'uso di tecniche costruttive in considerazione delle caratterizzazioni morfologiche e paesaggistico-ambientali del territorio comunale;
- Il PI indica le misure per migliorare la qualità dell'abitare oltre a quelle per migliorare il rendimento energetico coerentemente con gli obiettivi generali del PAT di incentivazione alla realizzazione di edilizia con contenuti di benessere abitativo, risparmio energetico e sostenibilità ambientale e perseguendo inoltre il principio della qualità architettonica;
- Il PI potrà incentivare l'edilizia di qualità ecosostenibile ricorrendo anche all'istituto del credito edilizio, prevedendo premi in termini di aumenti volumetrici e vantaggi economici, fermo restando la possibilità da parte dell'Amministrazione Comunale dell'uso del convenzionamento e di procedure di evidenza pubblica privilegiando:
 - gli insediamenti a basso livello di impatto con i vincoli, le invariati e le tutele previste dal PAT, e prevedendo se necessario l'adozione di idonee misure mitigative e/o compensative;
 - gli insediamenti a basso livello di impatto ambientale e paesaggistico, che utilizzino materiali biocompatibili, ed impieghino fonti di energia rinnovabile e tecnologie per il risparmio energetico.
- Per quanto riguarda gli ambiti dei centri storici il PI dovrà, in particolare, pervenire ad una regolamentazione nell'utilizzo delle soluzioni tecniche di approvvigionamento energetico a garanzia di un loro corretto inserimento a livello ambientale.

Art. 47 Azioni di mitigazione del sistema insediativo, ambientale e paesaggistico

Il PAT prevede sia opere di mitigazione per gli effetti diretti che le azioni del Piano provocano sull'ambiente sia opere di compensazione/mitigazione per gli effetti indiretti causati da interventi non direttamente connessi alle azioni del Piano.

Di seguito, pertanto, si riportano i seguenti sub-articoli:

- Mitigazione dei processi di trasformazione sul microclima
- Mitigazione degli effetti del sistema dei trasporti
- Mitigazione degli effetti dell'illuminazione diffusa
- Mitigazione per le acque reflue di scarico
- Compensazione ambientale delle aree soggette a trasformazione

Art. 47.1 Mitigazione dei processi di trasformazione sul microclima

Al fine di mitigare l'effetto dell'urbanizzazione e agire sui fattori che, a livello locale, possono interagire con il microclima, il comune, nell'ambito del PI valuta l'opportunità di adottare un "Regolamento di sviluppo e gestione del verde" che riporti una serie di norme per l'attuazione dei seguenti interventi:

- impianto e mantenimento di siepi, filari arborati e nuclei di vegetazione lungo il contorno degli edificati e al fianco delle strade urbane con utilizzo di specie arboreo-arbustive autoctone al fine di conferire alle tipologie vegetazionali presenti al loro interno un carattere ecologico funzionale;
- predisposizione di interventi di riqualificazione naturalistica in ambito urbano in grado di assolvere ad un ruolo potenziale di incremento della connettività con gli altri sistemi del verde esterni al sistema urbano.
- per la progettazione delle nuove aree previste in trasformazione (aree di espansione, aree dismesse o defunzionalizzate da recuperare) dovranno essere sviluppati i seguenti indirizzi finalizzati a ridurre gli impatti generati dalla presenza di nuove infrastrutture:
 - garantire un accesso ottimale alla radiazione solare per tutti gli edifici,
 - limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, se ciò lascia disponibile sufficiente luce naturale;
 - garantire, se possibile, accesso al sole per tutto il giorno per tutti gli impianti solari realizzati o progettati o probabili
 - verificare e attuare tutti gli interventi idonei a ridurre l'effetto noto come "isola di calore" dato da: la concentrazione di usi energetici (trasporti, produzione di calore), l'uso di materiali di finitura delle superfici con caratteristiche termofisiche sfavorevoli, la scarsa presenza di vegetazione;
 - considerare il verde, non soltanto come valore decorativo ma progettarlo e quantificarlo in modo da produrre effetti sul microclima dell'area mitigando i picchi di

temperatura estivi grazie all'evapotraspirazione ed inoltre consentire l'ombreggiamento per controllare l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti durante le diverse ore del giorno.

Art. 47.2 Mitigazione degli effetti dell'illuminazione diffusa

Il Comune integrerà il regolamento edilizio e/o il prontuario di mitigazione ambientale con disposizioni concernenti la progettazione, l'installazione e l'esercizio degli impianti di illuminazione esterna, prevedendo anche ordinanze di spegnimento dei fari fissi e rotanti rivolti verso il cielo; anche i privati sono tenuti al rispetto di quanto previsto dalla LR n.17 del 07.08.2009 – Nuove norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso.

Prescrizioni

Il Comune, nella progettazione o nella riqualificazione degli impianti d'illuminazione:

- disciplina e adotta misure atte a diminuire l'impatto luminoso, anche a favore di un risparmio energetico, al fine di ridurre l'attuale consumo comunale così come rilevato in sede di Rapporto Ambientale e dovranno rispettare tipologia di proiettori, assetto, direzione ed intensità tali da non alterare la fauna selvatica del Sito Natura 2000 e la vegetazione;
- individua un limite massimo del 3% per l'emissione verso il cielo del flusso totale emesso dalla loro sorgente;
- adotta le seguenti misure volte a ridurre e/o attenuare l'impatto luminoso verso l'alto:
 - a) per l'illuminazione di impianti sportivi e grandi aree di ogni tipo devono essere impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione di luce verso l'alto al di fuori dei suddetti impianti;
 - b) fari, torri faro e riflettori illuminanti parcheggi, piazzali, cantieri, svincoli, complessi industriali, impianti sportivi e aree di ogni tipo devono avere, rispetto al terreno, un'inclinazione tale, in relazione alle caratteristiche dell'impianto, da non inviare oltre 0 cd per 1000 lumen a 90° ed oltre;
 - c) è fatto divieto di utilizzare per fini pubblicitari fasci di luce roteanti o fissi di qualsiasi tipo, anche in maniera provvisoria;
 - d) l'illuminazione delle insegne non dotate di illuminazione propria deve essere realizzata dall'alto verso il basso. Per le insegne dotate di illuminazione propria, il flusso totale emesso non deve superare i 4.500 lumen. In ogni caso, per tutte le insegne non preposte alla sicurezza, a servizi di pubblica utilità ed all'individuazione di impianti di distribuzione self service è prescritto lo spegnimento entro le ore 24, al più tardi, entro l'orario di chiusura dell'esercizio;
 - e) è vietato installare all'aperto apparecchi illuminanti che disperdono la luce al di fuori degli spazi funzionalmente dedicati e in particolare, verso la volta celeste.

Direttive

Il Comune, ai sensi della LR 22/97, provvederà alla predisposizione di un apposito Piano Comunale dell'illuminazione Pubblica, a integrazione del Piano Regolatore Comunale, che persegue i seguenti obiettivi:

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

Art. 47.3 Mitigazione per le acque reflue di scarico

Il Comune, al fine di ridurre l'impatto su sistema acqua, in sede di nuovi interventi e/o adeguamenti sull'esistente, adotta misure tali da:

- realizzare, ove possibile, unità paranaturali, interposte tra gli impianti di depurazione e i corpi idrici ricettori o inserendo sistemi di fitodepurazione come trattamenti terziari;
- realizzare, ove possibile, nella nuova progettazione o nella riqualificazione dei sistemi di scarico di acque domestiche su suolo, in condizioni di assenza di rischio di contaminazione della falda, favorire la subdispersione a goccia, la subirrigazione, la filtrazione lenta intermittente in letto di sabbia e, in climi caldi, i vassoi fitoassorbenti, con l'accortezza di evitare stagnazione delle acque ed impaludamento del terreno, la fitodepurazione;
- in relazione all'incremento di popolazione nelle diverse ATO prevede il potenziamento dei sistemi di depurazione esistenti andando a privilegiare preferibilmente sistemi a basso consumo energetico come la fitodepurazione a flusso orizzontale;
- per gli insediamenti civili ed agroindustriali non collettati, prescrivono la realizzazione di idonei impianti di trattamento dei reflui in conformità alla vigente normativa nazionale DLgs 152/06 e smi e per quanto di competenza regionale al Piano Regionale di Risanamento delle Acque e successivamente a seguito di approvazione al Piano Regionale di Tutela delle Acque;
- prevedere la realizzazione di reti di fognatura separata anche per gli insediamenti industriali (art 24 PTCP adottato).

Art. 47.4 Compensazione ambientale delle aree soggette a trasformazione

Gli interventi di urbanizzazione (nuova edificazione o ampliamenti di edifici ad uso residenziale, produttivo, commerciale, direzionale, etc; interventi di nuova viabilità;

realizzazione di aree a servizi compresi parcheggi, etc.) devono concorrere, mediante la realizzazione di interventi di compensazione ecologica, al miglioramento della qualità ambientale.

Il PAT demanda al PI il compito di garantire le azioni di carattere compensativo in ambito rurale contestualmente ad interventi di nuova trasformazione del territorio rurale.

In attuazione a tale prescrizione il PI deve:

- adottare idonee misure di mitigazione/compensazione sotto il profilo visivo, acustico ed atmosferico secondo la metodologia di compensazione della CO₂¹ emessa nella gestione dell'insediamento con un'idonea quantificazione di aree alberate (boschi, filari...);
- prevedere l'impiego di essenze arboree compatibili con la specifica area;
- adottare uno o più criteri al fine di determinare la biomassa da impiantare.

Il PI stabilirà le tipologie di opere di mitigazione ambientale, anche sulla base di quanto indicato dal PTRC (Allegato B4 DGR 427 del 10/04/2013, art. 34 comma e NTA), ed i parametri sulla base dei quali calcolare l'entità di tali opere in relazione ai diversi interventi di Piano, secondo criteri di equità in modo che gli stessi siano proporzionati nelle dimensioni e nel costo agli interventi di nuova urbanizzazione / edificazione in progetto. A titolo di esempio parametri minimi di compensazione da applicare agli interventi di trasformazione del territorio (comprese le aree non attuate del PRG vigente) possono essere:

- 3 m di siepi ovvero 1 m² di bosco per m³ di nuova edificazione e/o ampliamento;
- 5 m² di bosco, od ecosistema equivalente, per m² di strada;
- 3 m² di bosco od ecosistema equivalente per m² di disboscato;
- per interventi relativi a case singole, i parametri sopra sono ridotti ad 1/3.

Il PI specificherà inoltre gli ambiti del territorio comunale dove realizzare gli interventi di compensazione ambientale. Gli interventi di compensazione potranno in particolare contribuire alla realizzazione della rete ecologica comunale, mediante interventi di forestazione, formazione di corridoi ecologici e interventi che incrementino il carattere ecologico dell'area in esame.

La realizzazione degli interventi di compensazione ambientale non esime dall'attuazione degli interventi di mitigazione indicati nelle presenti prescrizioni. Il PI dovrà altresì prevedere che gli interventi di compensazione siano garantiti da fideiussione ad onere del loro responsabile, a meno che non siano realizzati prima dell'intervento cui sono riferiti.

Art. 47.4.1 Flora, fauna, biodiversità

- Le specie arboree e arbustive da utilizzare per la messa a dimora di siepi, filari alberati

¹ La CO₂ prodotta deve essere compensata da un idoneo polmone verde, considerando che un albero di medie dimensioni assorbe 12 kg CO₂ e dunque un ettaro di bosco assorbe 51 tonnellate annue di CO₂, secondo il metodo ARPA.

- e macchie boscate devono essere di tipo autoctono.
- Nella fase esecutiva degli interventi dovranno preferibilmente essere mantenute le siepi esistenti. Se tale mantenimento fosse oggettivamente non possibile dovranno essere comunque ricreate in modo tale da garantire la continuità ecologica.

Art. 47.4.2 Attività insalubri

- Nel caso di espansioni di tipo residenziale prossime ad attività insalubri (compresi allevamenti), in sede di attuazione dovranno essere valutate opportune misure di mitigazione (piantumazione di fasce vegetazionali - arboree - arbustive) in relazione ad eventuali disturbi (anche legati alle emissioni odorose) determinati dalle attività esistenti.
- Applicazione di protocolli per l'applicazione delle migliori tecniche disponibili atte a ridurre, mitigare gli effetti residuali e garantire la massima compatibilità con il sistema circostante.
- Predisporre indagini idrogeologiche ed ambientali dettagliate per la localizzazione di insediamenti industriali che trattano materiali tossico-nocivi (art 24 PTCP adottato).

Art. 47.4.3 Tutela del paesaggio

- Gli interventi dovranno tenere conto del contesto paesaggistico e della possibile vicinanza ad edifici tutelati.
- La scelta delle tipologie costruttive del nuovo edificato dovrà essere coerente con il contesto paesaggistico.
- Le trasformazioni prossime ad edifici di pregio storico - architettonico non dovranno ledere la riconoscibilità di tali elementi di pregio e il contesto in cui tali elementi si inseriscono. A questo scopo all'interno del PI andranno valutate eventuali opere di mitigazione paesaggistica da realizzarsi anche mediante la piantumazione di elementi vegetazionali (verde di arredo).
- Nell'intenzione di valorizzare e tutelare gli elementi distintivi del paesaggio agrario tradizionale (quali corsi d'acqua, filari, strade poderali), potranno essere adottate scelte progettuali atte a favorire la tutela della geosfera, della biosfera e del paesaggio nel loro complesso.
- In sede di progettazione degli interventi relativi a nuove espansioni residenziali (anche nel caso di ambiti non attuati già previsti dallo strumento urbanistico previgente) in prossimità dell'asse verde della Ferrovia Milano-Venezia si dovrà tenere conto del contesto paesaggistico. A questo scopo all'interno del PI andranno valutate eventuali opere di mitigazione paesaggistica da realizzarsi anche mediante la piantumazione di elementi vegetazionali (verde di arredo).
- In sede di progettazione degli interventi relativi a nuove espansioni produttive (anche

nel caso di ambiti non attuati già previsti dallo strumento urbanistico previgente) dovrà essere effettuato uno studio per l'inserimento paesaggistico degli stessi, in particolare in relazione alla presenza di edifici ad uso residenziale prossimi al sito interessato dalla trasformazione. Tale studio dovrà in particolare valutare l'impatto visivo delle opere in progetto in relazione agli edifici ad uso residenziale presenti all'interno di una fascia minima di 3,00 m che circonda l'ambito di nuova trasformazione ed individuare la localizzazione e la tipologia delle opere di mitigazione da attuarsi, prevedendo in particolare la predisposizione di fasce vegetazionali (costituite da alberature, etc.) eventualmente da realizzarsi su terrapieni. Le specie dovranno essere scelte in relazione agli habitat esistenti.

- Si ritiene che per tutte le nuove urbanizzazioni (sia relative agli ambiti di trasformazione individuati dal PAT, sia alle aree non attuate individuate dallo strumento urbanistico previgente) andranno preferiti ove possibili i parcheggi drenanti inerbiti allo scopo di determinare una minore impermeabilizzazione del suolo e un migliore inserimento paesaggistico delle nuove urbanizzazioni.

Art. 47.5 Sistema dei trasporti

Art. 47.5.1 Progettazione dei nuovi assi viari o nella riqualificazione

- Nella progettazione dei nuovi assi viari o negli interventi di riqualificazione degli stessi esistenti il Comune:
 - adotta l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica, ove possibile, e adegua i tracciati al naturale andamento del terreno, evitando possibilmente viadotti e rilevati;
 - prevede la previsione di attraversamenti sicuri (tombini, sovrappassi) per la fauna vertebrata;
 - adotta per la realizzazione dei sottofondi, delle pavimentazioni in strade sterrate extraurbane, a riduzione della polverosità, rumorosità e manutenzione, l'impiego di materiali durevoli, quando possibile di recupero garantendo il drenaggio verticale e laterale dell'acqua piovana;
 - se si rileva, in sede di analisi specifiche, che negli agglomerati e nelle zone sussiste il superamento, ovvero il rischio di superamento, del valore limite giornaliero per le polveri PM10, il Comune promuove per la viabilità di propria competenza misure di limitazione della circolazione per determinate categorie di veicoli. Tali misure possono essere modulate sulla base delle previsioni di miglioramento o peggioramento dello stato della qualità dell'aria;
 - prevede di introdurre elementi naturali/artificiali con funzione di barriera ai flussi d'aria trasportanti sostanze inquinanti;

- prevede adeguate aree di sosta e di parcheggio, con relative misure di riduzione della velocità;
- deve mantenere una distanza di sicurezza tra le sedi viarie interne all'insediamento, o perimetrali, e le aree destinate ad usi ricreativi.
- Al fine di garantire la sicurezza degli utenti le intersezioni principali dovranno essere realizzate preferibilmente mediante la predisposizione di rotatorie e si ritiene opportuno che vengano attentamente studiate le migliori soluzioni allo scopo di garantire la sicurezza dei pedoni in particolar modo in corrispondenza degli attraversamenti pedonali (ad es. mediante la predisposizione di rallentatori del traffico).
- In ogni caso la progettazione dovrà seguire la normativa vigente in materia.
- In fase attuativa degli interventi dovrà essere valutata attentamente l'accessibilità per le nuove trasformazioni. Si suggerisce di predisporre misure che permettano a ciascun intervento di nuova edificazione di contribuire alla sistemazione della viabilità esistente allo scopo di migliorare le condizioni di sicurezza per gli utenti con particolare riferimento a ciclisti e pedoni.

Art. 47.5.2 Misure di mitigazione per la nuova viabilità di progetto

- Allo scopo di garantire un migliore inserimento paesaggistico e ambientale delle nuove infrastrutture dovranno essere valutate eventuali fasce vegetazionali ai bordi dei tracciati stradali per la viabilità extra-urbana, mentre potrà essere adottata la conformazione di strada alberata in ambito urbano. Si ricorda a tal proposito che l'art.34 delle NTA del nuovo PTRC della Regione Veneto individua le fasce di rispetto stradale come aree prioritariamente destinate a verde pubblico o privato o a standard per la mitigazione degli impatti da rumore e da PM10. Andranno in ogni caso rispettate le prescrizioni del Codice della Strada (art.16 e art.26) in merito in particolare alle distanze minime da rispettare per la piantumazione di elementi vegetazionali (siepi, arbusti, alberi). In tutti i casi le specie dovranno essere scelte in relazione agli habitat esistenti e al contesto paesaggistico, oltre che in relazione alla loro funzionalità.
- Nelle successive fasi di progettazione della nuova viabilità lo studio del tracciato dovrà limitare il più possibile l'interferenza dello stesso con l'edificato residenziale esistente.
- Per la nuova viabilità di progetto si ritiene opportuno che in sede di progettazione preliminare degli interventi venga effettuata una prima valutazione delle eventuali opere di mitigazione acustica da realizzare contestualmente alla realizzazione delle infrastrutture, in particolare a tutela degli edifici ad uso residenziale presenti in prossimità delle nuove sedi stradali.
- Le nuove infrastrutture dovranno garantire, mediante la predisposizione di opportune misure mitigative (barriere antirumore, etc.) il mantenimento di un clima acustico gradevole per gli edifici residenziali posti in prossimità del tracciato viario di nuova

realizzazione.

- Allo scopo di favorire un migliore inserimento ambientale e paesaggistico si ritiene che le opere di mitigazione acustica potranno essere realizzate impiegando elementi vegetazionali e terrapieni; l'eventuale utilizzo di barriere acustiche artificiali dovrà comunque essere accompagnato dalla predisposizione di elementi vegetazionali atti a migliorarne l'inserimento paesaggistico.

Art. 47.5.3 Progettazione dei percorsi pedonali

- Si prevede la massima estensione delle zone pedonali e ciclabili, queste ultime, se possibile, in sede propria al fine di promuovere la mobilità sostenibile.
- La progettazione dei percorsi pedonali e degli accessi dovrà garantire l'agevole fruibilità degli spazi pubblici da parte dei soggetti con disabilità motoria.
- Si ritiene opportuno, in fase attuativa, monitorare la presenza lungo la viabilità esistente di criticità legate all'incidentalità e al traffico ed approfondire le tematiche relative ai flussi di traffico che interessano la viabilità principale per valutare le migliori soluzioni allo scopo di garantire il corretto smaltimento del traffico.
- La progettazione dei nuovi tratti di viabilità dovrà garantire la sicurezza degli utenti delle piste ciclopedonali qualora si prevedano intersezioni con le stesse.

Art. 47.5.4 Elettrodotti ed emissioni elettromagnetiche

- In prossimità di stazioni radio base, o altre sorgenti di CEM, dovrà essere posta attenzione alla salute degli utenti dell'area, in particolare non dovranno esservi inseriti siti sensibili quali asili, scuole, ospedali, etc.
- Dovrà essere rispettata la normativa vigente in materia di tutela dall'inquinamento elettromagnetico determinato dalla presenza sul territorio di elettrodotti ed altre sorgenti di campi elettromagnetici a bassa frequenza.
- In fase di Pianificazione Attuativa dovranno essere verificate le fasce di rispetto dagli Elettrodotti calcolate al fine di verificare la compatibilità dei nuovi interventi con le stesse. All'interno delle fasce di rispetto non potranno essere individuate destinazioni d'uso che comportino una permanenza prolungata oltre le quattro ore giornaliere. Le fasce di rispetto, che dovranno essere fornite dal gestore, possono quindi essere considerate come limite all'edificazione.
- L'elevata densità e estensione delle linee elettriche determina anche una fragilità paesaggistica. La presenza delle reti tecnologiche è, nell'ambito agricolo o seminaturalistico, estranea ai rapporti che esistono tra gli elementi tipici del tipo di paesaggio e produce un senso di disagio nella fruizione visiva dello stesso. Nei casi di maggior pregio paesaggistico o di maggiore visibilità la presenza dell'infrastruttura può essere in conflitto con l'identità dei luoghi o la riconoscibilità del paesaggio agricolo e

storico. Misure di attenuazione dell'impatto visivo e paesaggistico delle infrastrutture potranno essere individuate nell'ambito del PI, anche mediante lo strumento della perequazione, sulla base di un approfondimento dei coni visuali significativo e delle concrete possibilità di riqualificazione dei coni ottici dalla viabilità ordinaria e dai punti chiave del paesaggio rurale. Le azioni sono volte:

- all'interramento delle linee;
- al mascheramento visivo mediante la creazione di quinte arboree ed elementi "verdi" atti a riqualificare la percezione di un determinato elemento paesaggistico.

Art. 47.5.5 Riqualificazione ecologica del sistema idrico - fossi e corsi d'acqua

- Nella realizzazione degli interventi e delle previsioni del PAT in prossimità di corsi d'acqua, in fase attuativa si dovranno attuare gli opportuni approfondimenti relativamente ai seguenti aspetti:
 - la verifica della sostenibilità del carico urbanistico previsto rispetto alla capacità dell'impianto fognario e di quello di depurazione, eventualmente prevedendo le necessarie modifiche ed integrazioni da attuare contestualmente alle nuove previsioni;
 - l'individuazione delle attività civili ed industriali esistenti non collegate alla rete fognaria e quelle per le quali è previsto l'allacciamento, definendo, ove sia possibile, l'obbligo e le modalità di allacciamento;
 - individuare contestualmente alle reti separate strutture e soluzioni di accumulo e depurazione delle acque di prima pioggia con immissione in fognatura nera, valutando, in funzione della capacità del corpo idrico ricevente, la necessità di laminazione delle portate meteoriche di piena allo scopo di determinare il minimo incremento possibile alle portate fluviali;
 - individuare le potenziali aree di rimboschimento mediante specie arboree autoctone, atte a attuare una funzione di "filtro" e di protezione del corso d'acqua.
- Nella realizzazione degli interventi e delle previsioni del PAT in prossimità di corsi d'acqua dovrà essere rispettata la normativa vigente, ed in particolare il RD 368/1904 ed il RD 523/1908, oltre che le indicazioni della relazione di compatibilità idraulica allegata al PAT.
- Nelle aree di trasformazione che ricadono all'interno delle aree individuate dal PAT come di possibile emergenza idraulica (Tav. 3 "Carta delle fragilità") si sconsiglia la realizzazione di locali interrati.
- Gli interventi dovranno garantire la continuità idraulica di fossi e corsi d'acqua, mantenendo la sezione idraulica degli stessi ed evitando il tombinamento.
- Gli attraversamenti non dovranno pregiudicare gli eventuali ampliamenti dei corpi idrici e dovranno essere concordati con gli Enti competenti.

- Non dovranno essere realizzati scarichi diretti sui corsi d'acqua e dovranno essere rispettate tutte le norme del PAT per la protezione della qualità delle acque.

Art. 47.5.6 Risparmio energetico

Si ritiene di primaria importanza l'adozione di tecnologie per la riduzione dei consumi energetici ed idrici degli edifici; in particolare il PI dovrà dare attuazione alle seguenti disposizioni:

- In sede di rilascio del permesso di costruire, eventualmente anche relativo ad interventi di ristrutturazione, sarà incentivata la realizzazione di impianti per la produzione di energia termica che permettano la copertura di almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia per la produzione di acqua calda mediante l'uso di fonti rinnovabili.
- Si incentiverà inoltre l'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica non inferiore a 3 kW per ciascuna abitazione.
- Si incentiverà esclusivamente per le nuove costruzioni, l'adozione di sistemi per il recupero di acque piovane e grigie da utilizzare per gli scarichi del water, la realizzazione di pavimenti drenanti nelle superfici scoperte impermeabilizzabili lasciate libere (ad esclusione ovviamente delle superfici coperte dagli edifici e delle aree a verde).
- Si incentiverà l'utilizzo di materiali naturali e di tecniche costruttive per incrementare l'efficienza energetica, l'installazione di rubinetterie con miscelatore acqua e aria, il controllo automatizzato dell'illuminazione delle parti comuni, il posizionamento e orientamento degli edifici per utilizzare al meglio il rapporto luce - ombra.

Art. 47.6 Parco campagna - Aree della ricostruzione ecosistemica polivalente in ambito pianiziale

Rif. Legislativo: LR 11/2004

PTRC Allegato B4 adottato con DGR n.427 del 10.04.2013

PAQE, art.90

Piano d'Area delle Pianure e Grandi Valli Veronesi, art.31

Rif.: Tav.4 – Carta della trasformabilità

Il piano individua nel territorio comunale tre "Aree della ricostruzione ecosistemica polivalente in ambito pianiziale" con la funzione e finalità attribuite dal PTRC, (ALLEGATO_B4_ Dgr n.427 del 10/04/2013) al fine di:

- incrementare il patrimonio del verde pubblico a scopo fruitivo, estetico, culturale, e microclimatico;
- gestire correttamente il patrimonio vegetale sia pubblico che privato;

- individuare forme di mitigazione ambientale in relazione all'entità degli interventi che prevedono una riduzione delle superfici ad area verde o area agricola;
- un miglioramento di una configurazione ambientale mediante la realizzazione di fasce ecotonali, ispessimento e/o infittimento di siepi e filari già esistenti, realizzazione di passaggi ecologici.

In tali aree, inserite quali ambiti complementari alla rete ecologica, si privilegiano le iniziative di compensazione ambientale, aumentando le masse boscate anche in funzione della concreta attuazione del progetto di rete ecologica; a tal fine saranno privilegiati gli interventi relativi alle aree di compensazione e di riqualificazione ambientale anche con finalità di uso pubblico; per l'acquisizione delle aree a standard si applicheranno, laddove possibile, i principi del credito edilizio e della compensazione urbanistica di cui all'art.37 della LR 11/2004.

In altri termini sono ambiti preposti al mantenimento della continuità tra ecosistemi e biotopi di alto valore naturalistico, in grado di garantire la dispersione delle specie animali (autonoma) e vegetali (tramite vettori), ossia l'interscambio genetico delle popolazioni e dei popolamenti.

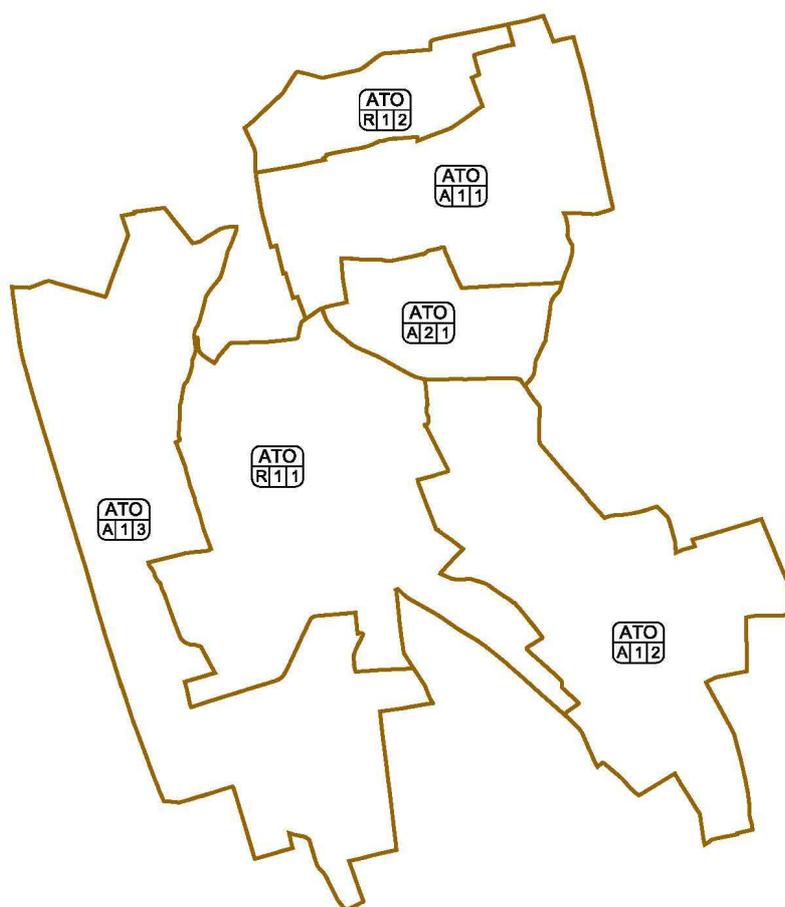
Sono aree:

- destinate a perequazione ambientale;
- vocate all'agricoltura, che per la loro posizione favorevole e per l'interessante habitat naturalistico, pur mantenendo la destinazione principale agricola, vengono destinate anche alla fruizione pubblica per le attività ricreative del tempo libero e lo svago e l'attività sportiva all'aria aperta, a condizione che siano compatibili con l'ambiente, nonché altre attività a tutela e valorizzazione delle particolari caratteristiche ambientali, naturalistiche ed idrogeologiche dell'area;
- in cui la destinazione d'uso prevalente rimane quella agricola;
- in cui sono favorite l'integrazione con il contesto urbano mediante fruizione turistica e le attività ricreative del territorio aperto, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopedonali ed equitabili connessi con gli insediamenti, e la promozione di attività di fruizione del tempo libero e di servizio e supporto, impostate e condotte secondo modalità rispettose dell'ambiente;
- in cui sono favorite le azioni che apportano un miglioramento, revisione e riorganizzazione dell'accessibilità pedonale comprensiva della riorganizzazione del sistema della sosta (parcheggi scambiatori) nelle aree urbane consolidate esistenti adiacenti alle aree del Parco Campagna.

Per quanto riguarda l'area di Parco Campagna individuata a nord-est del territorio comunale a ridosso degli specchi d'acqua si prevede la valorizzazione naturalistico-ambientale degli stessi specchi d'acqua e del loro intorno, favorendo la fruizione dell'area ai fini naturalistici,

didattici e ricreativi e per la fruizione del tempo libero in conformità all'art. 90 del PAQE. È consentita, inoltre, la realizzazione di strutture a servizio e supporto delle attività ludico-sportive, adeguate all'ambiente circostante. È fatto divieto di solcare gli specchi d'acqua con barche a motore o altri mezzi motorizzati. È vietato, inoltre, l'uso di pesticidi e fitofarmaci per una profondità di 200 m dal bordo della cava verso la campagna.

RAPPRESENTAZIONE SCHEMATICA ATO



AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI

 IDENTIFICAZIONE DEGLI ATO

SISTEMA AMBIENTALE "A"

SOTTOSISTEMA AMBIENTALE "A1"

 NORD-ORIENTALE

 SUD-ORIENTALE

 OCCIDENTALE

SOTTOSISTEMA AMBIENTALE "A2"

 MISTO AMBIENTALE SERVIZI - BOVOLINO

SISTEMA RESIDENZIALE "R"

 CAPOLUOGO - MISTO RESIDENZIALE,
ECONOMICO PRODUTTIVO

 MARCHESINO

TITOLO VI DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI

Art. 48 Generalità

Gli Ambiti Territoriali Omogenei – ATO sono macroaree in cui il territorio è suddiviso, individuate in conformità a specifici caratteri geografici, fisico – ambientali e insediativi.

La disciplina degli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) integra le disposizioni generali per l’assetto del territorio, di cui al Titolo III, e si riferisce ad insiemi di ATO aventi caratteri dominanti comuni e a ciascun singolo ATO.

Infatti la disciplina si articola in:

disposizioni generali formulate per ciascun insieme di ATO;

disposizioni specifiche formulate per ciascun ATO, con un dimensionamento specifico relativo alle diverse destinazioni d’uso, dove sono anche riportate anche le principali azioni strategiche del PAT che il PI dovrà disciplinare e organizzare.

Il PI nel rispetto degli obiettivi, del dimensionamento complessivo e dei vincoli e tutele del PAT, potrà prevedere variazioni del perimetro degli ATO conseguenti alla definizione di dettaglio delle previsioni urbanistiche, e sempre che non alterino l’equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate negli elaborati della VAS.

Art. 48.1 Dimensionamento

Il PAT è dimensionato considerando le esigenze di nuova edificabilità rispetto a:

- a) residenza
- b) commercio/direzionale compatibili con la residenza
- c) economico – produttivo (artigianale, industriale, innovativo)
- d) commerciale – direzionale
- e) turistico - ricettivo

La nuova potenzialità edificatoria (carico insediativo aggiuntivo) e gli standard urbanistici minimi da soddisfare sono indicati per ogni singolo ATO.

Il PAT è dimensionato:

- considerando le esigenze abitative ipotizzate per il decennio 2013 – 2023, determinate in riferimento ai dati demografici forniti dal Comune.
- tenendo conto della capacità insediativa residua del PRG vigente.

Il fabbisogno complessivo, che si traduce in carico insediativo aggiuntivo, è stato valutato in:

- a) per la **residenza** una volumetria di 214.800 mc. L’Amministrazione Comunale nell’ambito delle proprie scelte e valutazioni sullo sviluppo dell’edilizia residenziale per il prossimo decennio, intende prevedere un volume aggiuntivo inferiore al massimo

sostenibile pari a 463.739 mc. (Per i conteggi dimostrativi vedere Relazione di Progetto al capitolo dimensionamento residenziale).

- b) per le **attività compatibili ed integrate con la residenza**, quali attività commerciali al dettaglio, uffici pubblici o privati, studi professionali, pubblici esercizi, banche, artigianato di servizio etc., viene valutato un volume aggiuntivo medio pari al 10% del volume residenziale, sopra determinato, uguale a 214.800 mc ($214.800 \times 10\% = 21.480 \text{mc}$) per una Superficie Lorda di Pavimento di 7.160 mq;
- c) per le **attività commerciali-direzionali** una Superficie Lorda di Pavimento di 25.500mq;
- d) per le **attività produttive** una superficie di zona pari a 18.000 mq;
- e) per l'attività **turistico-ricettivo** una volumetria di 5.000 mc;

Il carico insediativo aggiuntivo è comprensivo dell'edificabilità residua prevista dal PRG vigente, escludendo:

- l'edificabilità legata a strumenti urbanistici attuativi o progetti in fase di realizzazione, ovvero approvati e convenzionati;
- le possibili aree residue delle zone di completamento residenziali e produttive all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata;
- l'individuazione, in sede di PI, di strutture produttive esistenti in zona impropria.

Il PI potrà aumentare o diminuire la potenzialità edificatoria massima ammessa, espressa o con il volume o con la superficie, assegnata ai singoli ATO di una quantità non maggiore del 10%, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo indicato dal PAT.

Per le attività produttive/commerciali esistenti in zona impropria, con riferimento ai criteri e alle modalità stabiliti all'Art. 34 delle presenti norme tecniche, il PI può individuare e definire le possibilità di ampliamento, limitati adeguamenti tecnologici, integrazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi interni previsti per legge, se carenti, realizzazione di opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante per migliorare la qualità degli immobili.

Art. 48.2 Utilizzo della zona agricola

Il PAT determina il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola.

Superficie Agricola Utilizzata (SAU) comunale rilevata da foto aeree 2012, aggiornamento C.T.R. Dicembre 2014 = 12,3315 kmq

Superficie Territoriale Comunale (STC)= 17,1808 kmq

Rapporto SAU/STC = 71,77% > 61,3%

Superficie SAU massima trasformabile nel decennio = 12.331.556 x 1,30% = 160.310 mq

I dati e i conteggi sopra riportati derivano dalla Relazione Studio Agronomico Ambientale allegata al PAT redatta dallo Studio Benincà.

L'Amministrazione Comunale, nell'ambito delle proprie scelte e valutazioni sullo sviluppo insediativo per il prossimo decennio, intende prevedere l'utilizzo ulteriore del 10% della SAU massima trasformabile pari a complessivi 176.341 mq (160.310 mq. + 16.031 mq).

Non si considera trasformazione di zona agricola l'individuazione di zone per la disciplina delle attività individuate come opere incongrue, di cui all'Art. 33 assieme alle aree di previsione della pianificazione vigente confermate dal PAT.

Eventuali nuove disposizioni regionali in merito alla metodologia di calcolo per la definizione della "Zona agricola massima trasformabile" o eventuali modifiche al regime d'uso del suolo, protrattesi per almeno tre anni e comprovate da opportune indagini agronomiche, potranno essere recepite e modificare la superficie massima trasformabile sopra definita senza che ciò comporti variante al PAT.

In sede di PI il dimensionamento del PAT dovrà essere monitorato, dal momento della sua adozione in Consiglio Comunale, predisponendo un apposito Registro Fondiario e della Produzione edilizia volumetrica con la specificazione della superficie utilizzata e sottratta alla SAU, del nuovo volume assentito e realizzato.

Art. 49 Sistema "A" - ATO con caratteri dominanti del Sistema paesaggistico – ambientale

Il Sistema "A" - ATO con caratteri dominanti del sistema paesaggistico-ambientale è considerato dal PAT come la parte del territorio avente interesse strategico per le funzioni agricolo - produttive e per gli aspetti naturalistico – ambientali.

Il sistema "A" è articolato nei due sottosistemi:

- "A1" - Ambito agricolo di pianura
- "A2" - Ambito misto ambientale servizi

ognuno dei quali è, a sua volta, costituito in Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) caratterizzati da singole specificità ed individuati nella Tavola 4.

Gli spazi aperti appartenenti al sistema "A" possono essere interessati da interventi di tutela, recupero e valorizzazione in ragione dei caratteri propri dei luoghi, salvo interventi diversi specificati negli strumenti urbanistici territoriali di area vasta e/o nella disciplina degli Ambiti Territoriali Omogenei – ATO.

Tutti gli interventi che si attuano all'interno del Sistema "A" devono rispettare le disposizioni generali del presente articolo, oltre a quelle specifiche proprie di ogni singolo Ambito Territoriale Omogeneo.

a) Disposizioni per l'ambiente

- Mantenimento e sviluppo delle funzioni agricole produttive, soprattutto se condotte secondo i principi della sostenibilità ambientale, comprese le attività di preparazione e commercializzazione dei prodotti e le attività agrituristiche e di servizio che incentivano la fruizione visitazionale del territorio e lo sviluppo socio-economico;
- Tutela delle aree agricole integre, provvedendo al mantenimento e/o al ripristino, alla valorizzazione degli elementi caratterizzanti il territorio (reticolo dei corsi d'acqua e delle strade poderali, manufatti e insediamenti rurali, tipologia e allineamento delle alberature e delle piantate, sistemazioni agricole tradizionali, ecc.), come componenti di un sistema integrato e continuo;
- Mantenimento delle alberature d'alto fusto, da integrare con nuovi raggruppamenti arborei, composti da specie autoctone e tradizionali, disposti in rapporto agli insediamenti, alla tessitura dei fondi ed alle visuali;
- Recupero dei luoghi degradati o in contrasto con il carattere paesaggistico, geologico, idraulico dell'ambiente;
- Mantenimento e valorizzazione delle risorse locali con trasformazioni del suolo che

- garantiscono la tutela e la riqualificazione degli ecosistemi naturali;
- Progettazione di "sistemi" di fruizione visitazionale dei luoghi con attrezzature e sistemazioni per la ricezione e visita in connessione con i "sistemi ambientali" territoriali attraverso percorsi di immersione rurale anche in connessione con aree dei comuni limitrofi Arcole e Monteforte d'Alpone;
 - Promozione di attività economiche compatibili e coerenti con l'ambiente e la conservazione della natura (agricoltura biologica, agriturismo, attività connesse con la fruizione visitazionale - ricreativa del territorio aperto, ecc.).

b) Disposizioni per gli insediamenti

- Tutela e valorizzazione degli edifici con valore storico – ambientale con un corretto ed efficace recupero dei manufatti al fine di renderli "vivi", fruibili e funzionali, per quanto possibile, alle attività agricole locali o ad altre utilizzazioni compatibili, nel rispetto delle disposizioni di cui all'Art. 22- Invarianti di natura storica, monumentale, architettonica;
- Riqualificazione e disciplina degli edifici produttivi/commerciali esistenti anche in zona impropria, secondo le modalità definite all'Art. 34 - Attività produttive/commerciali in zona impropria;
- Riordino e riqualificazione degli insediamenti diffusi esistenti, in particolare:
 - Recupero e riqualificazione degli edifici esistenti nel territorio agricolo, secondo le modalità di cui all'Art. 21 - Il territorio agricolo;
 - Riqualificazione degli edifici esistenti con riconversione nelle destinazioni d'uso ammissibili (agriturismo, attività ricettive in zona agricola, servizi e strutture di supporto per attività di turismo rurale e visitazionale compatibili con l'ambiente).

c) Disposizioni per gli insediamenti produttivi

- Realizzazione o potenziamento di sistemi ambientali di filtro tra gli insediamenti produttivi ed il territorio aperto circostante, al fine di trattenere polveri e sostanze inquinanti, riducendone la propagazione in atmosfera e la successiva ricaduta al suolo;
- Realizzazione o potenziamento, anche ad integrazione dei sistemi di filtro, di sistemi di schermatura paesaggistica degli insediamenti produttivi, al fine di mitigarne l'impatto visivo e la percezione degli stessi dal fronte strada o dal sistema degli spazi aperti;
- Qualificazione del tessuto produttivo esistente attraverso il rafforzamento e l'incremento dei servizi, l'inserimento di strutture a servizio e supporto delle attività produttive;
- Adeguamento della dotazione degli standard alle effettive necessità, valutando anche il cambio di destinazione d'uso degli immobili, nel rispetto degli standard minimi richiesti per le specifiche funzioni (art.31 LR 11/2004).
- Organizzazione di un adeguato e specifico sistema di accessibilità/sosta per i veicoli;

- Individuazione di spazi per la sosta correttamente dimensionati e dotati delle necessarie soluzioni tecniche atte ad evitare la percolazione nel suolo di idrocarburi ed altre sostanze inquinanti provenienti dai veicoli o da essi trasportate.

d) Disposizioni per l'accessibilità

- Riqualificazione e riorganizzazione degli assi viari, con adeguamento della sezione della carreggiata, individuazione di spazi per il parcheggio, inserimento di corsie protette per pedoni e ciclisti e revisione degli accessi diretti agli insediamenti, ai fini di eliminare le condizioni di pericolosità;
- Riqualificazione delle pertinenze stradali mediante l'impiego di arredo stradale consono per forme e materiali e la predisposizione di soluzioni di moderazione del traffico;
- Individuazione di spazi per la sosta correttamente dimensionati in corrispondenza dei punti di accesso ai sistemi di fruizione visitazionale e ai maggiori servizi.

e) Prescrizioni per la Compatibilità Idraulica

- Per tutti gli interventi previsti negli ATO dovranno essere applicate le prescrizioni per la mitigazione idraulica contenute nella "Valutazione della Compatibilità Idraulica", oltre alle disposizioni relative alle Fragilità delle presenti norme.

f) Disposizioni per il Piano degli Interventi (PI)

- Il PI sviluppa e precisa le scelte strategiche delineate dal PAT, indicando le azioni da svolgere per conseguire gli obiettivi di piano, le priorità, le interrelazioni, i soggetti coinvolti o da interessare e le condizioni per la fattibilità e l'attuazione delle previsioni.
- Devono essere comunque rispettate le disposizioni date per i singoli ATO.
- Il PI sviluppa e precisa le modalità attraverso le quali ogni singolo intervento di trasformazione edilizia e urbanistica dovrà contribuire ad arricchire le presenze arboree all'interno dell'area edificata, ad aumentare la quantità di superficie permeabile, a connettere i differenti tipi di spazi aperti; dovranno essere in tale sede esplicitati gli interventi obbligatori (misure di mitigazione e/o di compensazione) ai quali ogni intervento di trasformazione urbanistico - edilizia dovrà provvedere secondo quanto indicato dalla VAS.

Art. 50 Sottosistema A1 - Ambito agricolo di pianura**Art. 50.1 ATO A1.1 Nord-orientale****Superficie territoriale 2.630.436 mq****Identificazione**

L'ambito è prettamente agricolo, naturalistico e paesaggistico, situato nella parte nord-orientale del territorio comunale a sud dei centri abitati di Marchesino e Bovo ed è delimitato a est e a ovest dal confine comunale.

L'ATO è valorizzato dagli elementi di interesse naturalistico costituiti da aree lacuali, costituite da ex cave, di discreto livello di naturalità in località Tripoli e San Fermo verso il confine orientale dello stesso. Inoltre verso il confine occidentale scorre il fiume Menago, che costituisce il corridoio ecologico delle rete ecologica locale.

Sono presenti nuclei insediativi di antica origine, di cui i più consistenti si trovano in località Trinità e San Fermo a sud, mentre in località Tripoli si trovano brani di case sparse.

Obiettivi locali

1. Tutela delle specificità e delle caratteristiche morfologiche del territorio.
2. Tutela degli ambiti di interesse paesistico ambientale in coerenza con il piano d'area PAQE.
3. Tutela e valorizzazione dei caratteri e degli elementi significativi che compongono e connotano le aree col fine di rispettare l'ambiente naturale della flora e della fauna.
4. Tutela, recupero e valorizzazione dei caratteri naturalistici ed ambientali dell'ambito che costituiscono un bacino di risorse per la conservazione e lo sviluppo delle biodiversità, che arricchiscono e consolidano la rete ecologica.
5. Tutela e valorizzazione del corridoio ecologico principale lungo il fiume Menago al fine di favorire l'aumento della naturalità.
6. Salvaguardia e valorizzazione delle aree di connessione naturalistica (buffer zone) per l'elevato valore funzionale di protezione ecologica sulle specie e sugli habitat, all'interno della rete ecologica, e di limitazione degli effetti negativi dell'antropizzazione.
7. Conservazione e potenziamento dell'isola ad elevata naturalità (stepping stones) in corrispondenza dei laghetti formati da ex cave, quale ruolo di connessione in ambiti di media naturalità, ai fini dell'accrescimento della biodiversità.
8. Conservazione delle siepi campestri e dei filari alberati che rappresentano una risorsa paesaggistica e naturalistica del territorio.
9. Tutela e manutenzione della rete idraulica allo scopo di superare/ridurre eventuali situazioni di vulnerabilità a rischio idraulico, sino alla ridefinizione delle sezioni

fluviali/arginali nei punti critici con criteri di ingegneria naturale; valorizzazione del rapporto esistente tra i corsi d'acqua ed i tessuti insediativi che attraversano o lambiscono.

10. Tutela delle risorgive per la loro valenza ecosistemica (rifugio di flora e fauna), che costituiscono pregevoli elementi di diversificazione ambientale.
11. Valorizzazione degli specchi d'acqua che favoriscono, oltre all'aumento della biodiversità, anche una differente vocazione nell'utilizzo delle risorse idriche-ambientali, in linea alla fruizione ecologica, naturalistica e ricreativa di tali aree.
12. Tutela dei paleovalvei, quali elementi del sistema agrario degni di valorizzazione attraverso progetti di riqualificazione ambientale e paesaggistica al fine di evidenziarne la localizzazione e la percezione visiva.
13. Individuazione nella parte occidentale in corrispondenza del fiume Menago del Parco Campagna, quale area della ricostruzione ecosistemica polivalente in ambito pianiziale con la funzione e finalità attribuite dal PTRC, al fine di incrementare la realizzazione di sistemi di connessione del verde pubblico, di gestire correttamente il patrimonio vegetale sia pubblico che privato e di incrementare il patrimonio del verde pubblico a scopo fruitivo, estetico, culturale e microclimatico.
14. Individuazione area di Parco Campagna individuata a nord-est del territorio comunale a ridosso degli specchi d'acqua in cui si prevede la valorizzazione naturalistico-ambientale degli stessi specchi d'acqua e del loro intorno, favorendo la fruizione dell'area ai fini naturalistici, didattici, ricreativi, ludico-sportivi e per la fruizione del tempo libero in conformità all'art.90 del PAQE. È consentita, inoltre, la realizzazione di strutture a servizio e supporto delle attività sopra descritte, purché le stesse strutture siano adeguate all'ambiente circostante.
15. Salvaguardia e valorizzazione del territorio aperto in cui l'agricoltura svolge la funzione strategica di tutela attiva dell'aspetto ambientale-paesaggistico del territorio stesso, valorizzandolo non solo con l'attività agricola primaria, ma anche con altre attività ad essa complementari come il turismo rurale e l'agriturismo, assieme a funzioni compatibili con l'ambiente e con le caratteristiche specifiche esistenti come le attività ricreative legate al turismo visitazionale/culturale, allo svago ed al tempo libero, alle attività ludico-sportive all'aria aperta.
16. Promozione, realizzazione e sviluppo di percorsi naturalistici (ciclopedonali, equitabili) nell'ATO, all'interno del sistema di connessione degli ambiti naturalistico-ambientali presenti nel territorio soprattutto lungo il fiume Menago.
17. Salvaguardia e valorizzazione dei cinque Beni Culturali presenti nell'ATO, in riferimento alle funzioni compatibili ammesse e nel rispetto di quanto previsto all'Art. 22.2.
18. Tutela, conservazione e valorizzazione della Villa Veneta *Villa Trinità, Facci-Pacchetti*.

19. Recupero e riqualificazione degli edifici esistenti in zona agricola finalizzato al miglioramento della qualità degli stessi in coerenza con il contesto ambientale ed in adeguamento anche alle nuove funzioni ammesse oltre alla residenza (attività ricettive, strutture di supporto al turismo visitazionale e al turismo rurale, agriturismo etc.).
20. In corrispondenza degli ambiti di edificazione diffusa il PI deve disciplinare gli interventi volti a migliorare la qualità della struttura insediativa e al miglioramento del patrimonio edilizio esistente, soprattutto abitativo, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica. Il PI potrà prevedere, altresì, modesti ampliamenti di superfici e di volume sempre finalizzati al riordino edilizio ed ambientale del patrimonio edilizio esistente.
21. Individuazione di un'opera incongrua corrispondente ad un capannone artigianale dismesso situato a Nord di Bovolino lungo la strada comunale Via Dolomiti all'interno del corridoio ecologico lungo il fiume Menago con riconoscimento del credito edilizio da trasferire in altro ATO in un'area di sviluppo insediativo residenziale, vista la particolare valenza paesaggistica-ambientale all'interno del corridoio ecologico principale e del parco campagna.
22. Il PI individua le attività produttive/commerciali esistenti in zona impropria e ne valuta la compatibilità con il contesto, in coerenza con quanto previsto all'Art. 34 delle presenti norme.

Funzioni attribuite

- Utilizzazioni esistenti.
- Funzioni residenziali.
- Funzioni agricole da mantenere e potenziare favorendo l'integrazione con altre attività complementari all'attività agricola, quali il turismo rurale e l'agriturismo, il turismo visitazionale, volte al miglioramento della qualità degli edifici esistenti ed allo sviluppo socio-economico.
- Attività turistico-ricettive legate al turismo visitazionale di cui al punto precedente.
- Attività ludico-sportive legate alla fruizione del tempo libero all'aperto, con relative strutture di supporto, e altre attività compatibili a tutela e valorizzazione delle caratteristiche ambientali, naturalistiche ed idrogeologiche dell'area.

Dimensionamento (art.31 LR 11/2004)

ATO A1.1

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici richiesti	
			mq/abitante	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc	3.000	10	20

Abitante teorico	mc	150
-------------------------	----	------------

Residenti	238
ab. teorici aggiunti	20
Totale ab. teorici	258

Standard urbanistici richiesti		
aree per servizi aggiuntive	mq	600
aree per servizi complessive (compreso l'esistente)	mq	7.740

Carico insediativo aggiuntivo		
Commerciale/direzionale	Slp	
	mq	2.000*

Standard urbanistici richiesti		
Standard	100mq/100mq	
aree per servizi aggiuntive	mq	2.000

Carico insediativo aggiuntivo		
Turistico/ricettivo	Volumetria	
	mc	0

Standard urbanistici richiesti		
Standard	15mq/100mc	
aree per servizi aggiuntive	mq	0

Carico insediativo aggiuntivo		
Industria/artigianato	Superficie di zona	
	mq	0

Standard urbanistici richiesti		
Standard	10mq/100mq	
aree per servizi aggiuntive	mq	0

* Comprensivo anche del carico per attività commerciali/direzionali compatibili con la residenza

Art. 50.2 ATO A1.2 Sud-orientale**Superficie territoriale 3.755.512 mq****Identificazione**

L'ATO costituisce una diramazione del territorio comunale verso sud-est.

È prettamente agricolo e naturalistico, caratterizzato dalla presenza del fiume Menago, che scorre nella parte orientale del confine comunale e dalle risorgive con i relativi corsi d'acqua.

A Nord dell'ATO insiste il tracciato della strada provinciale SP51 che attraversa il Comune di Buttapietra da est a ovest collegando Raldon di San Giovanni Lupatoto con Vigasio.

I nuclei insediativi presenti sono costituiti da corti rurali di antica origine e da case sparse nel territorio agricolo.

Obiettivi locali

1. Tutela delle specificità e delle caratteristiche morfologiche del territorio.
2. Tutela degli ambiti di interesse paesistico ambientale in coerenza con il piano d'area PAQE.
3. Tutela e valorizzazione dei caratteri e degli elementi significativi che compongono e connotano le aree col fine di rispettare l'ambiente naturale della flora e della fauna.
4. Tutela, recupero e valorizzazione dei caratteri naturalistici ed ambientali dell'ambito che costituiscono un bacino di risorse per la conservazione e lo sviluppo delle biodiversità, che arricchiscono e consolidano la rete ecologica.
5. Tutela e valorizzazione del corridoio ecologico principale lungo il fiume Menago al fine di favorire l'aumento della naturalità.
6. Salvaguardia e valorizzazione delle aree di connessione naturalistica (buffer zone) per l'elevato valore funzionale di protezione ecologica sulle specie e sugli habitat, all'interno della rete ecologica, e di limitazione degli effetti negativi dell'antropizzazione.
7. Conservazione delle siepi campestri e dei filari alberati che rappresentano una risorsa paesaggistica e naturalistica del territorio.
8. Tutela e manutenzione della rete idraulica allo scopo di superare/ridurre eventuali situazioni di vulnerabilità a rischio idraulico, sino alla ridefinizione delle sezioni fluviali/arginali nei punti critici con criteri di ingegneria naturale; valorizzazione del rapporto esistente tra i corsi d'acqua ed i tessuti insediativi che attraversano o lambiscono.
9. Tutela delle risorgive per la loro valenza ecosistemica (rifugio di flora e fauna), che costituiscono pregevoli elementi di diversificazione ambientale.
10. Tutela dei paleoalvei, quali elementi del sistema agrario degni di valorizzazione

attraverso progetti di riqualificazione ambientale e paesaggistica al fine di evidenziarne la localizzazione e la percezione visiva.

11. Incentivazione dello sviluppo economico-produttivo del settore agricolo caratterizzato dalla presenza di produzioni tipiche, quali frutteti di qualità.
12. Salvaguardia e valorizzazione del territorio aperto in cui l'agricoltura svolge la funzione strategica di tutela attiva dell'aspetto ambientale-paesaggistico del territorio stesso, valorizzandolo non solo con l'attività agricola primaria, ma anche con altre attività ad essa complementari come il turismo rurale e l'agriturismo, assieme a funzioni compatibili con l'ambiente e con le caratteristiche specifiche esistenti come le attività ricreative legate al turismo visitazionale/culturale, allo svago ed al tempo libero, alle attività ludico-sportive all'aria aperta.
13. Promozione, realizzazione e sviluppo di percorsi naturalistici (ciclopedonali, equitabili) nell'ATO, all'interno del sistema di connessione degli ambiti naturalistico-ambientali presenti nel territorio soprattutto lungo il fiume Menago.
 1. Salvaguardia e valorizzazione dei Beni Culturali presenti nell'ATO, in riferimento alle funzioni compatibili ammesse e nel rispetto di quanto previsto all'Art. 22.2. In particolare è prevista la valorizzazione per la corte rurale di Feniletto quale luogo di accoglienza dedicato all'ecoturismo.
14. Tutela, conservazione e valorizzazione della Villa Veneta *Corte Mezzo Palazzo*.
15. Tutela, conservazione e valorizzazione degli edifici di valore storico-monumentale e testimoniale, quali ad esempio il Molino Rosso situato sul confine settentrionale dell'ATO e alcuni edifici situati all'interno dei Beni Culturali.
16. Recupero e riqualificazione degli edifici esistenti in zona agricola finalizzato al miglioramento della qualità degli stessi in coerenza con il contesto ambientale ed in adeguamento anche alle nuove funzioni ammesse oltre alla residenza (attività ricettive, strutture di supporto al turismo visitazionale e al turismo rurale, agriturismo etc.).
17. Nelle vicinanze del confine centro orientale dell'ATO previsione di una zona a servizi di interesse comune per ricovero e assistenza animali.
18. In corrispondenza dell'ambito di edificazione diffusa il PI deve disciplinare gli interventi volti a migliorare la qualità della struttura insediativa e al miglioramento del patrimonio edilizio esistente, soprattutto abitativo, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica. Il PI potrà prevedere, altresì, modesti ampliamenti di superfici e di volume sempre finalizzati al riordino edilizio ed ambientale del patrimonio edilizio esistente.
19. Individuazione di un'opera incongrua corrispondente ad un fabbricato ad uso produttivo-industriale in zona agricola situato nelle immediate vicinanze di un nucleo storico sul confine orientale lungo la strada provinciale SP51 che conduce a Raldon nel Comune di

San Giovanni Lupatoto. Riconoscimento del credito edilizio da trasferire in altro ATO in un'area di sviluppo insediativo residenziale.

Funzioni attribuite

- Utilizzazioni esistenti.
- Funzioni residenziali.
- Funzioni agricole da mantenere e potenziare favorendo l'integrazione con altre attività complementari all'attività agricola, quali il turismo rurale e l'agriturismo, il turismo visitazionale, volte al miglioramento della qualità degli edifici esistenti ed allo sviluppo socio-economico.
- Attività turistico-ricettive legate al turismo visitazionale di cui al punto precedente.

Dimensionamento (art.31 LR 11/2004)

ATO A1.2

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici richiesti	
			<i>mq/abitante</i>	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc	3.000	10	20

Abitante teorico	mc	150
-------------------------	----	------------

Residenti	180	Standard urbanistici richiesti	
ab. teorici aggiunti	20	aree per servizi aggiuntive	mq 600
Totale ab. teorici	200	aree per servizi complessive (compreso l'esistente)	mq 6.000

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici richiesti	
Commerciale/direzionale	Slp	0	Standard	100mq/100mq
	mq		aree per servizi aggiuntive	mq 0

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici richiesti	
Turistico/ricettivo	Volumetria	0	Standard	15mq/100mc
	mc		aree per servizi aggiuntive	mq 0

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici richiesti	
Industria/artigianato	Superficie di zona	0	Standard	10mq/100mq
	mq		aree per servizi aggiuntive	mq 0

Art. 50.3 ATO A1.3 Occidentale**Superficie territoriale 4.787.588 mq****Identificazione**

L'ambito comprende la parte occidentale del territorio comunale.

È un ATO prettamente agricolo, naturalistico e paesaggistico ma segnato dalla rete infrastrutturale della Ferrovia Bologna-Verona che attraversa il Comune di Buttapietra da nord a sud. Inoltre nella parte settentrionale dell'ATO insiste la strada provinciale SP51 che attraversa il Comune di Buttapietra da est a ovest collegando Raldon di San Giovanni Lupatoto con Vigasio.

Il fiume Piganzo, lo specchio lacuale, situato sul confine occidentale, e le risorgive con i relativi corsi d'acqua valorizzano l'ATO sotto il profilo naturalistico, paesaggistico e geologico.

Sul confine sud-orientale dell'ATO ricade l'ambito di contesto figurativo nei confronti della Villa Veneta Villa Giuliani situata nell'ATO confinante del Capoluogo in località Settimo di Gallese.

I nuclei insediativi sono costituiti prevalentemente da corti rurali di antica origine e da case sparse nel territorio aperto.

Obiettivi locali

2. Tutela delle specificità e delle caratteristiche morfologiche del territorio.
3. Tutela e valorizzazione dei caratteri e degli elementi significativi che compongono e connotano le aree col fine di rispettare l'ambiente naturale della flora e della fauna.
4. Tutela, recupero e valorizzazione dei caratteri naturalistici ed ambientali dell'ambito che costituiscono un bacino di risorse per la conservazione e lo sviluppo delle biodiversità, che arricchiscono e consolidano la rete ecologica.
5. Salvaguardia e valorizzazione delle aree di connessione naturalistica (buffer zone) per l'elevato valore funzionale di protezione ecologica sulle specie e sugli habitat, all'interno della rete ecologica, e di limitazione degli effetti negativi dell'antropizzazione.
6. Conservazione delle siepi campestri e dei filari alberati che rappresentano una risorsa paesaggistica e naturalistica del territorio.
7. Tutela e manutenzione della rete idraulica allo scopo di superare/ridurre eventuali situazioni di vulnerabilità a rischio idraulico, sino alla ridefinizione delle sezioni fluviali/arginali nei punti critici con criteri di ingegneria naturale; valorizzazione del rapporto esistente tra i corsi d'acqua ed i tessuti insediativi che attraversano o lambiscono.

8. Tutela delle risorgive per la loro valenza ecosistemica (rifugio di flora e fauna), che costituiscono pregevoli elementi di diversificazione ambientale.
9. Tutela dei paleovalvei, quali elementi del sistema agrario degni di valorizzazione attraverso progetti di riqualificazione ambientale e paesaggistica al fine di evidenziarne la localizzazione e la percezione visiva.
10. Incentivazione dello sviluppo economico-produttivo del settore agricolo caratterizzato dalla presenza di produzioni tipiche, quali frutteti di qualità.
11. Tutela e conservazione degli elementi di valore storico-architettonico, dei beni e risorse presenti all'interno del contesto figurativo del complesso monumentale di Villa Giuliari a Settimo di Gallese
12. Salvaguardia e valorizzazione del territorio aperto in cui l'agricoltura svolge la funzione strategica di tutela attiva dell'aspetto ambientale-paesaggistico del territorio stesso, valorizzandolo non solo con l'attività agricola primaria, ma anche con altre attività ad essa complementari come il turismo rurale e l'agriturismo, assieme a funzioni compatibili con l'ambiente e con le caratteristiche specifiche esistenti come le attività ricreative legate al turismo visitazionale/culturale, allo svago ed al tempo libero, alle attività ludico-sportive all'aria aperta.
13. Promozione, realizzazione e sviluppo di percorsi naturalistici (ciclopedonali, equitabili) nell'ATO, all'interno del sistema di connessione degli ambiti naturalistico-ambientali presenti nel territorio soprattutto lungo il fiume Piganzo.
14. Promozione del "percorso delle risorgive" derivante da un progetto preliminare del Consorzio di Bonifica Veronese per la realizzazione di un percorso ciclopedonale naturalistico dall'Adige al Mincio attraversando le terre delle risorgive a Buttapietra.
15. Salvaguardia e valorizzazione dei Beni Culturali presenti nell'ATO, in riferimento alle funzioni compatibili ammesse e nel rispetto di quanto previsto all'Art. 22.2.
16. Tutela, conservazione e valorizzazione della Villa Veneta *Corte Zera, Bampa*.
17. Tutela, conservazione e valorizzazione degli edifici di valore storico-monumentale e testimoniale situati all'interno dei Beni Culturali. In particolare è prevista la valorizzazione per la corte rurale di Zera quale luogo di accoglienza dedicato all'ecoturismo.
18. Tutela delle aree a rischio archeologico all'interno del sito di età preistorica individuato alla fine dell'800 nei pressi di Villa Giuliari, del sito funerario di epoca romana in località Zera e del percorso stradale antico corrispondente alle strade secondarie del percorso Settimo, Zera e Scuderlando.
19. Recupero e riqualificazione degli edifici esistenti in zona agricola finalizzato al miglioramento della qualità degli stessi in coerenza con il contesto ambientale ed in adeguamento anche alle nuove funzioni ammesse oltre alla residenza (attività ricettive,

- strutture di supporto al turismo visitazionale e al turismo rurale, agriturismo etc.).
20. In corrispondenza degli ambiti di edificazione diffusa situati a nord dell'ATO il PI deve disciplinare gli interventi volti a migliorare la qualità della struttura insediativa e al miglioramento del patrimonio edilizio esistente, soprattutto abitativo, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica. Il PI potrà prevedere, altresì, modesti ampliamenti di superfici e di volume sempre finalizzati al riordino edilizio ed ambientale del patrimonio edilizio esistente.
 21. Individuazione di un'opera incongrua costituita da allevamento zootecnico intensivo dismesso situato a Sud del centro abitato del Capoluogo sul versante occidentale della SS12 con riconoscimento di credito edilizio da trasferire in adiacenza al sistema insediativo residenziale esistente situato nelle vicinanze in corrispondenza dell'ATO R1.1.
 22. Valorizzazione degli specchi d'acqua che favoriscono, oltre all'aumento della biodiversità, anche una differente vocazione nell'utilizzo delle risorse idriche-ambientali, in linea alla fruizione ecologica, naturalistica e ricreativa di tali aree.
 23. Individuazione dello schema direttore di progetto della viabilità a valenza territoriale, quale tracciato alternativo alla SS12 bypassando il centro abitato del Capoluogo con mezzi pesanti.
 24. Misure di mitigazione per la nuova viabilità di progetto della variante SS12 allo scopo di garantire un migliore inserimento paesaggistico e ambientale della nuova infrastruttura.

Funzioni attribuite

- Utilizzazioni esistenti.
- Funzioni residenziali.
- Funzioni agricole da mantenere e potenziare favorendo l'integrazione con altre attività complementari all'attività agricola, quali il turismo rurale e l'agriturismo, il turismo visitazionale, volte al miglioramento della qualità degli edifici esistenti ed allo sviluppo socio-economico.
- Attività turistico-ricettive legate al turismo visitazionale.
- Attività ludico-sportive legate alla fruizione del tempo libero all'aperto, con relative strutture di supporto, e altre attività a tutela e valorizzazione delle caratteristiche ambientali, naturalistiche ed idrogeologiche dell'area.

Dimensionamento (art.31 LR 11/2004)

ATO A1.3

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici richiesti	
			<i>mq/abitante</i>	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc	2.164	10	20

Abitante teorico	mc	150
-------------------------	----	------------

Residenti	102	Standard urbanistici richiesti	
ab. teorici aggiunti	14	aree per servizi aggiuntive	mq 420
Totale ab. teorici	116	aree per servizi complessive (compreso l'esistente)	mq 3.480

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici richiesti	
Commerciale/direzionale	Slp		Standard	100mq/100mq
	mq	0	aree per servizi aggiuntive	mq 0

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici richiesti	
Turistico/ricettivo	Volumetria		Standard	15mq/100mc
	mc	0	aree per servizi aggiuntive	mq 0

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici richiesti	
Industria/artigianato	Superficie di zona		Standard	10mq/100mq
	mq	0	aree per servizi aggiuntive	mq 0

Art. 51 Sottosistema A2 - Ambito misto ambientale servizi**Art. 51.1 ATO A2.1 Misto ambientale servizi - Bovolino****Superficie territoriale 1.014.730 mq****Identificazione**

L'ATO è situato a nord-ovest del Capoluogo di Buttapietra ed è delimitato da corsi d'acqua. In particolare è racchiuso lungo il confine meridionale dal Fiume Menago, mentre su una buona parte del confine settentrionale dell'ATO scorre il canale di rete idraulica storica del Consorzio Alto Agro Veronese.

L'ATO è valorizzato sotto il profilo naturalistico e paesaggistico dalla presenza del fiume Menago che costituisce un biotopo di rilevante interesse naturalistico e ambientale strutturante la rete ecologica.

All'interno dell'ATO è presente un'area a servizi di interesse comune di rilevanza sovracomunale costituita dall'Istituto Tecnico Agrario Statale "Bentegodi" in località Bovolino.

L'unico nucleo insediativo esistente all'interno dell'ATO è costituito da una corte rurale di antica origine.

Obiettivi locali

1. Tutela delle specificità e delle caratteristiche morfologiche del territorio.
2. Tutela e valorizzazione dei caratteri e degli elementi significativi che compongono e connotano le aree col fine di rispettare l'ambiente naturale della flora e della fauna.
3. Tutela, recupero e valorizzazione dei caratteri naturalistici ed ambientali dell'ambito che costituiscono un bacino di risorse per la conservazione e lo sviluppo delle biodiversità, che arricchiscono e consolidano la rete ecologica.
4. Tutela e valorizzazione del corridoio ecologico principale lungo il fiume Menago al fine di favorire l'aumento della naturalità.
5. Salvaguardia e valorizzazione delle aree di connessione naturalistica (buffer zone) per l'elevato valore funzionale di protezione ecologica sulle specie e sugli habitat, all'interno della rete ecologica, e di limitazione degli effetti negativi dell'antropizzazione.
6. Conservazione delle siepi campestri e dei filari alberati che rappresentano una risorsa paesaggistica e naturalistica del territorio.
7. Tutela del Canale Alto Agro Veronese a Nord del Capoluogo, passante per la località Bovolino, quale rete idraulica storica.
8. Tutela e manutenzione della rete idraulica allo scopo di superare/ridurre eventuali

- situazioni di vulnerabilità a rischio idraulico, sino alla ridefinizione delle sezioni fluviali/arginali nei punti critici con criteri di ingegneria naturale; valorizzazione del rapporto esistente tra i corsi d'acqua ed i tessuti insediativi che attraversano o lambiscono.
9. Tutela dei paleoalvei, quali elementi del sistema agrario degni di valorizzazione attraverso progetti di riqualificazione ambientale e paesaggistica al fine di evidenziarne la localizzazione e la percezione visiva.
 10. Salvaguardia e valorizzazione del territorio aperto in cui l'agricoltura svolge la funzione strategica di tutela attiva dell'aspetto ambientale-paesaggistico del territorio stesso, valorizzandolo non solo con l'attività agricola primaria, ma anche con altre attività ad essa complementari come il turismo rurale e l'agriturismo, assieme a funzioni compatibili con l'ambiente e con le caratteristiche specifiche esistenti come le attività ricreative legate al turismo visitazionale/culturale, allo svago ed al tempo libero, alle attività ludico-sportive all'aria aperta.
 11. Individuazione della rete ciclopedonale esistente e prevedendone la riorganizzazione, la riqualificazione ed il potenziamento con l'integrazione di nuovi tracciati di collegamento, favorendo la connessione tra il capoluogo e la frazione di Marchesino.
 12. Promozione del "percorso delle risorgive" derivante da un progetto preliminare del Consorzio di Bonifica Veronese per la realizzazione di un percorso ciclopedonale naturalistico dall'Adige al Mincio attraversando le terre delle risorgive a Buttapietra.
 13. Salvaguardia e valorizzazione del Bene Culturale presente nell'ATO, in riferimento alle funzioni compatibili ammesse e nel rispetto di quanto previsto all'Art. 22.2.
 14. Recupero e riqualificazione degli edifici esistenti in zona agricola finalizzato al miglioramento della qualità degli stessi in coerenza con il contesto ambientale ed in adeguamento anche alle nuove funzioni ammesse oltre alla residenza (attività ricettive, strutture di supporto al turismo visitazionale e al turismo rurale, agriturismo etc.).
 15. Valorizzazione degli specchi d'acqua che favoriscono, oltre all'aumento della biodiversità, anche una differente vocazione nell'utilizzo delle risorse idriche-ambientali, in linea alla fruizione ecologica, naturalistica e ricreativa di tali aree.
 16. Previsione di potenziamento del servizio di interesse comune a scala sovracomunale quale l'Istituto Tecnico agrario "Bentegodi".
 17. Previsione di un centro universitario per l'agricoltura e la zoologia in cui trova collocazione l'Istituto Zooprofilattico e Fitosanitario Regionale, nonché i servizi necessari per l'ospitalità e la didattica, in recepimento anche del PAQE;
 18. Previsione di una nuova area servizi di interesse comune destinata agli impianti sportivi comunali a nord della strada provinciale SP51.

Funzioni attribuite

- Utilizzazioni esistenti.
- Funzioni residenziali.
- Servizi di interesse comune di rilevanza sia comunale che sovracomunale.
- Funzioni agricole da mantenere e potenziare favorendo l'integrazione con altre attività complementari all'attività agricola, quali il turismo rurale e l'agriturismo, il turismo visitazionale, volte al miglioramento della qualità degli edifici esistenti ed allo sviluppo socio-economico.
- Attività ricreative legate alla fruizione del tempo libero all'aperto, con relative strutture di supporto, e altre attività a tutela e valorizzazione delle caratteristiche ambientali, naturalistiche ed idrogeologiche dell'area.

Dimensionamento (art.31 LR 11/2004)

ATO A2.1

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici richiesti	
			<i>mq/abitante</i>	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc	1.500	10	20

Abitante teorico	mc	150
-------------------------	----	------------

Residenti		72	Standard urbanistici richiesti	
ab. teorici aggiunti		10	aree per servizi aggiuntive	mq 300
Totale ab. teorici		82	aree per servizi complessive	mq 2.460
			(compreso l'esistente)	

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici richiesti	
Commerciale/direzionale	Slp		Standard	100mq/100mq
	mq	0	aree per servizi aggiuntive	mq 0

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici richiesti	
Turistico/ricettivo	Volumetria		Standard	15mq/100mc
	mq	0	aree per servizi aggiuntive	mq 0

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici richiesti	
Industria/artigianato	Superficie di zona		Standard	10mq/100mq
	mq	0	aree per servizi aggiuntive	mq 0

Art. 52 Sistema "I" – ATO con caratteri dominanti del Sistema insediativo

Il sistema "I" – ATO con caratteri dominanti del sistema insediativo è considerato dal PAT come una parte di territorio di interesse strategico per le funzioni residenziale, produttive e di servizio, oltre che per gli aspetti storico-culturali legati agli insediamenti.

Il sistema "I" è articolato nel sottosistema "R" – Residenziale consolidato che, a sua volta, è costituito in Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) caratterizzati da singole specificità ed individuati nella Tavola 4.

Tutti gli interventi che si attuano all'interno del Sistema "I" devono rispettare le disposizioni generali del presente articolo, oltre a quelle specifiche proprie di ogni singolo Ambito Territoriale Omogeneo.

a) Disposizioni per l'ambiente

- Possibilità di mantenimento delle funzioni agricole compatibili con la residenza all'esterno delle aree di urbanizzazione consolidata, comprese le attività di preparazione e commercializzazione dei prodotti e le attività agrituristiche e di servizio volte al miglioramento ed allo sviluppo socio – economico;
- Integrazione del sistema della viabilità ciclo - pedonale con quello dei percorsi visitazionali esterni alle aree urbane;
- Valorizzazione e potenziamento delle "infrastrutture ecologiche" interne all'insediamento, che in connessione con il territorio aperto, sono utili alla conservazione della biodiversità e al soddisfacimento delle esigenze di rigenerazione complessiva dell'ambiente.

Le "infrastrutture ecologiche" sono:

- i corsi d'acqua
- il verde pubblico
- il verde sportivo e ricreativo
- il verde privato individuale o condominiale

Trasferimento degli allevamenti zootecnici intensivi in situazioni di non compatibilità con gli insediamenti residenziali, nelle modalità previste dall'Art. 21 - Il territorio agricolo.

b) Disposizioni per gli insediamenti

- Tutela, recupero e valorizzazione, con riferimento anche alle disposizioni di cui all'Art. 22 *Invarianti di natura storica, monumentale, architettonica:*
 - del centro storico e delle attività in esso esercitate, degli spazi aperti, della morfologia urbana e degli immobili di interesse culturale, anche mediante interventi

- di eliminazione o mitigazione dei contrasti con i valori culturali esistenti;
- delle Ville Venete, dei complessi monumentali e in generale degli edifici di interesse storico-culturale, con gli annessi scoperti e formazioni vegetali di interesse;
- Recupero, consolidamento e riqualificazione in senso urbano delle parti centrali di Buttapietra e Marchesino-Bovo, le cui strutture vanno potenziate ed integrate con i servizi per migliorarne la qualità abitativa degli insediamenti;
- Riqualificazione delle aree urbane per il miglioramento della qualità degli insediamenti;
- Adeguamento della dotazione degli standard alle effettive necessità, utilizzando anche le risorse ambientali presenti e disponibili, nel rispetto del DM 1444/68 e dell'art.31 della LR 11/2004.

La dotazione degli standard dovrà essere utilizzata per migliorare la struttura del sistema insediativo:

- favorendo la creazione di punti di riferimento urbani nei tessuti che ne sono privi;
- puntando a creare un sistema organico e continuo di spazi pubblici e di uso pubblico, che, attraverso progetti organici di riqualificazione urbana, associano un livello soddisfacente di qualità del servizio alla quantità di standard.
- Integrazione del sistema dei servizi nel tessuto urbano, soprattutto attraverso l'organizzazione di un adeguato e specifico sistema di accessibilità/sosta per i servizi di interesse comunale;
- Trasformazione urbanistico - edilizia degli immobili interessati da attività produttive dismesse e/o trasferite;
- Riqualificazione e disciplina delle attività individuate quali opere incongrue di cui all'Art. 33. Se necessario sono da prevedere opportuna bonifica e ripristino ambientale;
- Riqualificazione e disciplina degli edifici produttivi/commerciali esistenti anche in zona impropria, secondo le modalità definite all'Art. 34 - Attività produttive/commerciali in zona impropria.

c) Disposizioni per gli insediamenti produttivi

- Realizzazione o potenziamento di sistemi ambientali di filtro tra gli insediamenti produttivi ed il tessuto residenziale circostante, al fine di trattenere polveri e sostanze inquinanti, riducendone la propagazione in atmosfera e la successiva ricaduta al suolo;
- Realizzazione o potenziamento, anche ad integrazione dei sistemi di filtro, di sistemi di schermatura paesaggistica degli insediamenti produttivi, al fine di mitigarne l'impatto visivo e la percezione degli stessi dal fronte strada o dal sistema degli spazi aperti;
- Qualificazione del tessuto produttivo esistente attraverso il rafforzamento e l'incremento dei servizi, l'inserimento di strutture a servizio e supporto delle attività produttive;
- Adeguamento della dotazione degli standard alle effettive necessità, valutando anche il

cambio di destinazione d'uso degli immobili, nel rispetto degli standard minimi richiesti per le specifiche funzioni (art.31 LR 11/2004).

- Offerta di aree per l'insediamento di future attrezzature, attività produttive, artigianali/industriali e commerciali, attività compatibili;
- Offerta di aree per il trasferimento delle attività produttive e commerciali in zona impropria;
- Organizzazione di un adeguato e specifico sistema di accessibilità/sosta per i veicoli;
- Individuazione di spazi per la sosta correttamente dimensionati e dotati delle necessarie soluzioni tecniche atte ad evitare la percolazione nel suolo di idrocarburi ed altre sostanze inquinanti provenienti dai veicoli o da essi trasportate.

d) Disposizioni per l'accessibilità

- Gerarchizzazione della rete viaria esistente rispetto alle esigenze della mobilità e al carattere dei luoghi attraversati, attraverso l'integrazione del sistema della mobilità, il riassetto del sistema della circolazione e gli interventi di riqualificazione delle strade;
- Realizzazione di una rete continua di percorsi ciclo-pedonali percorribile in condizioni di elevata sicurezza;
- Riqualificazione delle pertinenze stradali mediante l'impiego di arredo stradale consono per forme e materiali e la predisposizione di soluzioni di moderazione del traffico;
- Individuazione di spazi per la sosta correttamente dimensionati in corrispondenza dei punti di accesso ai maggiori servizi.

e) Prescrizioni per la Compatibilità Idraulica

- Per tutto gli interventi previsti negli ATO dovranno essere applicate le prescrizioni per la mitigazione idraulica contenute nella "Valutazione della Compatibilità Idraulica", oltre alle disposizioni relative alle Fragilità delle presenti norme.

f) Disposizioni per il Piano degli Interventi (PI)

- Il PI sviluppa e precisa le scelte strategiche delineate dal PAT, indicando le azioni da svolgere per conseguire gli obiettivi di piano, le priorità, le interrelazioni, i soggetti coinvolti o da interessare e le condizioni per la fattibilità e l'attuazione delle previsioni.
- Devono essere, comunque, rispettate le disposizioni date per i singoli ATO di cui ai successivi articoli.

Art. 53 Sottosistema R – Residenziale consolidato**Art. 53.1 ATO R1.1 Capoluogo – Misto residenziale, economico produttivo****Superficie territoriale 4.063.853 mq****Identificazione**

È l'ATO del sistema insediativo del Capoluogo che presenta una struttura insediativa residenziale compatta, che si è sviluppata lungo l'importante direttrice viaria statale SS12, che attraversa il cuore del centro urbano da nord a sud.

All'interno del centro urbano sono presenti dei brani di Centro Storico di limitate dimensioni che racchiudono sostanzialmente la zona a servizi costituita dalla Chiesa Parrocchiale di Buttapietra e dalla Sede Municipale, ed una Villa Veneta, Villa Antonietti, con relativa area pertinenziale.

Nell'ATO del Capoluogo esistono, inoltre, due aree economico-produttive, anch'esse con struttura insediativa compatta, che si sviluppano una a nord-ovest del centro abitato lungo il versante occidentale della SS12 e l'altra, isolata, localizzata a sud-ovest del centro abitato, al di là della linea ferroviaria, nelle vicinanze dell'importante compendio della Villa Veneta, Villa Giuliari Colombo.

Ad ovest del centro abitato del Capoluogo insiste il tracciato rettilineo della linea ferroviaria Verona-Bologna con direzione nord-sud e relativa stazione ferroviaria.

Obiettivi locali

1. Riqualficazione e rivitalizzazione del Centro Storico attraverso la tutela attiva dei valori storico-culturali del patrimonio edilizio esistente, inteso sia come sistema insediativo nel suo complesso sia come singola unità edilizia, con l'inserimento e la valorizzazione degli spazi scoperti, sia pubblici sia privati, in riferimento alla trattazione di settore Centro Storico della pianificazione previgente.
2. Incentivazione delle piccole attività commerciali e di servizio compatibili con la residenza.
3. Riqualficazione della scena urbana e studio attento ed accurato dell'arredo urbano del centro abitato, degli spazi pubblici scoperti, quali piazze, strade, parcheggi, e dell'illuminazione in coerenza con gli indirizzi specifici di cui all'Art. 22.1.
4. Riordino morfologico dell'edificato, tutelando e valorizzando gli edifici, i manufatti e gli elementi fisici di interesse storico e paesaggistico, valutando le possibilità di ampliamento e di nuova costruzione in funzione dei caratteri e della qualità dei luoghi.
5. Tutela, conservazione e valorizzazione delle Ville Venete *Villa Antonietti, Corte Quaranta*

- e *Villa Giuliani*. In particolare per Villa Giuliani a Settimo di Gallese è prevista la tutela degli elementi di valore storico-architettonico, dei beni e delle risorse presenti nel contesto figurativo e nella pertinenza scoperta del complesso monumentale. L'Amministrazione Comunale valuterà la possibilità di prevedere anche funzioni pubbliche e/o sociali all'interno di tale complesso architettonico.
6. L'Amministrazione Comunale valuterà la possibilità di arricchire l'offerta di funzioni integrative, connesse e complementari all'agricoltura con l'individuazione di attività relative alla ippo-pet therapy.
 7. Promozione e valorizzazione della conoscenza storica delle tecniche tradizionali dell'attività agricola e degli usi e mestieri tipici della civiltà rurale (Museo delle arti e mestieri agricoli).
 8. Riordino e riqualificazione della struttura insediativa residenziale consolidata esistente con la riqualificazione della scena urbana.
 9. Completamento, ispessimento e ampliamento del sistema insediativo esistente da localizzare in adiacenza alle aree residenziali consolidate. Il PI stabilirà le modalità di intervento e i parametri quantitativi e le prescrizioni e le indicazioni affinché tali interventi si relazionino alla viabilità locale esistente. Il PI potrà prevedere, altresì, luoghi di centralità e adeguati servizi.
 10. Conferma delle aree di espansione residenziale già previste dalla pianificazione previgente.
 11. Conferma dell'area di riqualificazione e riconversione della programmazione urbanistica previgente, costituita dall'ex edificio scolastico dismesso nel centro abitato del Capoluogo. Il PAT prevede la riconversione di tale area con destinazione residenziale adeguata al contesto adiacente da svilupparsi anche verso sud-est in adiacenza all'area urbana consolidata con previsione di uno schema direttore di viabilità comunale e di percorso ciclopedonale, in modo tale da creare un tracciato di connessione interquartierale alternativo alla SS12. In sede di PI l'Amministrazione Comunale valuterà la possibilità di inserire eventuali porzioni di area da destinare a edilizia economico popolare e/o edilizia convenzionata.
 12. Riqualificazione di un'area dismessa costituita da un capannone avente destinazione commerciale e situato nel centro abitato del Capoluogo da riconvertire in residenziale, destinazione più consona rispetto alla destinazione delle aree adiacenti.
 13. Riqualificazione e riconversione di un'area avente destinazione industriale, artigianale e commerciale situata a sud del centro abitato di Buttapietra lungo la SS12. In funzione anche dello sviluppo residenziale a nord della stessa area industriale-artigianale, il PAT stabilisce la riconversione di tale area in residenziale, destinazione più compatibile rispetto al futuro sviluppo di tutta la zona circostante.

14. Il PAT individua l'area degradata a Sud del Capoluogo lungo la strada provinciale SP 22 attualmente occupata da capannoni avicoli dismessi da riqualificare e sviluppare a destinazione residenziale. Lo sviluppo di tale area occupa con progetto un vuoto residuo tra gli insediamenti residenziali esistenti prevedendo anche la riqualificazione della viabilità esistente con l'indicazione di un nuovo schema direttore di collegamento tra la SP 22 e la SP 51 in alternativa alla SS12.
15. Riconversione per attività turistico-ricettive del mulino e relativa area di pertinenza, situato in località Settimo di Gallese, aventi attualmente destinazione produttiva. Vista l'importanza della zona sotto il profilo ambientale ed essendo anche separata dal fiume Piganzo la nuova destinazione va ad integrarsi con il progetto di parco campagna previsto a sud dell'area per uno sviluppo del turismo visitazionale, culturale e didattico, legato alla valorizzazione del territorio aperto.
16. Il PAT individua nella parte meridionale del centro abitato di Buttapietra lungo il versante occidentale della SS12 nelle immediate vicinanze di una risorgiva un'area commerciale da riqualificare e riconvertire a destinazione residenziale. La nuova destinazione di tale area avrà una fascia di mitigazione ambientale nei confronti dell'area commerciale esistente situata a Nord.
17. Previsione di una nuova zona a servizi sul versante orientale del centro abitato del Capoluogo, quale centro polifunzionale per servizi sociali, culturali didattici e attività collettive.
18. Come da apposito progetto del Sistema Ferroviario Metropolitano Regionale (S.F.M.R.) è prevista, in concerto con l'Ente competente (Regione Veneto), la riqualificazione dell'area esterna della stazione ferroviaria e la realizzazione di adeguati spazi da destinare a parcheggio per autovetture e biciclette, a verde e a fermata e sosta per autobus.
19. Potenziamento della rete dei servizi pubblici, anche attraverso la conferma, in toto o in parte, delle aree a servizi già previste dalla pianificazione.
20. L'Amministrazione Comunale in sede di PI valuterà la possibilità di individuare una zona a servizi in corrispondenza del confine meridionale dell'ATO lungo la SS12 per strutture di supporto per stoccaggio attrezzature ludico-sportive relative anche a spettacoli viaggianti.
21. Riqualificazione urbanistica delle aree produttive esistenti, funzionale alle dinamiche della moderna economia, in cui si prevede anche la destinazione d'uso commerciale-direzionale.
22. Completamento e ispessimento dell'area urbana consolidata economico-produttiva esistente.
23. Il PI individua le attività produttive/commerciali esistenti in zona impropria e ne valuta

- la compatibilità con il contesto, in coerenza con quanto previsto all'Art. 34 delle presenti norme.
24. Interventi di riordino e riqualificazione, anche di arredo urbano, per la SS12 e il suo tessuto insediativo di bordo dopo che sarà completato il nuovo tracciato di Variante alla SS12 che bypasserà il centro abitato di Buttapietra, per ridefinirne le caratteristiche tipologiche, appropriate alla nuova funzione urbana.
 25. Individuazione di schemi direttori di viabilità di connessione urbana-locale previste sia sul versante orientale che su quello occidentale del centro abitato del Capoluogo. Sul versante orientale la previsione di una viabilità permette di risolvere la problematica del duplice traffico di attraversamento e locale sulla SP51 che conduce a San Giovanni Lupatoto, mentre le altre due forniscono un'alternativa a livello urbano interquartierale alla mobilità nord-sud, che attualmente si concentra sulla SS12, di collegamento tra il Capoluogo e la Frazione di Marchesino – Bovo e di collegamento tra il centro abitato e la parte meridionale.
 26. Individuazione sul versante occidentale dello schema direttore di connessione urbana-locale che permette di collegare aree della programmazione urbanistica e per razionalizzare la circolazione del traffico.
 27. Individuazione della rete ciclopedonale esistente e prevedendone la riorganizzazione, la riqualificazione ed il potenziamento con l'integrazione di nuovi tracciati di collegamento.
 28. Promozione del "percorso delle risorgive" derivante da un progetto preliminare del Consorzio di Bonifica Veronese per la realizzazione di un percorso ciclopedonale naturalistico dall'Adige al Mincio attraversando le terre delle risorgive a Buttapietra.
 29. Tutela delle specificità e delle caratteristiche morfologiche del territorio.
 30. Tutela e manutenzione della rete idraulica allo scopo di superare/ridurre eventuali situazioni di vulnerabilità a rischio idraulico, sino alla ridefinizione delle sezioni fluviali/arginali nei punti critici con criteri di ingegneria naturale; valorizzazione del rapporto esistente tra i corsi d'acqua ed i tessuti insediativi che attraversano o lambiscono.
 31. Tutela delle risorgive per la loro valenza ecosistemica (rifugio di flora e fauna), che costituiscono pregevoli elementi di diversificazione ambientale.
 32. Valorizzazione degli specchi d'acqua che favoriscono, oltre all'aumento della biodiversità, anche una differente vocazione nell'utilizzo delle risorse idriche-ambientali, in linea alla fruizione ecologica, naturalistica e ricreativa di tali aree.
 33. Tutela dei paleoalvei, quali elementi del sistema agrario degni di valorizzazione attraverso progetti di riqualificazione ambientale e paesaggistica al fine di evidenziarne la localizzazione e la percezione visiva.
 34. Conservazione delle siepi campestri e dei filari alberati che rappresentano una risorsa

- paesaggistica e naturalistica del territorio.
35. Incentivazione dello sviluppo economico-produttivo del settore agricolo caratterizzato dalla presenza di produzioni tipiche, quali frutteti di qualità.
 36. Tutela delle aree a rischio archeologico nella zona della cava di proprietà Rolando Berardo (500 m a sud del paese), del sito di età preistorica individuato alla fine dell'800 nei pressi di Villa Giuliari e del percorso stradale antico corrispondente alla SS12.
 37. Tutela, recupero e valorizzazione dei caratteri naturalistici ed ambientali dell'ambito dell'ATO che costituiscono un bacino di risorse per la conservazione e lo sviluppo delle biodiversità, che arricchiscono e consolidano la rete ecologica. In particolare tutela del corridoio ecologico principale costituito dal fiume Menago lungo il confine nord orientale dell'ATO.
 38. Tutela del contesto territoriale comunale in cui si inseriscono le aree arboreo-arbustive quali elementi di potenziamento della rete ecologica.
 39. Salvaguardia e valorizzazione delle parti del territorio aperto in corrispondenza della parte centro-occidentale meridionale dell'ATO in cui l'agricoltura svolge la funzione strategica di tutela attiva. Recupero e riqualificazione degli edifici esistenti in zona agricola finalizzato al miglioramento della qualità degli stessi in coerenza con il particolare contesto ambientale ed in adeguamento anche alle nuove funzioni ammesse oltre alla residenza (attività ricettive, strutture di supporto al turismo visitazionale e al turismo rurale, agriturismo etc.).
 40. Salvaguardia e valorizzazione dei Beni Culturali presenti in riferimento alle funzioni compatibili ammesse e nel rispetto di quanto previsto all'Art. 22.2.
 41. Recupero e riqualificazione degli edifici esistenti finalizzato al miglioramento della qualità degli stessi in coerenza con il particolare contesto ambientale ed in adeguamento anche alle nuove funzioni ammesse oltre alla residenza (attività ricettive, turismo rurale, agriturismo etc.).
 42. In corrispondenza degli ambiti di edificazione diffusa il PI deve disciplinare gli interventi volti a migliorare la qualità della struttura insediativa e al miglioramento del patrimonio edilizio esistente, soprattutto abitativo, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica. Il PI potrà prevedere, altresì, modesti ampliamenti di superfici e di volume sempre finalizzati al riordino edilizio ed ambientale del patrimonio edilizio esistente.

Funzioni attribuite

- Utilizzazioni esistenti.
- Funzioni residenziali e attività compatibili con la residenza.
- Attività economiche e di servizio compatibili con la residenza (attività commerciali al

dettaglio, studi professionali, uffici pubblici e privati, pubblici esercizi, artigianato di servizio ecc.), in corrispondenza degli insediamenti residenziali, volte al miglioramento della qualità urbana ed abitativa degli stessi ed allo sviluppo socio-economico.

- Funzioni di servizio urbano e potenziamento dei servizi esistenti, con priorità alle aree verdi di quartiere ed alle attrezzature culturali, assistenziali, sanitarie, socio-economiche, per il tempo libero, ricettive, pubblici esercizi ecc..
- Attività commerciali-direzionali.
- Attività turistico-ricettive.
- Attività pubbliche e/o sociali.
- Attività economiche produttive che operano in settori innovativi (attività produttive ad alto contenuto tecnologico, vivaio di aziende per imprese di nuova formazione che operano in settori innovativi e ad alto contenuto tecnologico), sedi per la ricerca e produzione avanzata, logistica ed attività connesse.
- Attività produttive tradizionali.
- Funzioni agricole in corrispondenza della parte centro-occidentale dell'ATO da mantenere e potenziare favorendo l'integrazione con altre attività complementari all'attività agricola (agriturismo, bed and breakfast, ippo-pet therapy, etc.).
- Attività ludico-sportive legate alla fruizione del tempo libero all'aperto, con relative strutture di supporto, in corrispondenza degli specchi lacuali.

Dimensionamento (art.31 LR 11/2004)

ATO R1.1

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici richiesti	
			<i>mq/abitante</i>	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc	174.936	10	20

Abitante teorico	mc	150
-------------------------	----	------------

Residenti	4.622	Standard urbanistici richiesti	
ab. teorici aggiunti	1.166	aree per servizi aggiuntive	mq 34.980
Totale ab. teorici	5.788	aree per servizi complessive (compreso l'esistente)	mq 173.640

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici richiesti	
Commerciale/direzionale	Slp	24.333*	Standard	100mq/100mq
	mq		aree per servizi aggiuntive	mq 24.333

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici richiesti	
Turistico/ricettivo	Volumetria	5.000	Standard	15mq/100mc
	mc		aree per servizi aggiuntive	mq 750

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici richiesti	
Industria/artigianato	Superficie di zona	15.000	Standard	10mq/100mq
	mq		aree per servizi aggiuntive	mq 1.500

* Comprensivo anche del carico per attività commerciali/direzionali compatibili con la residenza

Art. 53.2 ATO R1.2 Marchesino**Superficie territoriale 3.054.934 mq****Identificazione**

L'Ambito comprende il centro abitato della Frazione Marchesino-Bovo situata nella parte nord-orientale del territorio comunale.

Il sistema insediativo residenziale ha una struttura compatta che si sviluppa lungo la strada comunale che confina a nord con il Comune di Verona.

Sono presenti due ambiti di Centro Storico, uno lungo la SS12 in località Magnano ad ovest dell'ATO e l'altro in località Bovo all'interno del quale è situata una Villa Veneta, Palazzo Bovo - Bosco.

A sud del centro abitato di Bovo è presente un'area isolata con destinazione economico-produttiva di recente formazione.

Obiettivi locali

1. Riqualificazione e rivitalizzazione del Centro Storico attraverso la tutela attiva dei valori storico-culturali del patrimonio edilizio esistente, inteso sia come sistema insediativo nel suo complesso sia come singola unità edilizia, con l'inserimento e la valorizzazione degli spazi scoperti, sia pubblici sia privati, in riferimento alla trattazione di settore Centro Storico della pianificazione previgente.
2. Incentivazione delle piccole attività commerciali e di servizio compatibili con la residenza.
3. Riqualificazione della scena urbana e studio attento ed accurato dell'arredo urbano del centro abitato, degli spazi pubblici scoperti, quali piazze, strade, parcheggi, e dell'illuminazione in coerenza con gli indirizzi specifici di cui all'Art. 22.1.
4. Riordino morfologico dell'edificato, tutelando e valorizzando gli edifici, i manufatti e gli elementi fisici di interesse storico e paesaggistico, valutando le possibilità di ampliamento e di nuova costruzione in funzione dei caratteri e della qualità dei luoghi.
5. Tutela, conservazione e valorizzazione della Villa Veneta *Palazzo Bovo - Bosco*.
6. Riordino e riqualificazione della struttura insediativa residenziale consolidata esistente con la riqualificazione della scena urbana.
7. Completamento, ispessimento e ampliamento del sistema insediativo esistente da localizzare in adiacenza alle aree residenziali consolidate. Il PI stabilirà le modalità di intervento e i parametri quantitativi e le prescrizioni e le indicazioni affinché tali interventi si relazionino alla viabilità locale esistente. Il PI potrà prevedere, altresì, luoghi di centralità e adeguati servizi.

8. Conferma delle aree di espansione residenziale già previste dalla pianificazione previgente.
9. Individuazione come opera incongrua dell'edificio produttivo con relativa area di pertinenza utilizzato per la lavorazione del marmo in località Bovo nelle vicinanze del Centro Storico con riconoscimento di un credito edilizio da trasferire in adiacenza al sistema insediativo residenziale situato nelle immediate vicinanze.
10. Individuazione come opera incongrua dei fabbricati agricoli dismessi nella Frazione di Marchesino lungo la strada comunale Via Bovolino nelle vicinanze del centro abitato con riconoscimento di credito edilizio da utilizzare in loco con riconversione in ambito residenziale, destinazione più consona rispetto al contesto circostante.
11. Potenziamento della rete dei servizi pubblici, anche attraverso la conferma dell'ampliamento dell'area a servizi degli impianti sportivi già prevista dalla pianificazione.
12. Il PI individua le attività produttive/commerciali esistenti in zona impropria e ne valuta la compatibilità con il contesto, in coerenza con quanto previsto all'Art. 34 delle presenti norme.
13. Tutela delle specificità e delle caratteristiche morfologiche del territorio.
14. Tutela degli ambiti di interesse paesistico ambientale in coerenza con il piano d'area PAQE.
15. Tutela e manutenzione della rete idraulica allo scopo di superare/ridurre eventuali situazioni di vulnerabilità a rischio idraulico, sino alla ridefinizione delle sezioni fluviali/arginali nei punti critici con criteri di ingegneria naturale; valorizzazione del rapporto esistente tra i corsi d'acqua ed i tessuti insediativi che attraversano o lambiscono.
16. Congiuntamente alla tutela dell'importanza della risorsa acquifera sottostante particolari misure di tutela della risorsa in corrispondenza del limite inferiore della fascia di ricarica degli acquiferi.
17. Conservazione delle siepi campestri e dei filari alberati che rappresentano una risorsa paesaggistica e naturalistica del territorio.
18. Tutela delle aree a rischio archeologico in un sito non posizionabile in un "fondo Antonietti".
19. Tutela, recupero e valorizzazione dei caratteri naturalistici ed ambientali dell'ambito dell'ATO che costituiscono un bacino di risorse per la conservazione e lo sviluppo delle biodiversità, che arricchiscono e consolidano la rete ecologica in particolare in corrispondenza del corridoio ecologico principale lungo il fiume Menago.
20. Individuazione nella parte occidentale in corrispondenza del fiume Menago del Parco Campagna, quale area della ricostruzione ecosistemica polivalente in ambito pianiziale

con la funzione e finalità attribuite dal PTRC, al fine di incrementare la realizzazione di sistemi di connessione del verde pubblico, di gestire correttamente il patrimonio vegetale sia pubblico che privato e di incrementare il patrimonio del verde pubblico a scopo fruitivo, estetico, culturale e microclimatico.

21. Salvaguardia e valorizzazione dei Beni Culturali presenti in riferimento alle funzioni compatibili ammesse e nel rispetto di quanto previsto all'Art. 22.2.

Funzioni attribuite

- Utilizzazioni esistenti.
- Funzioni residenziali attività compatibili con la residenza.
- Attività economiche e di servizio compatibili con la residenza (attività commerciali al dettaglio, studi professionali, uffici pubblici e privati, pubblici esercizi, artigianato di servizio ecc.), in corrispondenza degli insediamenti residenziali, volte al miglioramento della qualità urbana ed abitativa degli stessi ed allo sviluppo socio-economico.
- Funzioni di servizio urbano e potenziamento dei servizi esistenti, con priorità alle aree verdi di quartiere ed alle attrezzature culturali, assistenziali, sanitarie, socio-economiche, per il tempo libero, ricettive, pubblici esercizi ecc..
- Attività commerciali-direzionali.
- Attività turistico-ricettive.
- Attività produttive tradizionali e innovative.

Dimensionamento (art.31 LR 11/2004)

ATO R1.2

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici richiesti	
			<i>mq/abitante</i>	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc	30.200	10	20

Abitante teorico	mc	150
-------------------------	----	------------

Residenti	1.845	Standard urbanistici richiesti	
ab. teorici aggiunti	201	aree per servizi aggiuntive	mq 6.030
Totale ab. teorici	2.046	aree per servizi complessive	mq 61.380
		(compreso l'esistente)	

Carico insediativo aggiuntivo		
Commerciale/direzionale	Slp	6.327*
	mq	

Standard urbanistici richiesti	
Standard	100mq/100mq
aree per servizi aggiuntive	mq 6.327

Carico insediativo aggiuntivo		
Turistico/ricettivo	Volumetria	0
	mc	

Standard urbanistici richiesti	
Standard	15mq/100mc
aree per servizi aggiuntive	mq 0

Carico insediativo aggiuntivo		
Industria/artigianato	Superficie di zona	3.000
	mq	

Standard urbanistici richiesti	
Standard	10mq/100mq
aree per servizi aggiuntive	mq 300

* **Comprensivo anche del carico per attività commerciali/direzionali compatibili con la residenza**

CARICO AGGIUNTIVO PER RESIDENZA

ATO	AMBITO	Abitanti Residenti (a)	Volume Residuo PRG (B)	Abitanti Teorici Residui PRG (b)	Volume effettivo previsto PAT (C)	Abitanti teorici previsti effettivi PAT (c)	TOTALE Volume insediativo aggiuntivo PAT (B+C)	TOTALE Abitanti aggiuntivi PAT (b+c)	TOTALE Abitanti di previsione (a+b+c)
		ab.	mc	ab.	mc	ab.	mc	ab.	ab.
A 1.1	Nord-Orientale	238	0	0	3.000	20	3.000	20	258
A 1.2	Sud-Orientale	180	0	0	3.000	20	3.000	20	200
A 1.3	Occidentale	102	0	0	2.164	14	2.164	14	116
A 2.1	Misto Ambientale Servizi - Bovolino	72	0	0	1.500	10	1.500	10	82
R 1.1	Capoluogo Misto residenziale economico-produttivo	4.622	150.936	1.006	24.000	160	174.936	1.166	5.788
R 1.2	Marchesino	1.845	9.500	63	20.700	138	30.200	201	2.046
TOTALE		7.059	160.436	1.070	54.364	362	214.800	1.432	8.491

ATTIVITA' COMPATIBILI CON LA RESIDENZA

ATO	AMBITO	Volume aggiuntivo PAT (214.800 x 10% = 21.480 mc) mc	Equivalente Superficie Lorda di Pavimento per Attività compatibili con la residenza previste PAT mq
A 1.1	Nord-Orientale	1.500	500
A 1.2	Sud-Orientale	0	0
A 1.3	Occidentale	0	0
A 2.1	Misto Ambientale Servizi - Bovolino	0	0
R 1.1	Capoluogo Misto residenziale economico- produttivo	13.000	4.333
R 1.2	Marchesino	6.980	2.327
TOTALE		21.480	7.160

ATTIVITA' COMMERCIALE-DIREZIONALE

ATO	AMBITO	Superficie di zona PRG RESIDUO mq	Superficie di zona prevista PAT mq	TOTALE Superficie di zona complessiva prevista PAT mq
A 1.1	Nord-Orientale	0	1.500	1.500
A 1.2	Sud-Orientale	0	0	0
A 1.3	Occidentale	0	0	0
A 2.1	Misto Ambientale Servizi - Bovolino	0	0	0
R 1.1	Capoluogo Misto residenziale economico-produttivo	57.300	-37.300	20.000
R 1.2	Marchesino	0	4.000	4.000
TOTALE		57.300	-31.800	25.500

Il PAT prevede la soppressione delle aree commerciali-direzionali dello strumento urbanistico previgente con il riassetto di una parte di tale quota da ridistribuire nei vari ATO. Pertanto il PAT rispetto allo strumento urbanistico previgente non prevede ulteriore carico aggiuntivo ma ne sopprime il 55% della pianificazione previgente

ATTIVITA' INDUSTRIA-ARTIGIANATO

ATO	AMBITO	Superficie di zona PRG RESIDUO	Superficie di zona prevista PAT	TOTALE Superficie di zona complessiva prevista PAT
		mq	mq	mq
A 1.1	Nord-Orientale	0	0	0
A 1.2	Sud-Orientale	0	0	0
A 1.3	Occidentale	0	0	0
A 2.1	Misto Ambientale Servizi - Bovolino	0	0	0
R 1.1	Capoluogo Misto residenziale economico-produttivo	29.000	-14.000	15.000
R 1.2	Marchesino	0	3.000	3.000
TOTALE		29.000	-11.000	18.000

Il PAT non conferma la previsione dello strumento urbanistico previgente di un'area di espansione economico-produttiva non ancora attuata all'interno dell'ATO del Capoluogo. Il PAT non prevede linee preferenziali di espansione economico-produttiva ma ispessimenti dell'area di urbanizzazione consolidata produttiva nell'ATO del Capoluogo e nell'ATO di Marchesino. Quindi la superficie di zona per attività produttive viene ridotta di 11.000 mq rispetto allo strumento urbanistico previgente al PAT.

CARICO AGGIUNTIVO ATTIVITA' TURISTICO-RICETTIVE

ATO	AMBITO	Volume previsto PAT
		mc
A 1.1	Nord-Orientale	0
A 1.2	Sud-Orientale	0
A 1.3	Occidentale	0
A 2.1	Misto Ambientale Servizi - Bovolino	0
R 1.1	Capoluogo Misto residenziale economico-produttivo	5.000
R 1.2	Marchesino	0
TOTALE		5.000