



COMUNE DI SAN GERMANO DEI BERICI  
PROVINCIA DI VICENZA

**P.A.T.**

Elaborato

**4**

Scala

# Norme Tecniche

Approvato in Conferenza di Servizi in data

REGIONE DEL VENETO  
DIREZIONE URBANISTICA

COMUNE DI SAN GERMANO  
DEI BERICI  
Il Sindaco

IL PROGETTISTA  
dott. pian. terr.le Alice  
Zanella  
**STUDIO ASSOCIATO ZANELLA  
ARCHITETTURA E URBANISTICA**  
Via Vittime delle Foibe, 74/6  
36025 Noventa Vic. (VI)  
Tel 0444 787040 Fax 0444 787326  
info@studiozanella.it  
*Progettazione PAT, VAS, VINCA,  
coordinamento figure specialistiche*

ATTIVITÀ SPECIALISTICHE  
**STUDIO MASTELLA**  
Dott. geol. Cristiano Mastella  
*Analisi agronomiche, ambientali,  
geologiche, compatibilità idraulica,  
VAS, VINCA*



Realizzazione informatica:  
ABITAT Sistemi Informativi Territoriali – [www.abitat.it](http://www.abitat.it)

DATA: 11/06/2009



**INDICE**

<b>TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>7</b>
Art. 1 - Contenuti del PAT .....	7
Art. 2 - Elaborati del PAT .....	8
Art. 3 - Efficacia ed attuazione del PAT.....	9
Art. 4 - Disposizioni transitorie.....	10
<b>TITOLO II° - ASSETTO DEL TERRITORIO .....</b>	<b>11</b>
Art. 5 - Assetto del territorio e definizione degli obiettivi generali.....	11
Art. 5.1 - Vincoli ed elementi della pianificazione territoriale superiore.....	11
Art. 5.2 - Invarianti.....	11
Art. 5.3 - Fragilità.....	11
Art. 5.4 - Azioni strategiche e azioni di tutela.....	11
Art. 5.5 - Azioni strategiche del Sistema relazionale.....	12
Art. 6 - Assetto del territorio e definizione degli obiettivi locali.....	13
<b>TITOLO III° - DISPOSIZIONI GENERALI PER L'ASSETTO DEL TERRITORIO .....</b>	<b>14</b>
CAPO I - Sistema dei vincoli e della pianificazione territoriale .....	14
Art. 7 - Vincoli.....	14
Art. 7.1 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. n.42/2004.....	14
Art. 7.2 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. n.42/2004 – corsi d'acqua.....	14
Art. 7.3 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. n.42/2004 – zone boscate.....	14
Art. 7.4 - Vincolo monumentale D.Lgs. n.42/2004 (art.10, art.136) .....	15
Art. 7.5 - Vincolo idrogeologico-forestale R.D.L. 30.12.23, n. 3267 .....	16
Art. 7.6 - Vincolo sismico – Zona 3 (Intero territorio comunale) - O.P.C.M. n. 3274/2003.....	17
Art. 8 - Rete Natura 2000 .....	18
Art. 8.1 - Sito di Importanza Comunitaria – IT 3220037 Colli Berici.....	18
Art. 9 - Pianificazione di livello superiore .....	23
Art. 9.1 - Piano di Area Monti Berici vigente.....	23
Art. 9.2 - Ambiti naturalistici di livello regionale .....	23
Art. 9.3 - Centri storici .....	23
Art. 10 - Altri elementi e/o fasce di rispetto.....	28
Art. 10.1 - Idrografia / fasce di rispetto .....	28
Art. 10.2 - Cave .....	29
Art. 10.3 - Depuratori / fasce di rispetto .....	30
Art. 10.4 - Allevamenti zootecnici intensivi.....	30
Art. 10.5 - Viabilità / fasce di rispetto.....	31
Art. 10.6 - Zone militari / fasce di rispetto .....	33
Art. 10.7 - Elettrodotti / fasce di rispetto .....	33
Art. 10.8 - Gasdotti / fasce di rispetto .....	34
Art. 10.9 - Cimiteri / fasce di rispetto .....	34
Art. 10.10 - Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico / servitù o fasce di rispetto.....	35

Art. 10.11 - Icone di Paesaggio e giardini tematici (P.A.M.O.B.) .....	36
Art. 10.12 - Aree di rilevante interesse paesistico - ambientale - P.A.M.O.B. ....	37
Art. 11 - Disposizioni per il Piano degli Interventi (P.I.) .....	42
CAPO II - Sistema ambientale e del paesaggistico.....	43
Art. 12 - Invarianti di natura geologica e geomorfologica.....	43
Art. 12.1 - Campi di doline –Doline, Grotte e orli di scarpata carsica .....	43
Art. 13 - Invarianti di natura idrogeologica.....	44
Art. 13.1 - Scaranti .....	44
Art. 13.2 - Sorgenti idropotabili .....	44
Art. 14 - Invarianti di natura paesaggistica.....	45
Art. 14.1 - Crinali, Cime e punti paesaggistici, coni visuali .....	45
Art. 14.2 - Principali arginature .....	46
Art. 15 - Invarianti di natura ambientale e storico - monumentale .....	48
Art. 15.1 - Area umida .....	48
Art. 15.2 - Corsi d'acqua principali .....	48
Art. 15.3 - Sistema agricolo paesaggistico della Val Liona.....	49
Art. 15.4 - Ambito di particolare valore vegetazionale di Monte Faeo e Monte Lupia .....	50
Art. 15.5 - Percorsi naturalistico – ambientali e storico - testimoniale.....	50
Art. 15.6 - Beni monumentali D.Lgs. n.42/2004 .....	51
Art. 15.7 - I casotti di pietra .....	52
CAPO III - Sistema delle fragilità .....	53
Art. 16 - Compatibilità geologica.....	53
Art. 16.1 - Aree idonee a condizione di norme specifiche e non idonee .....	53
Art. 17 - Aree soggette a dissesto idrogeologico.....	55
Art. 17.1 - Area esondabile o a ristagno idrico .....	55
Art. 17.2 - Aree soggette a sprofondamento carsico .....	58
Art. 17.3 - Area di frana .....	58
Art. 18 - Altre componenti .....	59
Art. 18.1 - Aree boschive di versante .....	59
Art. 18.2 - Aree ad alto interesse naturalistico .....	59
Art. 18.3 - Aree delle doline .....	60
<b>TITOLO IV° - AZIONI STRATEGICHE E AZIONI DI TUTELA PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER IL PIANO DEGLI INTERVENTI .....</b>	<b>62</b>
Art. 19 - Azioni strategiche del sistema insediativo e ambientale – paesaggistico .....	62
Art. 19.1 - Aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziali o produttive.....	62
Art. 19.2 - Edificazione diffusa .....	64
Art. 19.3 - Limiti fisici alla nuova edificazione .....	66
Art. 19.4 - Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale o produttivo, commerciale, direzionale.....	68
Art. 19.5 - Aree di riqualificazione e riconversione.....	69
Par.19.5.1 - Aree degradate con presenza di allevamenti oggetto di recupero e riqualificazione ambientale .....	70

Par.19.5.2 - Allevamenti da trasferire/bloccare/eliminare oggetto di riqualificazione ambientale .....	71
Par.19.5.3 - Riqualificazione e riconversione a attività turistico – ricreative del lago di pesca Campolongo .....	71
Par.19.5.4 - Riqualificazione e riconversione Tessilberica di Campolongo.....	71
Par.19.5.5 - Riqualificazione e riconversione dell'area produttiva di Villa del Ferro .....	72
Par.19.5.6 - Riqualificazione e riconversione a attività turistico – ricettiva in loc. Cavallo .....	73
Par.19.5.7 - Bonifica e riqualificazione dell'area a ricovero attrezzi agricoli in Val Liona di Villa del Ferro .....	73
Art. 19.6 - Servizi di interesse comune di maggiore rilevanza.....	74
Art. 19.7 - Servizi, attrezzature, luoghi di interesse rilevante di progetto.....	74
Art. 19.8 - Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica .....	75
Art. 19.9 - Indirizzi e criteri per l'applicazione del Credito edilizio.....	76
Art. 19.10 - Indirizzi e criteri per l'applicazione della Compensazione urbanistica .....	78
Art. 19.11 - Criteri per gli interventi per le attività produttive in zona impropria .....	79
Art. 19.12 - Indirizzi e criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive di cui al D.P.R. 447/98 e successive modificazioni .....	79
Art. 19.13 - Compatibilità ambientale degli interventi .....	80
Art. 19.14 - Localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico .....	80
Art. 19.15 - Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del PAT, in rapporto alla VAS.....	81
Art. 19.16 - Misure di salvaguardia desunte dalla Valutazione di Compatibilità idraulica .....	84
Art. 20 - Azioni di tutela, di valorizzazione e di mitigazione del sistema insediativo e ambientale – paesaggistico.....	86
Art. 20.1 - Edifici e complessi di valore monumentale testimoniale .....	86
Art. 20.2 - Altri edifici di valore storico – ambientale e pertinenze da tutelare.....	86
Par.20.2.1 - Definizione delle categorie di valore .....	87
Par.20.2.2 - Disciplina delle categorie di valore .....	88
Par.20.2.3 - Analisi filologica preliminare agli interventi.....	89
Art. 20.3 - Contesti figurativi dei complessi monumentali e/o storici .....	90
Art. 20.4 - Area nucleo (core area), Area di connessione naturalistica (buffer zone), Buffer o siepi potenziali, Corridoio ecologico secondario, Isola ad elevata naturalità (stepping zone) - aree rilevanti per la Rete Ecologica Territoriale .....	91
Art. 20.5 - Barriere infrastrutturali .....	92
Art. 20.6 - Indirizzi e criteri per la gestione del verde pubblico e privato .....	92
Art. 20.7 - Indirizzi e criteri per l'edilizia sostenibile.....	94
Art. 20.8 - Azioni di mitigazione del sistema insediativo e ambientale – paesaggistico .....	97
Art. 20.9 - Azioni di mitigazione del sistema trasporti .....	97
Art. 20.10 - Azioni di mitigazione dell'illuminazione diffusa.....	98
Art. 20.11 - Azioni di mitigazione per le acque reflue di scarico .....	98

<b>TITOLO V° - AZIONI STRATEGICHE DEL SISTEMA RELAZIONALE.....</b>	<b>99</b>
Art. 21 - Sistema relazionale.....	99
Art. 21.1 - Azioni strategiche del sistema relazionale.....	99
<b>TITOLO VI° - TERRITORIO AGRICOLO.....</b>	<b>102</b>
Art. 22 - Il territorio agricolo.....	102
Art. 22.1 - Disposizioni per gli edifici e i manufatti esistenti.....	102
Art. 22.2 - Edificabilità.....	102
Par.22.2.1 - Disposizioni generali.....	102
Par.22.2.2 - Caratteri tipologici degli edifici.....	103
Par.22.2.3 - Limiti di altezza e distanza degli edifici.....	103
Par.22.2.4 - Riqualificazione ambientale delle aree scoperte.....	103
Par.22.2.5 - Interventi di trasformazione del territorio agricolo.....	104
Par.22.2.6 - Tutela ambientale.....	104
Par.22.2.7 - Indirizzi e criteri per le opere di miglioramento fondiario e sistemazioni agrarie.....	105
<b>TITOLO VII° - DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI (A.T.O.).....</b>	<b>107</b>
Art. 23 - Generalità.....	107
Art. 23.1 - Dimensionamento.....	107
Art. 23.2 - Utilizzo della zona agricola.....	108
Art. 24 - Sistema A – Ambientale paesaggistico - ATO con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico.....	109
Art. 24.1 - A.T.O. A.1 – Ambito Agricolo – ambientale - paesaggistico.....	109
Par.24.1.1 - Identificazione.....	109
Par.24.1.2 - Obiettivi locali.....	109
Par.24.1.3 - Funzioni attribuite.....	112
Par.24.1.4 - Dimensionamento ATO A.1 – Ambito Agricolo – ambientale – paesaggistico.....	112
Art. 25 - Sistema R – Insediativo - Residenziale - ATO con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo – residenziale.....	113
Art. 25.1 - A.T.O. R.1 – Capoluogo San Germano dei Berici.....	115
Par.25.1.1 - Identificazione.....	115
Par.25.1.2 - Obiettivi locali.....	115
Par.25.1.3 - Funzioni attribuite.....	116
Par.25.1.4 - Dimensionamento ATO R.1 – Capoluogo San Germano dei Berici.....	116
Art. 25.2 - A.T.O. R.2 – Villa del Ferro.....	117
Par.25.2.1 - Identificazione.....	117
Par.25.2.2 - Obiettivi locali.....	117
Par.25.2.3 - Funzioni attribuite.....	118
Par.25.2.4 - Dimensionamento ATO R.2 – Villa del Ferro.....	118
Art. 25.3 - A.T.O. R.3 – Borgo Campolongo.....	119
Par.25.3.1 - Identificazione.....	119
Par.25.3.2 - Obiettivi locali.....	119

Par.25.3.3 - Funzioni attribuite .....	120
Par.25.3.4 - Dimensionamento ATO R.3 – Borgo Campolongo .....	121
Art. 26 - Sistema P – Insediativo e Produttivo - ATO con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo – produttivo.....	122
Art. 26.1 - A.T.O. P.1. – Area produttiva “Villa del Ferro” .....	124
Par.26.1.1 - Identificazione .....	124
Par.26.1.2 - Obiettivi locali.....	124
Par.26.1.3 - Funzioni attribuite .....	125
Par.26.1.4 - Dimensionamento ATO P.1 – Area Produttiva “Villa del Ferro” .....	126
Art. 26.2 - A.T.O. P.2 – Area produttiva “Val Liona” .....	127
Par.26.2.1 - Identificazione .....	127
Par.26.2.2 - Obiettivi locali.....	127
Par.26.2.3 - Funzioni attribuite .....	128
Par.26.2.4 - Dimensionamento ATO P.2 – Area Produttiva “Val Liona” .....	128
Art. 27 - Riepilogo dimensionamento ATO e Standard, art. 31, L.R. 11/2004.....	130
<b>TITOLO VIII° - NORME COMUNI, TRANSITORIE E FINALI .....</b>	<b>131</b>
Art. 28 - Disposizioni transitorie e Criteri e limiti entro i quali il PI può modificare il PAT senza la necessità di procedere con Variante .....	131



## TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1 - *Contenuti del PAT*

Il Piano di Assetto del Territorio del Comune di San Germano dei Berici è redatto con i contenuti di cui all'art. 13 della L.R.11/2004 e s.m.i.

La disciplina del PAT:

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

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

- **Strutturali**, ovvero orientate a conformare una organizzazione e 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, e articolate rispetto ai quattro sistemi che lo strutturano e lo rappresentano in tutti i suoi aspetti:
- Sistema dei vincoli e delle pianificazione territoriale (Titolo III, Capo I)
  - Sistema ambientale e del paesaggio (Titolo III, Capo II)
  - Sistema insediativo e storico-testimoniale (Titolo III, Capo III)
  - Sistema delle fragilità (Titolo III, Capo IV)
- b) Disposizioni locali, riferite ai contesti territoriali, omogenei per le specifiche caratteristiche ambientali, insediative e funzionali (A.T.O.)

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

### Disposizioni per il Piano degli Interventi ( P.I.)

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

## **Art. 2 - Elaborati del PAT**

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

1. **RELAZIONE TECNICA** contenente gli esiti delle analisi e della concertazione, le verifiche territoriali necessarie per la valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale
2. **RELAZIONE DI PROGETTO** che espone la sostenibilità dei contenuti progettuali e dei criteri che hanno presieduto la redazione del PAT
3. **RELAZIONE SINTETICA** per l'immediata lettura delle scelte e degli obiettivi del PAT
4. **NORME TECNICHE** che definiscono direttive, prescrizioni e vincoli in correlazione con le indicazioni cartografiche
5. **ELABORATI GRAFICI PROGETTUALI:**
  - 5.1 Tav. 1 CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE scala 1:10.000
  - 5.2 Tav. 2 CARTA DELLE INVARIANTI, scala 1:10.000
  - 5.3 Tav. 3 CARTA DELLE FRAGILITA' scala 1:10.000
  - 5.4 Tav. 4 CARTA DELLA TRASFORMABILITA' scala 1:10.000
6. **BANCA DATI ALFANUMERICA E VETTORIALE** contenente il quadro conoscitivo e le informazioni contenute negli elaborati di cui alle lettere 1, 2, 3, 4, 5 del presente articolo.
7. **RAPPORTO AMBIENTALE – V.A.S.**
8. **SINTESI NON TECNICA DEL RAPPORTO AMBIENTALE – V.A.S.**
9. **VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE PER IL SIC IT 3220037 COLLI BERICI**
10. **VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA**

### **Art. 3 - Efficacia ed attuazione del PAT**

Il PAT redatto sulla base di previsioni decennali, fissa gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili a tempo indeterminato sul territorio comunale di San Germano dei Berici.

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 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 invarianti 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

L.R. 11/2004 e dall'art. 12, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Il Piano di Assetto del Territorio (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.

#### **Art. 4 - *Disposizioni transitorie***

Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, in assenza del "Piano degli Interventi", devono rispettare le previsioni dei P.R.G. vigenti per le parti compatibili con il PAT che, a seguito dell'approvazione, "acquista il valore e l'efficacia del PI". Sono comunque consentiti gli interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia ed ampliamento, degli edifici esistenti, nel rispetto delle norme relative ai beni culturali e ambientali, nonché gli interventi che si rendono necessari per:

- prevenzione e degrado ambientale (rischio idraulico, idrogeologico, ecc.);
- razionalizzazione delle infrastrutture e il miglioramento dei servizi esistenti;
- messa a norma delle preesistenze.

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 n. 11/2004 e s.m.i..

## TITOLO II° - ASSETTO DEL TERRITORIO

### **Art. 5 - Assetto del territorio e definizione degli obiettivi generali**

Per la definizione degli obiettivi generali e delle conseguenti scelte progettuali di carattere strutturale e strategico, il PAT identifica i principali sistemi che strutturano e caratterizzano il territorio nei suoi diversi aspetti:

- Sistema dei vincoli e della pianificazione territoriale (Titolo III, Capo I)
- Sistema ambientale e del paesaggio (Titolo III, Capo II)
- Sistema insediativo e storico-testimoniale (Titolo III, Capo III)
- Sistema delle fragilità (Titolo III, Capo IV)

Il PAT individua:

- 5.1 Vincoli ed elementi della pianificazione territoriale superiore
- 5.2 Invarianti
- 5.3 Fragilità
- 5.4 Azioni di tutela
- 5.5 Azioni strategiche

Ciascuna delle disposizioni riguardanti gli elementi elencati è classificata come "Direttive" e "Prescrizioni e vincoli".

#### **Art. 5.1 - Vincoli ed elementi della pianificazione territoriale superiore**

I **vincoli** e gli **elementi della pianificazione territoriale superiore** sono elementi la cui trasformabilità è definita dagli strumenti della pianificazione sovraordinata 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 disciplinati al Capo I del presente Titolo III.

#### **Art. 5.2 - Invarianti**

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.

Le **invarianti** sono rappresentate nella tav.2 e disciplinate al Capo II del presente Titolo III.

#### **Art. 5.3 - Fragilità**

Le **fragilità** sono elementi caratterizzati da una certa soglia di rischio, rispetto agli insediamenti e all'ambiente. Sono trasformabili nei limiti stabiliti dal P.A.T. e ulteriormente precisati dal P.I.

Le **fragilità** sono rappresentate nella tav. 3 e disciplinate al Capo III del presente Titolo III.

#### **Art. 5.4 - Azioni strategiche e azioni di tutela**

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** si applicano ai sistemi, parti di sistema o elementi la cui salvaguardia concorre al raggiungimento degli obiettivi di piano.

Le **azioni strategiche e le azioni di tutela** sono indicate nella tavola 4 e disciplinate al Titolo IV delle presenti norme.

**Art. 5.5 - Azioni strategiche del Sistema relazionale**

Le **azioni strategiche del sistema relazionale** si riferiscono a delle indicazioni strutturali relative al sistema viabilistico e di collegamento che saranno nel dettaglio meglio organizzate in sede di P.I.

Le **azioni strategiche del sistema relazionale** sono indicate nella tavola 4 e disciplinate al Titolo V delle presenti norme.

**Art. 6 - Assetto del territorio e definizione degli obiettivi locali**

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

La disciplina di ciascun ATO fa riferimento alle relative risorse culturali, naturali, paesaggistiche, agricole, insediative e produttive presenti nel territorio.

Gli A.T.O. sono raggruppati in Sistemi di A.T.O., omogenei rispetto all'assetto fisico, insediativo e funzionale prevalente:

- **Il Sistema "A" ambientale-paesaggistico** costituito dall'unica A.T.O. i cui caratteri dominanti sono propri del Sistema paesaggistico – ambientale; è caratterizzato dalla prevalenza delle risorse agricole-produttive, naturali e paesaggistiche;
- **Il Sistema "R" insediativo-residenziale** costituito da A.T.O. i cui caratteri dominanti appartengono al Sistema insediativo; è caratterizzato dalla struttura insediativa storica e da quella di media e di recente formazione;
- **Il Sistema "P" insediativo e produttivo** costituito da ATO caratterizzate prevalentemente da strutture produttive – commerciali esistenti e future.

La suddivisione, indicata nella seguente Tabella 1, è rappresentata nella Tav. 4 CARTA DELLE TRASFORMABILITA'.

Tabella 1 – ATO

Sistemi	ATO
<b>SISTEMA "A"</b> <b>AMBIENTALE-PAESAGGISTICO</b> ATO con prevalenza dei caratteri del Sistema ambientale e paesaggistico	<b>A1</b> – Ambito agricolo - ambientale - paesaggistico
<b>SISTEMA "R"</b> <b>INSEDIATIVO – RESIDENZIALE</b> ATO con prevalenza dei caratteri del Sistema insediativo-residenziale	<b>R1</b> – Capoluogo San Germano dei Berici <b>R2</b> – Villa del Ferro <b>R3</b> – Borgo Campolongo
<b>SISTEMA "P"</b> <b>INSEDIATIVO PRODUTTIVO</b> ATO con prevalenza dei caratteri del Sistema insediativo produttivo	<b>P1</b> – Area Produttiva "Villa del Ferro" <b>P2</b> – Area produttiva "Val Liona"

---

## TITOLO III° -DISPOSIZIONI GENERALI PER L'ASSETTO DEL TERRITORIO

---

### **CAPO I - Sistema dei vincoli e della pianificazione territoriale**

#### **Art. 7 - Vincoli**

##### **Art. 7.1 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. n.42/2004**

*Rif. Legislativo:* D.Lgs 42/2004, art. 134 – Codice dei beni culturali e del paesaggio

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

#### **Direttive**

Ambiti vincolati ai sensi del D.Lgs. n.42/2004, art. 136 di cui vanno rispettate le prescrizioni.

##### **Art. 7.2 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. n.42/2004 – corsi d'acqua**

*Rif. Legislativo:* D.Lgs 42/2004, art. 134 – Codice dei beni culturali e del paesaggio

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

#### **Direttive**

Ambiti vincolati ai sensi del D.Lgs. n.42/2004, art. 142 di cui vanno rispettate le prescrizioni.

##### **Art. 7.3 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. n.42/2004 – zone boscate**

*Rif. Legislativo:* D.Lgs 42/2004, art. 134 – Codice dei beni culturali e del paesaggio

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

Ambiti vincolati ai sensi del D.Lgs. n.42/2004, art. 142 e a vincolo di destinazione forestale ai sensi dell' art. 15 della L.R. 52/78.

#### **Direttive**

Gli ambiti di cui al presente articolo sono assoggettati per il loro interesse paesaggistico alle disposizioni di cui all'art. 142 del D.Lgs. n.42/2004.

Particolare cura va osservata nel consentire interventi su manufatti tipici esistenti, sui gruppi arborei, sui boschi e sulla vegetazione tipica dei luoghi.

Il PAT persegue obiettivi di salvaguardia, conservazione, ripristino e valorizzazione delle zone boscate.

#### **Prescrizioni**

Qualora in sede di PI si delinei la necessità di trasformazione o la riduzione di superfici classificate a bosco ai sensi dell'art. 14 della LR 19.09.1978 n. 52, la trasformabilità di tali superfici è soggetta ai limiti previsti dall'art. 4 del D. Lgs. 18.05.2001 n. 227 e dall'art. 15 della L.R. n. 52/78 e s.m.i. Pertanto essa risulta possibile solo a seguito dei dovuti procedimenti autorizzativi, atti a valutare la compatibilità degli interventi previsti nel P.I. con le funzioni di interesse generale svolte dal bosco (conservazione biodiversità, stabilità dei terreni, tutela del paesaggio, ecc.) e con le condizioni per la loro eventuale

compensazione.

#### **Art. 7.4 - Vincolo monumentale D.Lgs. n.42/2004 (art. 10, art. 136)**

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

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

Tav. 2 – Carta delle invariati

Tav. 4 – Carta della trasformabilità

Beni culturali e del paesaggio, ovvero immobili dichiarati di notevole interesse storico-artistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 che devono essere tutelati, salvaguardati e valorizzati come prescritto dagli artt. 10 e 136 dello stesso D.Lgs, individuati anche quali Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete e relative pertinenze da tutelare.

#### **Direttive**

I beni di cui al presente articolo, al fine della loro tutela, salvaguardia e valorizzazione, sono assoggettati per il loro interesse culturale e paesaggistico alle disposizioni di cui al D.Lgs. n.42/2004.

Il P.I. nel rispetto dell'integrità del bene storico:

- a) 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, conservazione e trasformazione;
- b) integra l'individuazione di eventuali opere incongrue e elementi di degrado, ne prescrive la demolizione e/o conformazione e/o riqualificazione e disciplina l'eventuale procedimento e modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme;
- c) stabilisce le modalità di recupero di volumi preesistenti documentabili;
- d) disciplina la riqualificazione architettonica degli immobili;
- e) disciplina gli interventi presso gli apparati costruttivi sovrapposti in epoche successive definendo gli ambiti da conservare e quelli da trasformare;
- f) disciplina la tutela delle pertinenze, soprattutto quelle indicate I.R.V.V., in particolare 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; è comunque fatto salvo il parere dell'ente competente in materia;
- g) indica criteri per meglio rapportare i complessi architettonici di cui al presente articolo con il connettivo urbano circostante, gli spazi aperti e la viabilità;
- h) valuta l'opportunità di organizzare e definire, con apposito piano di settore e/o coordinando lo strumento urbanistico comunale in adeguamento al presente P.A.T., le azioni finalizzate alla conoscenza e alla frequentazione dei complessi monumentali presenti;
- i) indica le tipologie eventuali di fruizione e gli interventi ammissibili nell'ottica della sostenibilità;
- j) indica il distributivo dei servizi correlato all'utilizzo del manufatto storico;

- k) indica gli interventi di restauro e valorizzazione degli spazi afferenti il complesso storico-monumentale, anche attraverso la predisposizione di misure per la mitigazione e/o l'eliminazione degli elementi detrattori che penalizzano la qualità dell'ambiente circostante.

### **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 dallo strumento urbanistico vigente, limitatamente alle previsioni non in contrasto con le disposizioni di cui al presente articolo.

In mancanza di normativa specifica da parte dello strumento urbanistico vigente sugli interventi ammissibili e non per i beni di cui al presente articolo, il PI classifica tali beni secondo i valori d'arte, di storia, di cultura, a mezzo di schede di analisi attribuendo ad ogni edificio un grado di protezione e intervento in relazione ai valori sopracitati. Gli interventi dovranno attenersi alle disposizioni dell'ATO di appartenenza di PAT e della relativa zonizzazione del PI.

Sono ammesse le destinazioni d'uso compatibili con la destinazione d'uso dell'ATO di appartenenza e della zona di PI in cui ricadono, salva diversa specifica disposizione delle norme di PI.

I beni di cui al presente articolo non possono essere distrutti, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico oppure tali da determinare pregiudizio alla loro conservazione.

Gli interventi sui fabbricati e nelle pertinenze vincolate sono subordinati al preventivo parere dell'Autorità competente preposta alla tutela del vincolo.

Sono fatte salve diverse prescrizioni dettate dagli Enti preposti per le aree sottoposte a vincolo paesaggistico o monumentale.

Per gli spazi scoperti e afferenti ai beni monumentali di cui al presente articolo individuati quali contesti figurativi valgono altresì le direttive e prescrizioni e vincoli di cui all'articolo 20.3 delle presenti norme.

### **Art. 7.5 - Vincolo idrogeologico-forestale R.D.L. 30.12.23, n. 3267**

*Rif. Legislativo:* R.D.L. 30.12.1923, n. 3267 e successive modificazioni

L.R. 13 settembre 1978, n. 52 e successive modificazioni P.T.R.C., art. 7

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

Ambiti vincolati ai sensi del R.D.L. 3267/1923 e successive modificazioni e individuati dal P.T.R.C di cui allo stesso art. 7, di cui vanno rispettate le prescrizioni.

### **Direttive**

Per le modalità di intervento sui terreni inclusi nelle aree soggette a vincolo idrogeologico forestale si demanda alle legislazione vigente citata, nonché ai competenti Ispettorati Forestali.

### **Prescrizioni e vincoli**

Per gli interventi in genere che prevedono movimentazione di terreno ricadenti negli ambiti di cui al presente articolo devono essere predisposte da tecnici abilitati delle valutazioni puntuali sul rischio di dissesto idrogeologico.

**Art. 7.6 - Vincolo sismico – Zona 3 (Intero territorio comunale) - O.P.C.M. n. 3274/2003**

*Rif. Legislativo:* Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003 – Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica;

Deliberazione del Consiglio Regionale n. 67 del 03.12.2003

D.G.R. 22 gennaio 2008 n. 71“O.P.C.M. 28.4.2006, n. 3519: “Criteri generali per l’individuazione delle zone sismiche e per la formazione e l’aggiornamento degli elenchi delle medesime zone. Direttive per l’applicazione”

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

**Direttive**

Il territorio comunale è classificato in zona sismica 3 ai sensi dell’O.P.C.M. 3274/2003, di cui vanno rispettate le specifiche prescrizioni e per effetto della Deliberazione del Consiglio Regionale n. 67 del 03.12.2003.

E’ fatto salvo quanto previsto dalla D.G.R. 22 gennaio 2008 n. 71 che prende atto dei nuovi criteri di classificazione sismica in base alla O.P.C.M. 3519/2006 e introduce disposizioni sulla modalità di calcolo di progetti.

## **Art. 8 - Rete Natura 2000**

### **Art. 8.1 - Sito di Importanza Comunitaria – IT 3220037 Colli Berici**

- Rif. Legislativo:* Direttiva 79/409/CEE, Direttiva 92/43/CEE  
D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357 modificato dal D.P.R. 12 marzo 2003, n. 120  
D.G.R. n. 1180/2006 – Rete ecologica europea Natura 2000 Aggiornamento banca dati.  
D.G.R. n. 3173/2006 – Nuove disposizioni relative all’attuazione della direttiva comunitaria 92/43/CEE e D.P.R. 357/1997. Guida metodologica per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative.
- Rif.:* Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale  
Tav. 2 – Carta delle invariati

Ambito territoriale designato come Sito di Interesse Comunitario (S.I.C.), denominato IT 3220037 Colli Berici, facente parte del sistema di aree *Rete Natura 2000* istituito dal Consiglio dei Ministri dell’Unione Europea, con la Direttiva 92/43/CEE “Habitat”, ai fini di promuovere la tutela e la conservazione della diversità biologica presente nel territorio degli Stati membri.

### **Direttive**

Il Comune di San Germano dei Berici recepisce le direttive e le prescrizioni del Piano d’Area Monti Berici – P.A.M.O.B.

A sostegno delle norme in esso contenute il Comune promuove e incentiva, azioni gestionali all’interno del SIC e nelle zone limitrofe, in particolare:

- ricerche scientifiche e acquisizioni di dati e informazioni costantemente aggiornate (perimetrazione di dettaglio degli habitat di interesse comunitario e degli habitat di specie; acquisizione dati sulla vegetazione, la flora e sui popolamenti faunistici);
- valutazioni preventive delle capacità di carico e dello stato di salute e di capacità di sopportazione rispetto a specifiche modalità d’uso del territorio (agricoltura, urbanizzazione, allevamento, attività estrattive, captazioni idriche, turismo, ecc.);
- realizzazione di piani e programmi di gestione per l’agricoltura, per le opere di captazione idrica, per le attività legate alla pastorizia e alla forestazione;
- incentivazioni, accordi, contratti ecc. per controllare–indirizzare le modalità d’uso del biotopo;
- regolamenti per la disciplina e il controllo di determinate attività e per gli indirizzi operativi;
- acquisizione pubblica di aree;
- rilascio di licenze per la gestione di servizi.

Il Comune, recependo la normativa Comunitaria (92/43/CEE), configura i seguenti obiettivi gestionali:

- 1) gestione integrata delle attività umane e degli ambienti ove queste si esplicano;
- 2) conservazione e gestione integrata degli spazi rurali, delle superfici forestali, della fauna e della flora (in particolare degli habitat e delle specie di interesse comunitario);

- 3) mantenimento della diversità del paesaggio (eterogeneità paesaggistica) e della sua connettività.

Il Comune promuove le seguenti linee gestionali specifiche per il sito in esame da sviluppare ulteriormente in sede di PI:

- 1) predisposizione di misure di regolamentazione degli accessi e dei flussi turistici e delle attività di fruizione, fondati sulle caratteristiche di vulnerabilità degli habitat;
- 2) predisposizione di interventi boschivi da realizzare secondo criteri selvicolturali di tipo naturalistico; predisposizione di interventi di ceduzione al fine di favorire il rinnovamento del bosco; mantenimento di radure, al fine di favorire la diversità ambientale anche in relazione alle esigenze della fauna; mantenimento di alberi vetusti, in grado di ospitare sia vertebrati che invertebrati;
- 3) approntamento di programmi di monitoraggio e lotta alle specie esotiche invasive;
- 4) riduzione della frammentazione del paesaggio e incremento della sua connettività (soprattutto nelle aree vallive intensamente coltivate);
- 5) predisposizione di piani di indirizzo e di linee guida per il ripristino naturalistico delle cave dismesse;
- 6) incentivazione delle pratiche agronomiche tradizionali (sfalcio periodico delle praterie magre da fieno) essenziali per la gestione e la conservazione delle formazioni erbacee seminaturali (*Festuco-Brometea*) anche al fine di bloccare la colonizzazione da parte delle essenze arboreo-arbustive.

### Prescrizioni e vincoli

Il SIC IT 3220037 Colli Berici è individuato ai sensi della DGR n. 1180/2006 e, al fine della tutela e conservazione dell'habitat naturale e della flora e della fauna presenti, è soggetto alla Direttiva 92/43/CEE, recepita dal DPR 357/1997, e alla D.G.R. n. 3173/2006 citate.

I piani, i progetti o gli interventi ricadenti, completamente o in parte, nell'ambito di SIC o esterni allo stesso ma in grado di comportare incidenze significative negative su di esso, i quali, per la loro intrinseca natura possono essere considerati, singolarmente o congiuntamente ad altri, significativamente incidenti sul SIC, sono soggetti alle disposizioni relative all'obbligatorietà della presentazione del documento di valutazione di incidenza di cui alla D.G.R. 3173/2006.

In ogni caso in tali piani, progetti o interventi devono essere tutelate e salvaguardate le emergenze floro-faunistiche e gli habitat di interesse comunitario che hanno determinato l'individuazione dell'area come SIC, con la possibilità di fornire specifiche disposizioni e indirizzi sulle modalità di attuazione degli interventi, e successiva gestione delle aree attuate.

Per gli interventi ricadenti nelle aree di cui al presente articolo valgono le seguenti disposizioni:

- 1) per gli ambiti indicati dal PAT nella Tav. 4 come *edificazione diffusa* presenti all'interno dell'area SIC è fatto salvo quanto disposto dall'art. 19.2 delle presenti norme, in particolare sono consentiti interventi di riqualificazione e recupero delle preesistenze e limitati e puntuali interventi di nuova edificazione ad uso residenziale al fine di rispondere alle esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo, nel rispetto del dimensionamento dell'ATO di appartenenza. Tale nuova edificazione potrà essere individuata esclusivamente all'interno dei perimetri dei nuclei edilizi rurali che saranno

individuati e meglio precisati dal PI, escludendo l'espansione verso il territorio rurale adiacente e non ricadendo in aree occupate da habitat e/o habitat di specie di interesse comunitario.

Per la previsione degli interventi di cui sopra:

- dovrà essere redatto uno Studio di Valutazione di Incidenza Ambientale, per ogni opera di completamente realizzata;
  - nel caso in cui lo Studio di Valutazione di Incidenza Ambientale rilevi incidenze significative su Habitat e/o specie di interesse comunitario, dovranno essere previste e attuate misure di mitigazione e/o compensazione.
- 2) per gli interventi in aree non interessate dagli ambiti di *edificazione diffusa* di cui al punto sopra, è fatto salvo quanto disposto dall'art. 16.1, se ricadenti in area non idonea, e, negli altri casi, dall'art. 22 delle presenti norme. In ogni caso per tali interventi:
- dovrà essere redatto uno Studio di Valutazione di Incidenza Ambientale, per ogni opera di completamente realizzata;
  - nel caso in cui lo Studio di Valutazione di Incidenza Ambientale rilevi incidenze significative su Habitat e/o specie di interesse comunitario, dovranno essere previste e attuate misure di mitigazione e/o compensazione.
- 3) per gli ambiti indicati dal PAT nella Tav. 4 quali *Aree di riqualificazione e riconversione* presenti all'interno dell'area SIC è fatto salvo quanto disposto dall'art. 19.5 delle presenti norme, per i quali gli interventi consentiti dovranno essere individuati esclusivamente all'interno dei perimetri indicati dal PAT, che saranno meglio precisati dal PI, escludendo l'espansione verso il territorio rurale adiacente e non ricadendo in aree occupate da habitat e/o habitat di specie di interesse comunitario.

Per interventi consentiti di cui sopra:

- dovrà essere redatto uno Studio di Valutazione di Incidenza Ambientale, per ogni opera realizzata;
  - nel caso in cui lo Studio di Valutazione di Incidenza Ambientale rilevi incidenze significative su Habitat e/o specie di interesse comunitario, dovranno essere previste e attuate misure di mitigazione e/o compensazione;
- 4) per le opere di miglioramento fondiario e per le sistemazioni agrarie vale quanto disposto dall'art. 22.2.7 delle presenti norme.

Gli interventi sulla viabilità esistente e di nuova previsione dovranno valutare l'impatto ambientale a salvaguardia degli edifici di interesse storico-ambientale e della vegetazione di interesse paesaggistico presenti.

Sono ammissibili le opere di urbanizzazione primaria relative al sistema dei sottoservizi in funzione delle costruzioni esistenti e/o nuove e le opere necessarie alla realizzazione e manutenzione dei servizi a rete.

Non è consentita la costruzione di nuovi allevamenti zootecnici intensivi.

Relativamente al SIC IT3220037 "Colli Berici", in sede di attuazione del Piano, si dovrà inoltre ottemperare alle seguenti prescrizioni:

- la progettazione del Piano degli Interventi all'interno del perimetro delle aree della rete Natura 2000 dovrà contenere la relazione di valutazione d'incidenza ambientale, con la quale verranno considerati tutti i disturbi arrecati alla zona protetta, le eventuali azioni

- di mitigazione proposte e/o eventuali alternative proposte;
- dovranno essere effettuati controlli per quanto attiene lo smaltimento dei rifiuti, la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue, nonché l'emissione di fumi in atmosfera, come regolati dalla normativa in vigore, per non provocare possibili inquinamenti al sito protetto;
  - prima dell'inizio delle opere dovranno essere messe in atto tutte le opere necessarie per contenere rumori e polveri;
  - durante l'esecuzione dei lavori dovranno essere impiegati mezzi provvisti di dispositivi antirumore alimentati da miscele e lubrificanti ecologici;
  - durante l'esecuzione dei lavori dovranno essere messe in atto tutte le misure che possano evitare gli inquinamenti da parte di olii, carburanti e sostanze tossiche in genere e tutte le precauzioni che possano, comunque, ridurre gli effetti di eventuali versamenti accidentali;
  - l'eventuale illuminazione della strada e del cantiere dovrà essere realizzata in maniera tale da schermare le aree esterne;
  - nelle previsioni di mitigazione degli impatti, per recuperare e/o incrementare il verde, ai fini di impedire possibili colonizzazioni di specie esotiche e quindi di un possibile inquinamento genetico dovranno essere utilizzate esclusivamente specie autoctone;
  - sarà vietato lo spargimento di liquami zootecnici e fanghi nella fascia di almeno 10 metri dal bordo esterno di cavità carsiche, di grotte e cave;
  - saranno vietate la chiusura totale o parziale degli ingressi delle grotte e delle cavità carsiche, l'alternazione morfologica interna ed esterna delle stesse, le attività di discarica e di abbandono dei rifiuti;
  - dovranno essere conservate le formazioni vegetali estese o secolari lungo i fossi e i corsi d'acqua.
- 5) per gli interventi in aree non interessate dagli ambiti di *edificazione diffusa* di cui al punto sopra, è fatto salvo quanto disposto dall'art. 16.1, se ricadenti in area non idonea, e, negli altri casi, dall'art. 22 delle presenti norme. In ogni caso per tali interventi:
- dovrà essere redatto uno Studio di Valutazione di Incidenza Ambientale, per ogni opera di completamento realizzata;
  - nel caso in cui lo Studio di Valutazione di Incidenza Ambientale rilevi incidenze significative su Habitat e/o specie di interesse comunitario, dovranno essere previste e attuate misure di mitigazione e/o compensazione.
- 6) per le opere di miglioramento fondiario e per le sistemazioni agrarie vale quanto disposto dall'art. 22.2.7 delle presenti norme.

Gli interventi sulla viabilità esistente e di nuova previsione dovranno valutare l'impatto ambientale a salvaguardia degli edifici di interesse storico-ambientale e della vegetazione di interesse paesaggistico presenti.

Sono ammissibili le opere di urbanizzazione primaria relative al sistema dei sottoservizi in funzione delle costruzioni esistenti e/o nuove e le opere necessarie alla realizzazione e manutenzione dei servizi a rete.

Non è consentita la costruzione di nuovi allevamenti zootecnici intensivi.

Relativamente al SIC IT3220037 "Colli Berici" il Piano degli Interventi dovrà ottemperare alle seguenti prescrizioni:

- la progettazione del Piano degli Interventi all'interno del perimetro delle aree della rete Natura contenga la relazione di valutazione d'incidenza ambientale, con la quale verranno considerati tutti i disturbi arrecati alla zona protetta, le eventuali azioni di mitigazione proposte e/o eventuali alternative proposte;
- sia eseguito il controllo per quanto attiene lo smaltimento dei rifiuti, la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue, nonché l'emissione di fumi in atmosfera, come regolati dalla normativa in vigore, per non provocare possibili inquinamenti al sito protetto;
- prima dell'inizio lavori siano messe in atto tutte le opere necessarie per contenere rumore e polveri;
- durante l'esecuzione dei lavori siano impiegati mezzi provvisti di dispositivi antirumore; siano utilizzate miscele e lubrificanti ecologici;
- durante i lavori siano messe in atto tutte le misure che possono evitare gli inquinamenti da parte di olii, carburanti e sostanze tossiche in genere e tutte le precauzioni che possano, comunque, ridurre gli effetti di eventuali versamenti accidentali;
- l'eventuale illuminazione della strada e del cantiere deve essere realizzata in maniera tale da schermare le aree esterne;
- nelle previsioni di mitigazione degli impatti, per recuperare e/o incrementare il verde, ai fini di impedire possibili colonizzazioni di specie esotiche e quindi di un possibile inquinamento genetico siano utilizzate esclusivamente specie autoctone e non siano utilizzate specie alloctone invasive;
- il divieto di spargere liquami zootecnici e fanghi nella fascia di almeno 10 metri dal bordo esterno di cavità carsiche, di grotte e cave;
- il divieto, di chiusura totale o parziale degli ingressi delle grotte e cavità carsiche, di alternazione morfologica interna ed esterna, di scarica e l'abbandono di rifiuti;
- la conservazione delle formazioni vegetali estese o secolari lungo i fossi e i corsi d'acqua.

Le fasi di progettazione successive, come il Piano degli Interventi o la progettazione definitiva di singoli interventi, sia realizzata nel rispetto della normativa che regola la redazione degli studi di Valutazione di Incidenza ai sensi della Direttiva 92/43/CEE "Habitat".

**Art. 9 - Pianificazione di livello superiore****Art. 9.1 - Piano di Area Monti Berici vigente**

*Rif. Legislativo:* P.T.R.C., art. 19

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

Tutto il territorio comunale di San Germano dei Berici fa parte del Piano di Area Monti Berici approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale N. 31 del 09 luglio 2008.

**Direttive**

Il territorio comunale di San Germano dei Berici è assoggettato alle direttive e prescrizioni e vincoli di cui al Piano di Area Monti Berici.

**Art. 9.2 - Ambiti naturalistici di livello regionale**

*Rif. Legislativo:* P.T.R.C., art. 19

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

Ambito individuato dal PTRC che costituisce zona ad alta sensibilità ambientale o ad alto rischio ecologico di cui all'art. 19 dello stesso PTRC.

**Direttive**

L'ambito di cui al presente articolo è assoggettato alle disposizioni per la tutela delle risorse naturalistico-ambientali di cui all'art. 19 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C.

**Art. 9.3 - Centri storici**

*Rif. Legislativo:* L.R. 11/2004, art. 40

*Rif.:* Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale  
Tav 4 – Carta delle Trasformabilità

Centri storici la cui perimetrazione è individuata sulla base degli atlanti provinciali pubblicati a cura della Regione Veneto, opportunamente modificati e/o integrati in conformità a quelli degli elaborati dello strumento urbanistico generale e sulla base delle analisi effettuate ai sensi della ex L.R. 80/80.

Si considerano centri storici gli agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico o nelle strutture edilizie i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche o culturali.

Costituiscono parte integrante di ciascun centro storico le aree in esso ricomprese o circostanti che, pur non avendo le caratteristiche di cui sopra, sono ad esse funzionalmente collegate in quanto interessate da analoghi modi d'uso.

Costituiscono elementi da tutelare e valorizzare all'interno dei Centri Storici l'organismo urbano – storico e gli elementi storici che concorrono a definirlo (edifici, manufatti, aree scoperte pubbliche e private, cortili e spazi aperti, aree verdi, strade, ecc.).

**Disposizioni transitorie**

In fase di prima applicazione del P.A.T., sino all'approvazione del primo PI, nei Centri Storici e per gli edifici con valore storico-ambientale di cui agli artt. 20.1 e 20.2 delle presenti norme sono ammessi esclusivamente:

- a) gli interventi previsti dalla normativa di PRG vigente e degli strumenti urbanistici attuativi vigenti, disciplinante i centri storici 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, D.P.R. 380/2001.

### **Disposizioni di carattere generale**

Il PAT prevede la tutela e valorizzazione del centro storico, attraverso:

- riqualificazione del contesto urbano, attraverso il recupero degli edifici con valore storico-ambientale e spazi scoperti di pertinenza che valorizzi la struttura urbana storica;
- riqualificazione dei percorsi stradali e di collegamento;
- valorizzazione dei caratteri di interesse storico e paesaggistico del contesto territoriale in cui il centro storico si inserisce;
- la promozione dello sviluppo di attività di servizio e piccolo commercio, coerenti con il carattere storico dell'insieme urbano.

Gli interventi consentiti sono prevalentemente orientati a conservare e valorizzare gli elementi storici che concorrono a definire il centro storico (edifici, manufatti, strade, aree verdi, cortili, spazi aperti, ecc.) e consentire una lettura integrata dei caratteri identificativi e della morfologia del centro storico e dei singoli insiemi urbani che lo compongono, in coerenza con il processo di formazione urbana. A tal fine essi devono rispettare gli indirizzi di progettazione urbanistica di seguito riportati.

Il PI, in coerenza con le disposizioni del presente articolo, sulla base di uno studio di maggior dettaglio può motivatamente ridefinire i perimetri indicati dal PATI e predispone una disciplina puntuale per i centri storici, con particolare riguardo agli interventi su:

- edifici/manufatti di valore storico-ambientale e relative pertinenze scoperte;
- edifici/manufatti privi di valore storico-ambientale e relative pertinenze scoperte;
- aree scoperte pubbliche/private edificabili o non edificabili;
- le strade, i percorsi e gli spazi di relazione.

Ai sensi di quanto disposto all'art. 34 *Borghi e corti rurali* delle N.diA. del Piano di Area Monti Berici di cui all'art. 9.1 delle presenti norme, *è vietato costruire nuovi edifici all'interno del centro storico di Campolongo; per la zona di completamento esistente a ridosso del centro storico, la nuova edificazione è consentita esclusivamente previa presentazione di un Piano di Recupero o Piano Particolareggiato in cui i nuovi interventi sono disciplinati e normati in funzione del centro storico.*

### **a) Edifici**

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, adottando linguaggi e soluzioni tali da evitare la "competizione" con gli elementi caratterizzanti del centro storico.

### **a.1 Edifici di interesse storico**

Per gli edifici di interesse storico si applicano le disposizioni di cui agli artt. 20.1 e 20.2 delle presenti norme.

### **a.2 Edifici e parti di edificio privi di interesse storico**

Il P.I., per gli edifici privi di valore culturale, potrà prevedere, oltre agli interventi sull'edilizia esistente, nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti, in modalità coerenti con i caratteri del Centro storico.

Il P.I. può individuare demolizioni e/o modifiche da apportare a edifici o parti di edificio contrastanti con il centro storico, consentendo, fino all'attuazione del P.I., solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza modifica delle utilizzazioni in atto.

Negli edifici di valore culturale interni al Centro Storico in cui non risultano individuati dal PI parti da demolire e/o da modificare, l'analisi filologica di cui al par. 20.2.3 può rilevare l'esistenza di elementi privi di valore o in contrasto con i caratteri del contesto urbano storico.

Per i fabbricati o parti di fabbricato, individuati dal PI o dall'analisi filologica come in contrasto con i caratteri del contesto urbano storico, il PI può prevedere la demolizione o la loro ricomposizione mediante interventi di demolizione e nuova costruzione, compatibilmente con i valori culturali da tutelare e a condizione che l'intervento sia finalizzato alla riqualificazione architettonica e ambientale e non alteri i fronti principali del corpo edilizio di valore. Tale operazione di demolizione e ricostruzione, può essere effettuata anche utilizzando parti di spazi scoperti privati, nel rispetto dei limiti di distanza e in generale della disciplina fissata dal PI, e va comunque condotta secondo le modalità e criteri definiti dal PI, il quale valuta le possibilità di applicare gli strumenti del credito edilizio e della compensazione urbanistica.

### **b) Piazze, slarghi, passaggi pedonali**

Valorizzare gli spazi pedonali con lo scopo di caratterizzare la città storica o il borgo antico dove 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;
- adatte 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.

### **c) Spazi scoperti**

Per gli spazi scoperti, privati o pubblici, identificati dal P.I., deve essere garantita la salvaguardia e il recupero degli elementi di valore culturale, artistico, naturalistico o di particolare interesse per le tecniche costruttive usate.

#### **d) 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:

- a) 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...;
- b) 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...;
- c) 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;
- d) i caratteri delle alberature (foglia persistente o caduca, forma della massa arborea e portamento delle piante, velocità di accrescimento, colore del fogliame e dei fiori, mutazioni stagionali, ecc.) e le esigenze di manutenzione (irrigazione, soleggiamento, potatura, fertilizzanti, ecc.).

E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 20.6 – *Indirizzi e criteri per la gestione del verde pubblico e privato* delle presenti norme.

#### **e) 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:

- a) 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...;
- b) 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...;
- c) 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.

#### **f) 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.

In particolare le pietre, le terre, gli antichi intonaci, il cotto, i legni, la vegetazione di ciascun comune costituiscono il "campionario" di riferimento per la definizione dei materiali e dei colori da adottare negli interventi edilizi, di sistemazione e pavimentazione degli spazi scoperti.

Il P.I. può inoltre provvedere alla redazione di un apposito "Piano del Colore" per gli edifici sia storici che di più recente edificazione ricadenti nelle aree di cui al presente articolo, al fine di armonizzare anche dal punto di vista visivo gli immobili esistenti e futuri.

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

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

## **Art. 10 - Altri elementi e/o fasce di rispetto**

### **Art. 10.1 - Idrografia / fasce di rispetto**

*Rif. Legislativo:* R.D. 25 luglio 1904 n. 523, art. 96 lett. f); L. 267/98 e L. 365/00 Comitato Istituzionale del 19 giugno 2007

L.R. 11/2004, art. 41

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

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

#### **Direttive**

Il piano degli interventi (PI) recepisce e aggiorna il quadro dei vincoli di cui al presente articolo.

Valgono le disposizioni per le zone di tutela e le fasce di rispetto di cui all'art. 41 della L.R. 11/04 e s.m.i.

In particolare, ai sensi del suddetto art. 41, L.R. 11/2004, comma 2, il PI può stabilire, limitatamente alle aree urbanizzate e a quelle alle stesse contigue, distanze diverse da quelle previste dal comma 1, lettera g) dello stesso art. 41.

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

#### **Prescrizioni e vincoli**

Fatte salve le disposizioni per i corsi d'acqua pubblici di cui al D.Lgs. 42/2004, il PAT dispone che i corsi d'acqua di pregio ambientale con relative zone di tutela, vengano salvaguardati sulla base delle seguenti disposizioni:

- conservare il carattere ambientale delle vie d'acqua mantenendo i profili naturali del terreno, le alberate, le siepi con eventuale ripristino dei tratti mancanti e recupero degli accessi fluviali;
- realizzare le opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti, ecc, nonché le opere necessarie per l'attraversamento dei corsi d'acqua; le opere devono essere realizzate nel rispetto dei caratteri ambientali del territorio;
- vale quanto previsto dai regolamenti di Polizia Idraulica vigenti, quali il RD 368/1904 per le opere di bonifica e il RD 523/1904 per le opere idrauliche, che in particolare prevedono l'inedificabilità assoluta di 10 m oltre che la fascia di 4 m dall'unghia dell'argine o dal ciglio in cui sono vietate piantagioni e movimento del terreno. In particolare laddove sussiste un vincolo idraulico, non è possibile realizzare alcun intervento, neppure se previsto dal vigente strumento urbanistico.

Relativamente alla gestione del territorio in connessione con le esigenze idrauliche, qualsiasi ipotesi di utilizzo dei corsi d'acqua e delle aree ad essi adiacenti, in particolar modo a scopo ludico od ecologico, deve essere sempre compatibile con un ottimale funzionamento idraulico dei corsi stessi.

La vegetazione di tipo arboreo potrà essere prevista solo nel caso di fiumi di notevoli dimensioni e comunque andrà mantenuta tenendo conto delle esigenze di sicurezza idraulica del corso d'acqua interessato.

Piante ad alto fusto potranno sussistere solo saltuariamente se tra loro distanti, ben radicate e non collocate lungo la bassa sponda, dove potrebbero essere interessate anche da eventi di "morbida" di modesta entità e quindi creare ostacolo al naturale deflusso delle acque ed

essere sradicate dalla corrente; potrà invece essere valutata la possibilità della presenza continua di piante là dove la banca a fiume ha una larghezza significativa o nelle golene anche di piccola dimensione.

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

All'esterno delle aree urbanizzate ed all'interno delle fasce di rispetto, oltre ai limiti all'attività edilizia previsti dalle norme vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico, non sono ammesse nuove edificazioni.

All'interno delle fasce di rispetto di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente:

- a) interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001;
- b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- c) gli interventi previsti dal titolo V° della L.R. 11/2004, in conformità con i criteri di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004, limitatamente a quanto previsto dall'art. 44, comma 4, lett. a), mediante recupero dell'annesso rustico posto in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche;
- d) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienicosanitaria vigente;
- e) opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
- f) è fatto salvo il nulla osta dell'Ente competente in materia.

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

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

Le distanze di spargimento degli effluenti di allevamento e delle acque reflue provenienti da aziende agricole e zootecniche e le distanze di accumulo temporaneo degli stessi dai corsi d'acqua e dalle risorgive sono regolamentate dalla DGR 2495/06 e successive modifiche ed integrazioni. Il comune recepisce il regolamento di cui all'All. B per le zone non vulnerabili da nitrati di origine agricola.

## **Art. 10.2 - Cave**

*Rif. Legislativo:* L.R. 44/82

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

Gli ambiti individuati di cui al presente articolo sono quelli risultanti dalle autorizzazioni in atto.

## **Direttive**

Il P.I. aggiorna il censimento delle cave autorizzate e dismesse, ne recepisce il perimetro e ne tiene conto nell'edificazione.

Il P.I. individua le aree di cava abbandonate e dismesse e/o estinte a cielo aperto e in sotterraneo.

### **Prescrizioni e vincoli**

L'attività di cava è disciplinata dalla L.R. 44/82 e dalle speciali Norme, Piani e Regolamenti di settore.

In tutte le aree di cava dismesse e/o abbandonate e/o estinte, sia a cielo aperto sia in sotterraneo, gli interventi edilizi sono soggetti a preventiva indagine geologica finalizzata alla verifica di realizzabilità degli interventi stessi.

Le aree di cave abbandonate, per la parte a cielo aperto, sono assoggettate ad interventi di ricomposizione ambientale da attuarsi secondo le disposizioni di cui alla L.R. 44/82.

### **Art. 10.3 - *Depuratori / fasce di rispetto***

*Rif. Legislativo:* Del.Min.LL.PP. 4 febbraio 1977

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

#### **Direttive**

Il Comune adotta misure tali da verificare, prima della realizzazione di nuovi insediamenti, la verifica dello stato dell'arte dei depuratori e il carico equivalente al fine di potenziare l'efficacia depurativa (anche mediante la realizzazione di sistemi di fitodepurazione).

### **Prescrizioni e vincoli**

Sono fatte salve le disposizioni specifiche di cui alla Del.Min.LL.PP.4 febbraio 1977.

Non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative agli impianti di depurazione, ai parcheggi e strutture di interesse pubblico.

### **Art. 10.4 - *Allevamenti zootecnici intensivi***

Il PAT individua gli allevamenti zootecnici intensivi come definiti dalla normativa vigente riferiti ai dati forniti dall'ULSS competente, Vicenza n. 6L'individuazione ha il solo scopo di evidenziare la localizzazione degli allevamenti e dunque non indica nessuna destinazione futura, né ambito di pertinenza, né limite fisico alla nuova edificazione.

#### **Direttive**

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 e non, il PAT relativamente agli interventi di ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione, trasformazione e/o cambio di attività agricola prevede:

- 1) forme di mitigazione ambientale con piantumazione di essenze tradizionali volte a

ridurre l'impatto visivo dell'intervento edilizio;

- 2) forme architettoniche semplici che si inseriscano compatibilmente con il contesto territoriale circostante, altezza limitata ad un piano o due piani fuori terra, utilizzo di coperture tradizionali preferibilmente con tetti a falde in coppi di laterizio a canale o equivalenti o per comprovate, motivate e particolari esigenze, anche coperture in lamiera ondulata colorata;
- 3) recupero ai fini dell'utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici nonché sistemi naturali quali la fitodepurazione;
- 4) percorsi carrabili e/o pedonali realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc.
- 5) è fatto salvo quanto previsto all'art. 22 – *Il territorio agricolo* delle presenti norme.

In caso di interventi di nuova edificazione e ampliamento con aumento del numero di capi allevati, deve essere redatta la Relazione di compatibilità ambientale.

Il PI individua:

- a) gli ambiti degli allevamenti zootecnici intensivi esistenti, aggiornando il censimento riferito ai dati forniti dall' ULSS competente sulla base di un'indagine e schedatura puntuale con distinzione delle tipologie di allevamento;
- b) 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 di attribuzione e gestione del credito edilizio;
- c) per le aree degradate con allevamenti oggetto di recupero e riqualificazione ambientale vale quanto disposto dall'art. 19.5 delle presenti norme.

Il PI potrà definire ulteriori precisazioni circa la documentazione da allegare ai progetti di cui alle prescrizioni e vincoli del presente articolo.

### Prescrizioni e vincoli

Ai progetti edilizi riguardanti gli allevamenti zootecnici intensivi e non, deve essere allegato, oltre a quanto richiesto dalla l.r. 11/2004 e relativi atti di indirizzo:

- a) un elaborato agronomico-urbanistico che definisca le motivazioni della localizzazione prescelta per le strutture, in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche delle aree di pertinenza dell'intervento, le caratteristiche dei corpi idrici presenti in un raggio di 400 m e la direzione dei venti dominanti;
- b) la consistenza e l'ubicazione della siepe arborea prevista a mascheramento dell'allevamento e le eventuali altre misure da adottarsi per il contenimento dell'impatto ambientale;
- c) una completa documentazione fotografica del sito.

Il Comune recepisce il regolamento per l'utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento e delle acque reflue di cui all'All. B dalla DGR 2495/06 per le zone non vulnerabili da nitrati di origine agricola, in linea con quanto disposto dal DM 7 aprile 2006.

### Art. 10.5 - *Viabilità / fasce di rispetto*

*Rif. Legislativo:* D.Lgs. n. 285/1992 – Nuovo Codice della Strada e successive modifiche ed

integrazioni

D.P.R. 495/92, così modificato dal D.P.R. 147/93 e dalla L. 30 marzo 1999, n. 83

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

### **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.

### **Prescrizioni e Vincoli**

Per le fasce di rispetto delle strade valgono le disposizioni specifiche di cui al D.Lgs. n.285/1992, Nuovo Codice della Strada, il D.P.R. 495/92 così come modificato dal D.P.R. 147/93 e dalla L. 30/03/1999, n. 83.

Non sono consentite nuove edificazioni. Fatte salve le disposizioni per gli edifici con valore storico-ambientale, sono consentiti per i fabbricati esistenti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

Gli ampliamenti e le sopraelevazioni di fabbricati esistenti, per la realizzazione di corpi accessori o adeguamenti igienico – sanitari, sono ammessi in fasce stradali purchè la costruzione non sopravanzi l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto.

Nelle fasce di rispetto delle strade sono consentiti:

- la realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, l'ampliamento di quelle esistenti, la costruzione dei manufatti di attraversamento, innesti stradali, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni del verde;
- la costruzione, a titolo precario, di impianti al servizio della circolazione veicolare (distribuzione carburanti, assistenza automobilistica ecc.).

Previo parere favorevole delle Autorità competenti alla tutela del vincolo, nelle fasce di rispetto stradale possono essere realizzate opere di urbanizzazione che non comportino l'edificazione di manufatti sopra il livello del suolo.

Sono fatte salve le deroghe concesse dalle Autorità competenti alla tutela delle fasce di rispetto stradale.

In caso di difformità fra le indicazioni grafiche e quelle scritte del PAT relative alle fasce di rispetto stradali, si considerano prevalenti quelle scritte, nel rispetto in ogni caso delle dimensioni minime di rispetto indicate dalle leggi vigenti in materia. In particolare in caso di contrasto tra quanto indicato dal PATI e quanto previsto dalla normativa vigente in materia, le fasce di rispetto potranno essere corrette e aggiornate in sede di PI senza comportare variante al PAT.

Eventuali discordanze tra la situazione reale e quella indicata in grafia del PAT relativamente al tracciato della viabilità e relativa fascia di rispetto, si risolvono a favore della situazione di fatto documentata.

Per le fasce di rispetto di cui al presente articolo, in caso di difformità tra quanto rappresentato nella cartografia di PAT e negli Strumenti Urbanistici Attuativi convenzionati o nelle Concessioni edilizie in genere già autorizzate prima dell'adozione del presente PAT, è fatto salvo quanto previsto negli ultimi casi, ovvero negli Strumenti Urbanistici Attuativi convenzionati o nelle Concessioni edilizie in genere già autorizzate prima dell'adozione del presente PAT.

**Art. 10.6 - Zone militari / fasce di rispetto**

Rif. Legislativo:

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

Aree destinate a zone militari di proprietà del Ministero della Difesa con relative fasce di rispetto.

**Direttive**

Il P.I. individua precisamente l'area militare e le relative zone di servitù.

**Prescrizioni e vincoli**

Nella aree destinate a zone militari con relative fasce di rispetto, indicate dal PAT e meglio precisate nel PI, sono ammessi solo gli interventi connessi a tale destinazione previsti dagli organi nazionali competenti.

Ogni richiesta di autorizzazione edilizia all'intero delle fasce di rispetto militare necessita del preventivo nulla osta dell'Ente Competente.

**Art. 10.7 - Elettrodotti / fasce di rispetto**

Rif. Legislativo: L.R. 27/1993

L.R. 36/2001

D.P.C.M. 8 luglio 2003

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

**Direttive**

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

In particolare gli Enti e/o le Società concessionarie nella realizzazione di nuovi elettrodotti da realizzarsi preferenzialmente interrati o comunque secondo modalità il meno impattanti possibile, valutano il riuso dei tracciati e/o dei tralicci esistenti prevedendo anche la demolizione di quelli non idonei e il ripristino dei luoghi.

Nelle aree soggette a vincolo ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004 e successive modificazioni, nei *sistemi agricoli* di rilevante interesse paesistico – ambientale di cui agli artt. 15.2, 15.3 delle presenti norme e nell'*ambito di particolare valore vegetazionale di Monte Faeto e Monte Lupia* di cui all'art. 15.5 delle presenti norme e individuati dal PAT nella Tav. 2, le linee elettriche dovranno essere di massima interrate.

Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti non è consentita la costruzione di edifici o servizi che costituiscano luoghi di permanenza superiore alle quattro ore giornaliere.

Le distanze indicate potranno variare in rapporto all'ottimizzazione delle linee, a piani di risanamento o modifiche legislative che potranno intervenire, in relazione a quanto espresso dalla legislazione vigente in materia, senza comportare variante al PAT.

Eventuali discordanze tra la situazione reale e quella indicata in grafia del PAT relativamente al tracciato degli elettrodotti e delle relative fasce di rispetto, si risolvono a favore della situazione di fatto documentata che potrà essere aggiornata in sede di PI senza comportare variante al PAT.

Le fasce di rispetto degli elettrodotti sono regolamentate dalle normative vigenti.

### **Art. 10.8 - Gasdotti / fasce di rispetto**

*Rif. Legislativo:* D.M. 24/11/1984 del Ministero dell'Interno "Norme di sicurezza antincendio, per il trasporto, la distribuzione l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8" pubblicato sul supplemento ordinario della Gazzetta Ufficiale n. 12 del 15.01.1985

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

Il PAT individua la rete metanodotti SNAM - Rete Gas presente e relative fasce di servitù.

#### **Direttive**

Il P.I. recepisce ed aggiorna le fasce di rispetto di cui al presente articolo.

#### **Prescrizioni e Vincoli**

Le servitù gravanti sui fondi attraversati dai metanodotti impongono fasce di rispetto e sicurezza che risultano variabili in funzione della pressione di esercizio e del diametro delle condotte e specificate dall'ente competente (SNAM).

Ulteriori vincoli e norme da rispettare sono contenuti nel D.M. 24/11/1984 pubblicato sul supplemento ordinario della Gazzetta Ufficiale n. 12 del 15.01.1985.

In particolare l'art. 2.4.3 del suddetto Decreto prevede che i nuovi fabbricati appartenenti a nuclei abitati vengano posti ad una distanza non inferiore a 100 ml dai metanodotti.

Per opere di qualsiasi genere (fabbricati, fognature, tubazioni, cavi di energia e telefonici, sostegni di linee elettriche, recinzioni, strade, ecc.) che si intendono realizzare in prossimità del metanodotto, è comunque necessario sia acquisito il parere dell'Ente responsabile della condotta (SNAM) per individuare eventuali interferenze e concordare i conseguenti interventi, in considerazione anche dell'individuazione approssimativa del tracciato sulle tavole di PAT.

Eventuali discordanze tra la situazione reale e quella indicata in grafia del PAT relativamente al tracciato dei metanodotti, si risolvono a favore della situazione di fatto documentata.

### **Art. 10.9 - Cimiteri / fasce di rispetto**

*Rif. Legislativo:* R.D. n. 1265/34, modificato da: L.S. 983/57, L.S. 216/58; L.R. 78/80, D.P.R. 257/61, D.P.R. 803/75 e D.P.R. 57/90, L. 166/2002

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

Il PAT riporta le fasce di rispetto dei cimiteri esistenti individuate dai PRG.

Le fasce di rispetto cimiteriale sono individuate al fine di garantire condizioni di igiene intorno al cimitero stesso, nonché di assicurare tranquillità e decoro ai luoghi di sepoltura.

#### **Direttive**

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

#### **Prescrizioni e vincoli**

All'interno delle aree cimiteriali e delle aree di rispetto si applicano le disposizioni relative l'edificabilità di cui al R.D. 1265/34 e successive modifiche e integrazioni.

Non sono consentite nuove costruzioni e edificazioni in genere, salvo le opere relative ai cimiteri e relativi servizi e i parcheggi, nel rispetto di quanto disposto dalla L. 166/2002.

Per le costruzioni esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché quanto consentito dalla L.

166/2002.

È ammessa a titolo precario l'installazione di chioschi per la vendita di fiori.

**Art. 10.10 - Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico / servitù o fasce di rispetto**

*Rif. Legislativi:* L.R. n. 29/1993

L. n. 36/2001

Circolare 12/07/01, n. 12 "Installazione degli impianti di telefonia mobile: direttive urbanistiche e criteri per l'individuazione dei siti" approvata con DGRV 22/06/2001, n. 1636.

D.Lgs. n. 259/2003

D.P.C.M. 8 Luglio 2003

L.R. 11/2004, art. 13

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

**Direttive**

Il P.A.T., in relazione alle previsioni dell'art. 3, comma 1, lettera d), numero 1), e dell'art. 8, comma 1, lettera e) della Legge 36/2001, ed ai contenuti previsti dell'art. 13, comma 1, lett. q) della L.R. 11/2004, stabilisce i criteri per l'individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico di cui al Decreto Legislativo 1 Agosto 2003, n. 259 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e successive modificazioni.

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

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

Il PI provvederà a definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni.

## **Prescrizioni e Vincoli**

L'installazione degli impianti di telefonia mobile deve fare riferimento alle disposizioni della Circolare 12/07/01, n. 12 "Installazione degli impianti di telefonia mobile: direttive urbanistiche e criteri per l'individuazione dei siti" approvata con DGRV 22/06/2001, n. 1636.

Nelle more di approvazione del PI la localizzazione di nuove sorgenti della telefonia cellulare ed di impianti di comunicazione elettronica o la modifica degli esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni di legge vigenti, e con l'eventuale piano annuale o pluriennale di localizzazione, redatto in conformità con le direttive che precedono.

Fatte salve eventuali norme speciali regionali in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui al D.P.C.M. 8 luglio 2003 e dalle disposizioni regionali di attuazione, generati da sorgenti fisse legittimamente assentite, non è consentita la realizzazione di nuovi edifici o ampliamenti di quelli esistenti adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore continuative, e loro pertinenze esterne, o che siano fruibili come ambienti abitativi quali balconi, terrazzi e cortili (esclusi i lastrici solari) o la realizzazione di aree destinate ad essere intensamente frequentate.

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

### **Art. 10.11 - *Icane di Paesaggio e giardini tematici (P.A.M.O.B.)***

*Rif. Legislativo:* L.R. 11/2004 e s.m.i.

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

Il territorio comunale di San Germano dei Berici fa parte del Piano di Area Monti Berici – P.A.M.O.B. approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 31 del 09 luglio 2008. Tale Piano indica nel territorio comunale di San Germano dei Berici una *Icane di paesaggio e giardini tematici* quale ambito di elevato valore paesaggistico o architettonico-monumentale da tutela e salvaguardare denominata: n. 29 *Campolongo*.

Si riporta qui di seguito quanto previsto dall'art. 22 delle N.diA. del PAMOB relativamente alle *Icane di paesaggio e giardini tematici*.

#### ***Direttive***

*I Comuni, in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici al presente piano di area, al fine di tutelare e salvaguardare l'integrità e i caratteri insediativi delle Icane di paesaggio e giardini tematici formulano adeguati indirizzi per valorizzarne gli elementi peculiari che costituiscono fattori identificativi del luogo. In particolare:*

- *rilevano gli elementi storico-monumentali e paesaggistici da salvaguardare e valorizzare;*
- *indicano le destinazioni funzionali di spazi e luoghi presenti all'interno dell'icona;*
- *organizzano la viabilità alle diverse scale e le aree di sosta e di belvedere;*
- *indicano gli interventi necessari per migliorare la qualità ambientale delle aree e dei manufatti interessati, anche prevedendo misure idonee per la mitigazione e/o eliminazione degli elementi detrattori.*
- *predispongono un apposito "Piano del colore" per gli edifici sia storici che di più recente edificazione.*

*I Comuni, sentita la Provincia, possono motivatamente modificare, in ampliamento, il perimetro delle aree di cui al presente articolo.*

#### **Prescrizioni e vincoli**

*Nelle sottozone classificate E1, E2 e E3 dai piani regolatori generali vigenti all'entrata in*

*vigore del presente piano non sono consentite nuove edificazioni.*

*Per le strutture agricolo-produttive e gli edifici residenziali esistenti in zona agricola, gli eventuali ampliamenti consentiti dalla legge regionale vigente sono ammessi nel limite del 20% della superficie coperta esistente.*

*E' vietata l'apertura di nuove discariche, cave e miniere a cielo aperto. Sono fatte salve le attività estrattive in atto. Nell'icona di paesaggio e giardino tematico n.6 sono ammesse, nelle aree degradate esistenti, attività estrattive finalizzate solo al recupero ambientale, alla ricomposizione paesaggistica ed al restauro territoriale dei luoghi attraverso la rimodellazione dei suoli ed il recupero dell'unicità del sistema paesaggio e la sua simbiosi con le emergenze monumentali che dal paesaggio ricevono valore e rilevanza singolare. Eventuali ampliamenti delle discariche esistenti devono essere motivati e tali che la sistemazione finale comporti un miglioramento significativo dell'ambiente circostante.*

*All'interno dell'Icona di paesaggio e giardini tematici n. 26 "Colle di Lovertino", per l'albergo "Alla Vigna" e per i fabbricati esistenti, sono consentiti gli interventi di riutilizzo, adeguamento e ammodernamento, anche mediante ampliamento finalizzati a migliorare e valorizzare l'offerta turistica ed alberghiera dell'area. Possono inoltre essere previste attrezzature di interesse comune e per servizio pubblico sempre nel rispetto della tipologia edilizia e dei valori ambientali e morfologici dei luoghi.*

*Per le due aziende agricole ad elevata specializzazione ubicate nell'Icona di paesaggio e giardini tematici "Castello di Belvedere" sono consentiti gli interventi di ristrutturazione, restauro e risanamento purché la sistemazione finale comporti un miglioramento significativo dell'ambiente circostante.*

*Per il corridoio insediativo afferente la S. P. n. 8 Berica Euganea in località Belvedere, sono ammessi gli interventi per il riordino urbanistico finalizzato al miglioramento del sistema insediativo e della qualità ambientale dei luoghi.*

*Salvo quanto diversamente disposto dalle presenti norme, si applicano le prescrizioni e i vincoli relativi alle aree di rilevante interesse paesistico-ambientale di cui all'articolo 21.*

#### **Art. 10.12 - Aree di rilevante interesse paesistico - ambientale - P.A.M.O.B.**

*Rif. Legislativo:* L.R. 11/2004 e s.m.i.

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

Il territorio comunale di San Germano dei Berici fa parte del Piano di Area Monti Berici – P.A.M.O.B. approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale N. 31 del 09 luglio 2008.

Tale Piano indica nel territorio comunale di San Germano dei Berici una *Area di rilevante interesse paesistico – ambientale* quale ambito caratterizzato da particolari valenze ambientali o naturalistiche, da visuali panoramiche e da contesti agricoli di valore testimoniale, denominata n. 8. *Campi Palù di San Germano.*

Si riporta qui di seguito quanto previsto dall'art. 21 delle N.diA. del PAMOB relativamente alle *Aree di rilevante interesse paesistico – ambientale.*

#### **Direttive**

*Le aree di rilevante interesse paesistico - ambientale costituiscono ambiti preferenziali per la realizzazione di parchi ai sensi della normativa vigente; esse sono da considerarsi prioritarie nell'applicazione delle Direttive CEE relative ad interventi di piantumazione finalizzati al miglioramento ambientale, con particolare richiamo, al Piano di Sviluppo Rurale del Veneto di cui al Reg. CE n. 1257/99.*

*I Comuni, in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici al presente piano:*

- a) *identificano e salvaguardano gli edifici e il complesso degli elementi costituenti elementi significativi del paesaggio agrario (ponticelli, chiaviche, salti d'acqua, cippi, tratturi, fossati, etc.);*
- b) *riconoscono e tutelano i biotopi esistenti (emergenze floristiche, corpi idrici, boschetti, zone umide, e simili) e prevedono interventi finalizzati all'inserimento, al miglioramento e/o incremento di quinte arboree-arbustive lungo il perimetro delle zone umide, dei corsi d'acqua e delle zone coltivate, onde pervenire ad una maggiore articolazione della vegetazione che favorisca la formazione di biocenosi associate al paesaggio agrario;*
- c) *tutelano le sistemazioni idraulico - agrarie di collina e incentivano le fasce boscate o prative specie lungo i corsi d'acqua al fine di contenere l'apporto di prodotti chimici residui della produzione agricola;*
- d) *favoriscono la tutela e/o il ripristino delle piantate di viti con palificazione in legno; individuano e salvaguardano, altresì, i grandi alberi isolati comunque localizzati nel territorio;*
- e) *al fine di consentire la fruizione a scopo ricreativo e didattico-culturale delle aree di cui al presente articolo, individuano idonei percorsi a collegamento delle emergenze storico-naturalistiche presenti e di manufatti di particolare pregio ambientale, e prevedono il recupero di strutture esistenti e l'eventuale realizzazione di nuove strutture da destinare a funzioni di supporto, in prossimità delle quali si possano individuare congrui spazi ad uso collettivo;*
- f) *definiscono le tipologie, le caratteristiche ed i materiali delle insegne ed i cartelli indicatori consentiti, al fine di un loro corretto inserimento ambientale;*
- g) *riconoscono e tutelano convenientemente la presenza delle aziende agricole vitali che promuovono un utilizzo dell'ambiente rurale coerente con i criteri generali riportati nel presente Piano di Area;*
- h) *promuovono d'intesa con le rappresentanze di categoria, in particolare dei produttori agricoli la riconversione delle produzioni agricole eccedentarie e non economicamente vantaggiose a favore della messa a dimora di boschi produttivi ed incentivano le produzioni agricole biologiche e biodinamiche e favoriscono gli interventi necessari per la valorizzazione delle aree di cui al presente articolo;*
- i) *prevedono, in fregio ai tracciati stradali di maggior scorrimento, nuovi interventi finalizzati all'inserimento, miglioramento ed incremento di quinte arboree - arbustive;*
- j) *riclassificano, se necessario, parte delle zone agricole per favorire l'utilizzo delle aree ad agricoltura ecocompatibile seguendo di massima i metodi di cui all'Allegato A alle presenti norme;*
- k) *predispongono un apposito "Piano del colore" per gli edifici sia storici che di più recente edificazione ricadenti nelle aree di cui al presente articolo.*

*La Provincia, sentiti i Comuni, può motivatamente modificare con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale il perimetro delle aree di cui al presente articolo.*

*Il Comune di Villaga predispone, un apposito piano per il riordino funzionale della Piana di Pozzolo al fine di riqualificare un sistema paesistico-ambientale tra i più significativi dei Monti Berici. In particolare:*

- a) *indica soluzioni per valorizzare il sistema "carsico" delle acque e dei covoli di S. Donato, nonchè del contesto boscato circostante;*
- b) *predispone criteri per il recupero e ricomposizione della miniera di argilla bentonitica dismessa;*
- c) *formula ipotesi di valorizzazione compatibile con le qualità ambientali dei luoghi anche promuovendo la coltivazione, lavorazione e degustazione dei prodotti tipici locali (raperonzolo);*
- d) *detta indirizzi per eliminare gli elementi detrattori la qualità del paesaggio.*

*Il Comune di Arcugnano, in sede di adeguamento al presente piano, può prevedere l'utilizzo di modeste superfici per il riordino funzionale e compositivo dell'area produttiva di S. Agostino, purchè finite alla stessa e l'intervento sia finalizzato a migliorare complessivamente la qualità ambientale del contesto considerato.*

## **Prescrizioni e Vincoli**

Nelle aree di cui al presente articolo è vietata:

1. l'installazione di palloni presso statici;
2. la tombinatura dei fossati, salvo che essa sia imposta da inderogabili esigenze igieniche o funzionali;
3. la realizzazione di rilevanti movimenti di terreno e scavi suscettibili di alterare l'ambiente. E' fatta salva la coltivazione dei terreni, la piantagione di nuovi vigneti, con i movimenti di terra necessari ad essi collegati, ivi compresa la formazione di terrazzamenti, tutte le pratiche colturali da sempre praticate con cambio di colture da seminativo a vigneto, a oliveto o altre piantumazioni privilegiando comunque le produzioni agricole tipiche locali, biologiche e biodinamiche.
4. l'apertura di nuove cave e miniere a cielo aperto e la riapertura delle cave e miniere inattive da oltre un anno, ad eccezione delle cave in sotterraneo sfruttanti la pietra di Vicenza sono fatte salve le attività estrattive in atto;
5. la raccolta e il danneggiamento della flora spontanea, qualora non sia di tipo infestante o nociva e comunque non di rilevante interesse floristico, e delle singolarità geologiche e mineralogiche

Per gli edifici di valore storico - testimoniale e sui manufatti esistenti nelle aree finitime, sono altresì vietati:

- gli intonaci non a base di calce;
- i rivestimenti plastici alle murature esterne;
- i serramenti, compresi i doppi vetri installati a filo esterno delle murature perimetrali;
- sono vietati portoncini in alluminio anodizzato;
- i coperture, anche a sbalzo, delle aperture (ingressi e finestre);
- le tapparelle;
- le falde sfalsate;

Inoltre, per i suddetti edifici di valore storico - testimoniale e per i manufatti esistenti nelle aree finitime:

- le ringhiere dei poggioli o delle porte finestre devono essere in ferro o in pietra, con disegno

semplice e possibilmente tradizionale;

- il manto di copertura deve essere realizzato in coppi di tipo tradizionale;
- le grondaie devono essere con profilo tondo;
- i comignoli devono essere realizzati con disegno tradizionale;
- recinzioni: per la delimitazione di aree rurali si utilizzano siepi e/o pali in legno, o reti metalliche senza zoccolatura, con siepe di mascheramento costituita da specie autoctone.

Nelle zone agricole si applica la normativa regionale vigente con i seguenti limiti:

- a) Le nuove costruzioni residenziali sono consentite esclusivamente nelle sottozone classificate E3 dal piano regolatore generale vigente alla data di approvazione del presente piano di area
- b) per le nuove strutture agricole produttive in funzione della dimensione del fondo di pertinenza con il seguente rapporto di copertura:
  - Sup. fondo < 3 ha: 2,5% con max 400 mq
  - Sup. fondo 3- 10 ha: 2,0% con max 1000 mq
  - Sup. fondo >10 ha: 1,5% con max 1500 mq
- c) per gli ampliamenti delle strutture agricolo-produttive in funzione della dimensione del fondo di pertinenza con il seguente rapporto di copertura:
  - Sup. fondo < 3 ha: 2,5%

- *Sup. fondo 3-10 ha: 2,0%*
- *Sup. fondo >10 ha: 1,5%*

*d) per il recupero residenziale delle strutture agricolo-produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola: 1/3 della superficie coperta, ovvero per intero, qualora la quota di 1/3 sia inferiore a 200 mq., da realizzare in adiacenza ai nuclei abitati individuati dagli strumenti urbanistici*

*e) le nuove strutture produttive agricole devono essere collocate ad una distanza non superiore a 50 metri dal complesso degli edifici al servizio del fondo, dotati di unico accesso e costituiti da residenze e strutture produttive agricole in reciproca relazione funzionale e inscrivibili in un cerchio di raggio massimo di m 100 nelle zone di pianura e m 200 nelle zone di collina.*

*Sono confermati, qualora vigenti, gli interventi di attuazione della L.R. 11/87 per le attività produttive esistenti.*

*Sono consentiti gli interventi relativi all'installazione di impianti stradali di distribuzione di carburanti secondo le modalità indicate nella D.G.R. n.497 del 18.02.2005.*

*Sono ammissibili le opere di urbanizzazione primaria relative al sistema dei sottoservizi in funzione delle costruzioni esistenti e le opere necessarie alla realizzazione e manutenzione dei servizi a rete.*

*Sono ammesse le operazioni di manutenzione e ammodernamento degli impianti di depurazione delle acque nonché della rete dei sottoservizi con la possibilità di ubicare in adiacenza agli stessi impianti per la telefonia.*

*Sono consentiti interventi eco-tecnologici 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 ed industriali.*

*Le piste ciclabili previste all'interno delle aree di cui sopra, sono da considerarsi prioritarie nell'applicazione dell'articolo 14 della legge regionale 30/12/1991, n° 39.*

*Nelle aree con i numeri 13 e 14 nella tavola 3, sono consentiti idonei spazi ad uso ricreativo, da realizzarsi con strutture amovibili.*

*Vale quanto specificato nei progetti norma, schemi direttori e comunque quanto previsto dal presente piano di area*

*Sono consentite tutte le misure di mitigazione dell'impatto idraulico prescritte dalle valutazioni di compatibilità idraulica e dai pareri dell'ufficio regionale del Genio Civile di cui alla D.G.R.V. n. 1322 del 10.05.2006.*

*In località Villa del Ferro è consentita la previsione di un tracciato viario a valle della stessa in modo da razionalizzare la viabilità esistente e tutelare il Borgo "Villa del Ferro".*

*Nell'area di proprietà comunale in località Palù ed in prossimità delle due aziende agricole denominate "Pedrina" e "Pedrina – Bellini", individuate nel Piano di Area come Aziende agricole a elevata specializzazione, è consentita la realizzazione di un manufatto rurale ai sensi della vigente legislazione in materia ai fini di meglio valorizzare le vocazione dell'area anche da un punto di vista culturale, nel rispetto delle tipologie e caratteristiche dell'ambiente circostante.*

*Nell'ambito di territorio della Val Liona ricadente sotto il comune di Orgiano, considerata l'elevata specializzazione delle aziende agricole presenti, è consentita, per comprovate esigenze, la realizzazione di strutture agricole produttive secondo le modalità di cui agli artt. 43-44-45 della L.R. 11/04 ai fini di consentire un'adeguata conduzione dei fondi e di meglio valorizzare la vocazione dell'area anche da un punto di vista culturale, nel rispetto delle*

*tipologie e caratteristiche dell'ambiente circostante. Al Comune di Orgiano è consentita la realizzazione di un manufatto rurale per la conduzione dei campi comunali denominati "Palù" e/o per finalità didattico/culturali.*

**Studio Associato Zanella (Progettista)**

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic.na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>**Studio Mastella (Analisi Specialistiche)**

Via E. Dall'Acqua, 8 - 37020 - S. Pietro in Cariano (VR)

☎/📠 045 6850199 - Cell. 333 4325864

✉ info@studiomastella.it 🌐 <http://www.studiomastella.it>

### **Art. 11 - *Disposizioni per il Piano degli Interventi (P.I.)***

La sussistenza e conformazione dei vincoli di cui al presente Capo I è legata al permanere dell'elemento che lo genera. Eventuali modifiche nell'elemento generatore del vincolo determinano la conseguente modifica del vincolo stesso, da recepire nel PI, senza che ciò determini variante al PAT.

Il P.I. recepisce e aggiorna il quadro dei vincoli, delle disposizioni di pianificazione territoriale sovraordinata, e delle fasce di rispetto di cui al presente Capo I.

**CAPO II - Sistema ambientale e del paesaggistico****Art. 12 - Invarianti di natura geologica e geomorfologica****Art. 12.1 - Campi di doline –Doline, Grotte e orli di scarpata carsica**

*Rif. Legislativo:* L.R. 54/80 – reg. reg. 1/81 – art. 22 N.T.A. PTRC

*Rif.:* Tav. 2 – Carta delle invarianti

Trattasi di ambiti o di elementi aventi valore naturalistico di livello regionale, quali le aree carsiche e le grotte così come definite nell'art. 3 della legge regionale 8 maggio 1990, n.54, e censite nel catasto regionale di cui alla D.G.R. 27 febbraio 1987, n.838 e succ. modif. ed integrazioni, i monumenti geologici, arene naturali, doline, grotte.

**Direttive**

Il P.I. completa la localizzazione degli ambiti ed elementi previsti dal presente articolo sulla base degli aggiornamenti del catasto regionale e gradua le misure di valorizzazione e tutela in relazione all'importanza dei siti, sentite le associazioni speleologiche riconosciute dalla Regione Veneto.

**Prescrizioni e vincoli**

In detti ambiti o elementi sono vietati:

- a) l'occlusione e/o la chiusura totale o parziale degli ingressi;
- b) l'alterazione morfologica interna ed esterna;
- c) l'asportazione di campioni di emergenze geomorfologiche, faunistiche e floristiche senza autorizzazione delle autorità competenti alla tutela;
- e) movimenti di terra non previamente autorizzate dalle autorità competenti alla tutela;
- f) la variazione del profilo dei pendii e delle scarpate.

E' fatto salvo quanto previsto per le aree di riqualificazione e riconversione di cui all'art. 19.5 e per le edificazioni diffuse di cui all'art. 19.2 delle presenti norme.

## **Art. 13 - Invarianti di natura idrogeologica**

### **Art. 13.1 - Scaranti**

*Rif. Legislativo:* L.R. 54/80 – reg. reg. 1/81 – art. 22 N.T.A. PTRC

*Rif.:* Tav. 2 – Carta delle invarianti

Trattasi di valle fluvio – carsica, forra con profilo a V molto accentuata di origine fluviale con erosione sul fondo a cui si aggiunge una erosione carsica. Verso l'alto si allarga ma con pareti sempre piuttosto ripide. E' possibile sede di improvvisi ingenti di quantità d'acqua.

#### **Direttive**

Il P.I. completa la localizzazione degli ambiti previsti dal presente articolo.

#### **Prescrizioni e vincoli**

In detti ambiti sono vietati:

- a) l'alterazione morfologica;
- b) l'edificazione e la realizzazione di opere o movimenti di terra non previamente autorizzate dalle autorità competenti alla tutela;
- c) la variazione del profilo dei pendii e delle scarpate.

### **Art. 13.2 - Sorgenti idropotabili**

*Rif. Legislativo:* Del.Min.LL.PP.4 febbraio 1977

D.Lgs. 152/2006

*Rif.:* Tav. 2 – Carta delle invarianti

Trattasi di sorgenti, anche non rientranti specificamente nella disciplina e tutela delle risorse idropotabili, ma che costituiscono elementi puntuali significativi della storia e dell'ambientazione naturalistica della risorsa idrica.

#### **Direttive**

Il P.I. censisce e tutela le sorgenti ed inoltre:

- a) prevede opportune misure di tutela in particolar modo rivolte ad evitare l'inquinamento delle acque e dei terreni circostanti, nonché misure per la protezione della fauna e della flora esistenti, le opere accessorie e pertinenti ed i contesti;
- b) elabora idonee iniziative per rivitalizzare gli ambiti interessati dalle sorgenti anche con operazioni di rimboschimento e/o estendendo il sistema delle siepi ripariali;
- c) indica criteri per la promozione didattico-culturale dei luoghi e per la fruizione legata al tempo libero anche con la previsione di anelli verdi di congiungimento dei diversi ambienti naturalistici. A tal fine prevede l'adattamento di edifici esistenti o ne prevede di nuovi per ricavare servizi a sostegno dell'iniziativa.

#### **Prescrizioni e vincoli**

Sono ammessi interventi di recupero e valorizzazione esclusivamente con tecniche ecocompatibili e di ingegneria naturalistica.

Sono vietati interventi edilizi ed infrastrutturali in assenza di opere di mitigazione, per una fascia di larghezza pari a 20 mt. dai confini delle aree interessate da sorgenti. E' comunque fatto salvo quanto previsto dal D. Lgs. 152/2006

**Art. 14 - Invarianti di natura paesaggistica****Art. 14.1 - Crinali, Cime e punti paesaggistici, con visuali**

Rif. Legislativo:

Rif.: Tav. 2 – Carta delle invarianti

Trattasi di crinali, cime e punti paesaggistici e con visuali di elevato valore ambientale e paesaggistico.

**Direttive**

Il P.I. può individuare eventuali altri elementi di cui al presente articolo e meglio precisare e localizzare quelli individuati dal PAT e all'interno degli stessi indicare gli elementi detrattori della qualità ambientale e stabilire le azioni più opportune per un ripristino del valore paesaggistico dei luoghi e per favorire la percezione visiva degli stessi.

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

Il P.I. inoltre provvede a:

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

**Prescrizioni e vincoli**

In attesa dell'approvazione del P.I., per i con visuali sono previste le seguenti disposizioni di

tutela:

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

classificazioni per zona, salvo la collocazione di cartelli ed insegne indispensabili per garantire la funzionalità e la sicurezza della circolazione.

- b) sul lato a valle delle strade di crinale e di quelle di mezza costa possono essere consentite costruzioni poste ad una distanza dal nastro stradale tale che la loro quota massima assoluta, inclusi abbaini, antenne, camini, sia inferiore di almeno un metro rispetto a quella del ciglio stradale, misurata lungo la linea che unisce la mezzeria della costruzione alla strada, perpendicolarmente al suo asse. In ogni caso la distanza minima della costruzione dal ciglio stradale non può essere inferiore a metri 30, salvo prescrizioni più restrittive contenute negli strumenti urbanistici.

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

Per gli interventi:

- ricadenti nelle aree di *edificazione diffusa* e in ambito SIC, è fatto salvo quanto disposto dall'art. 8.1 delle presenti norme;
- interessanti gli edifici di valore storico testimoniale, è fatto salvo quanto previsto dagli artt. 20.1 e 20.2 delle presenti norme.

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

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

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

#### **Art. 14.2 - *Principali arginature***

*Rif. Legislativo:* R.D. 368/1904, R.D. 523/1904, D.Lgs. n. 42/2004

*Rif.:* Tav. 2 – Carta delle invarianti

#### **Direttive**

Costituiscono invariante la presenza del corso d'acqua nella sua continuità e delle relative arginature, con i caratteri che garantiscono la funzionalità di questi elementi dal punto di vista idraulico, ambientale e paesaggistico.

Il PI individua i percorsi arginali da riqualificare e attrezzare, per favorire la fruizione ludica/turistica del territorio aperto.

#### **Prescrizioni e vincoli**

Valgono le prescrizioni inerenti la servitù idraulica di cui al R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904, il vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. n. 42/2004, le zone di tutela di cui alla L.R. 11/2004.

Sono sempre consentite le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura della sezione degli argini e degli alvei.

E' inoltre consentita la piantumazione di specie autoctone adatte al consolidamento delle sponde.

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.).

## **Art. 15 - *Invarianti di natura ambientale e storico - monumentale***

### **Art. 15.1 - *Area umida***

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

*Rif.:* Tav. 2 – Carta delle invarianti

Costituisce invariante di carattere naturalistico-ambientale l'area umida formata dal bacino di espansione, realizzato per accogliere e smaltire gli eventi di piena dello Scolo Liona, limitato da sponde superiori al piano di campagna, con permanenza costante di acqua poco profonda e canneti lungo le sponde. L'area risulta di particolare interesse per la fauna ornitica legata agli ambienti umidi, come zona di rifugio, sosta e nidificazione. Tale area umida rappresenta perciò un elemento fondamentale della Rete Ecologica locale.

#### **Direttive**

Il PI tutela in modo più dettagliato tale area e definisce le attività che possono essere effettuate all'interno dell'area umida, al fine di preservarne e non alterarne le peculiarità naturalistiche che la contraddistinguono.

Il PI, sulla base delle previsioni del PAT e sugli studi specialistici realizzati nel quadro conoscitivo Flora e Fauna e Biodiversità, provvederà ad identificare e normare, anche con prescrizioni circa la tipologia e la struttura, le unità ecosistemiche funzionali da utilizzare per la costruzione della rete ecologica locale.

In particolare promuove attività di miglioramento ambientale dell'area umida, come la costituzione di fasce riparie, che ne aumentino la complessità ambientale, realizzando nuovi habitat di rifugio, sosta e nidificazione per le specie faunistiche, e la inseriscano in modo più completo e coerente lungo il corridoio ecologico dello scolo Liona.

#### **Prescrizioni e vincoli**

Nell'area umida sono vietati apporti di terra, eliminazione degli argini, scavi o quant'altro che possa alterare le caratteristiche naturali del sito e ne precluda la presenza costante di acqua.

Va preservata in modo naturale la presenza del canneto solo sulle zone marginali dell'area umida, garantendo un costante livello di acqua.

### **Art. 15.2 - *Corsi d'acqua principali***

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

*Rif.:* Tav. 2 – Carta delle invarianti

Nelle aree in oggetto, costituiscono invarianti da tutelare e valorizzare i caratteri naturalistici-ambientali che ne fanno bacino di risorse naturali/ambientali per il mantenimento e sviluppo della biodiversità. In particolare costituiscono invarianti i corsi d'acqua principali (con le relative fasce riparie), quali corridoi ecologici principali, ed il sistema di piccoli corsi d'acqua, quali corridoi ecologici secondari, in quanto assumono particolare rilievo come elementi funzionali alla coerenza della Rete Ecologica.

#### **Direttive**

Il PI definisce nel dettaglio la distribuzione, la reale estensione e il potenziale sviluppo dei suddetti elementi della Rete Ecologica, anche sulla base del piano di Rete Ecologica proposto e integrato all'interno degli strumenti urbanistici.

In particolare il PI individua, definisce e tutela gli elementi vegetazionali lineari di connessione della rete ecologica, quali i filari arboreo-arbustivi ubicati lungo le rive dei corsi d'acqua.

Il PI, sulla base delle previsioni del PAT e sugli studi specialistici realizzati nel quadro conoscitivo Flora e Fauna e Biodiversità, provvederà ad identificare e normare, anche con prescrizioni circa la tipologia e la struttura, le unità ecosistemiche funzionali da utilizzare per la costruzione della rete ecologica locale.

In particolare preserverà, promuovendone inoltre lo sviluppo di corridoi che permettono alle specie di disperdersi e di migrare verso le aree a maggior naturalità (Aree SIC), riducendo così l'isolamento e migliorando la coesione del sistema naturale; rientrano all'interno di tale fasce le fasce di vegetazione riparia lungo i principali corsi d'acqua e secondari, sia reali che potenziali.

### **Prescrizioni e vincoli**

Nella zona agricola è vietato procedere a movimenti di terra, asportazione di materiali inerti, lavori di terrazzamento e di demolizione, tali da alterare i corsi d'acqua e i relativi argini, nonché l'abbattimento di macchie e filari alberati: è fatta eccezione per le opere strettamente ed inderogabilmente indispensabili per l'attività agricola o per la difesa del suolo da parte delle autorità preposte.

La fascia riparia va mantenuta su entrambi i lati dei corsi d'acqua e, qualora ciò non sia possibile, va sempre mantenuta su almeno un lato (se il canale ha direzione est-ovest va collocata a sud dello stesso). Nei corsi d'acqua ove la piantumazione è stata estirpata, essa va ricostruita con specie autoctone.

Successivamente alla attuazione degli interventi di cui al comma precedente, per aree interessate dovrà comunque essere previsto il ripristino della "naturalità dei luoghi" ed il recupero di tali ambiti all'attività agricola nel rispetto delle indicazioni contenute nell'art. 22 delle presenti norme.

### **Art. 15.3 - Sistema agricolo paesaggistico della Val Liona**

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

*Rif.* Tav. 2 – Carta delle invariati

Il PAT individua un'area rurale di particolare pregio paesaggistico inserita in una valle chiusa e delimitata dai rilievi collinari dei Berici. Tale area presenta connotazioni storiche per gli interventi di bonifica del XVI secolo. I terreni, con elevato tenore di sostanza organica, sono interessati da importanti opere idrauliche (scolo Liona) sulle quali si sviluppano arginature panoramiche.

### **Direttive**

Il PI:

- salvaguarda l'assetto agrario e l'integrità fondiaria e paesaggistica;
- individua i percorsi arginali da valorizzare e attrezzare per favorire la fruizione turistico-ricreativa compatibile della valle;
- al fine della salvaguardia del paesaggio e la valorizzazione dei caratteri tipici dell'edilizia rurale presenti in tali zone, disciplina la tipologia, le caratteristiche architettoniche e le distanze dei nuovi edifici, e comunque sempre nel rispetto dell'art. 22 delle presenti norme e degli artt. 43, 44, 45 della L.R. 11/2004 e successive modifiche e integrazioni.

### **Prescrizioni e vincoli**

Nell'ambito di cui al presente articolo, ai fini della salvaguardia dell'assetto agrario e dell'integrità fondiaria e paesaggistico-ambientale presenti, gli interventi edilizi sono consentiti ai sensi degli artt. 43, 44, 45 della L.R. 11/2004 e successive modifiche e integrazioni e dell'art. 22 delle presenti Norme. In particolare la nuova edificabilità è consentita nel rispetto delle norme suddette esclusivamente se collocata prossima o in

adiacenza ai fabbricati esistenti, all'interno dell'ambito aziendale, salvaguardando pertanto il territorio agricolo aperto.

Nell'ambito di cui al presente articolo, in deroga alle suddette prescrizioni, è fatto salvo quanto previsto dal PAT nella Tavola 4, in particolare relativamente:

- allo sviluppo insediativo produttivo in ATO P.1 di cui all'art. 26.1;
- allo sviluppo insediativo residenziale in ATO R.2 di cui all'art. 25.2;
- alle *aree di riqualificazione e riconversione* di cui all'art. 19.5;
- ai *servizi, attrezzature, luoghi di interesse rilevanti di progetto* di cui all'art. 19.7;
- allo sviluppo insediativo residenziale in ATO R.3 di cui all'art. 25.3;
- allo sviluppo insediativo produttivo in ATO P.2 di cui all'art. 26.2;
- allo sviluppo insediativo residenziale in ATO R.1 di cui all'art. 25.1.

E' altresì consentita la nuova edificabilità, sempre nel rispetto delle caratteristiche edilizie di cui all'art. 22, derivante dalle *Aree di riqualificazione e riconversione* indicate dal PAT e/o dal successivo PI di cui all'art. 19.5 delle presenti norme.

Vale altresì quanto disposto dagli artt. 20.1 e 20.2 delle presenti norme per i beni storico – monumentali e all'art. 20.3 per i *contesti figurativi*.

#### **Art. 15.4 - Ambito di particolare valore vegetazionale di Monte Faeo e Monte Lupia**

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

*Rif.* Tav. 2 – Carta delle invarianti

Il PAT recepisce dal Piano di Area Monti Berici approvato, di cui all'art. 9.1 delle presenti norme, e indica nella Tav. 2 gli ambiti di particolare interesse vegetazionale siti in Monte Faeo e Monte Lupia.

#### **Direttive**

Il P.I., d'intesa con gli Enti competenti, disciplina, individua e dettaglia esattamente la delimitazione topografica degli ambiti di cui al presente articolo, stabilisce le opportune misure per la salvaguardia delle specie floristiche e vegetazionali presenti in sito e regolamenta la raccolta di quelle utilizzate ai fini officinali.

Il P.I. individua e tabella i sentieri di attraversamento tramite i quali permettere la fruizione del contesto vegetazionale.

#### **Prescrizioni e Vincoli**

Sono vietati gli interventi che possono compromettere in maniera irreversibile la naturalità degli ambiti vegetazionali e delle specie di particolare pregio floristico e vegetazionale presenti.

#### **Art. 15.5 - Percorsi naturalistico – ambientali e storico - testimoniale**

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

*Rif.* Tav. 2 – Carta delle invarianti

Il PAT indica alcuni percorsi pedonali e ciclabili,

- di interesse naturalistico – ambientale, quali:
  - delle Piume;
  - di S. Antonio;
  - di Campolongo;
  - di Monte Faeo;
- di interesse storico – monumentale, quali:
  - di Villa del Ferro;

- le "Aste" (caratterizzato dalle tracce dei solchi degli antichi carretti).

### **Direttive**

Il P.I. d'intesa con le autorità competenti predispone dei progetti finalizzati a:

- a) valorizzare, secondo le diverse tipologie, i percorsi individuati;
- b) approntare, sentito il parere dei proprietari interessati, piani quinquennali di ripristino dei sentieri interpoderali per il tempo libero esistenti, in attuazione del Regolamento CEE n° 1401/1986 e successive modificazioni;
- c) adottare misure atte a mitigare e/o allontanare gli elementi detrattori che compromettono la qualità ambientale dei luoghi;
- d) prevedere in attuazione di un eventuale progetto di intervento relativo ad un intero percorso, aree da destinare alla creazione di spazi verdi attrezzati per la sosta ed il ristoro, alla realizzazione di punti di speciale fruizione panoramica, alla piantumazione di essenze arboree. Per la realizzazione dei progetti possono provvedere con intervento diretto o con accordi con i proprietari;
- e) prevedere il recupero funzionale di manufatti e opere per lo studio e la conoscenza didattico-divulgativa degli stessi;
- f) evidenziare con idonee soluzioni tutti gli elementi che costituiscono la peculiarità del percorso, prevedendone la fruizione in collegamento con il sistema insediativo e ambientale circostante.

Il P.I. può inoltre provvede a:

1. indicare soluzioni per la realizzazione di una rete di strutture attrezzate per la didattica, lo sport e il gioco;
2. individuare punti attrezzati per la sosta e di belvedere;
3. organizzare e attrezzare il corridoio viario con sistemazione a verde anche prevedendo l'introduzione di aree per piante officinali e floreali;
4. formulare ipotesi per la risistemazione dei punti di ristoro e per l'ospitalità di servizio al percorso ambientale;
5. dettare indicazioni per il riordino della segnaletica turistica.

E' facoltà del P.I. mutare l'individuazione di un percorso o individuare nuove tratte anche se non espressamente indicate dal PAT.

### **Prescrizioni e vincoli**

E' fatto divieto di manomettere gli elementi caratterizzanti le diverse tipologie di percorso.

Non sono ammessi gli interventi che possono alterare la qualità ambientale degli ambiti pertinenti i beni che connotano i percorsi.

Vanno tutelate, valorizzate ed integrate le alberate e siepi stradali rilevanti, filari e viali di particolare interesse, esistenti nel territorio agricolo.

Sono consentiti gli interventi per la tabellazione didattico-divulgativa.

E' fatto salvo quanto disposto dall'art. 21.1 delle presenti norme al punto "Riqualificazione e sviluppo della rete pedonale e ciclabile".

### **Art. 15.6 - Beni monumentali D.Lgs. n.42/2004**

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

*Rif.:* Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale  
Tav. 2 – Carta delle invarianti  
Tav. 4 – Carta della trasformabilità

Beni culturali e del paesaggio, ovvero immobili dichiarati di notevole interesse storico-artistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 che devono essere tutelati, salvaguardati e valorizzati come prescritto dagli artt. 10 e 136 dello stesso D.Lgs, individuati anche quali Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete e relative pertinenze da tutelare.

### **Direttive e Prescrizioni e vincoli**

E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 7.4 delle presenti norme.

### **Art. 15.7 - I casotti di pietra**

*Rif. Legislativo:* L.R. 11/04

*Rif.:* Tav. 2 – Carta delle invarianti

Il PAT indica i casotti di pietra quali tipiche costruzioni del luogo che nella forma ricordano vagamente gli igloo, realizzati sempre a secco e che hanno una pietra centrale di chiusura più grande delle altre che funge da chiave di volta. Essi sono inseriti nella parte terminale delle murette di recinzione o nelle barriere di contenimento di terrapieni oppure sorgono isolati.

I casotti di pietra costituiscono invariante per il loro valore storico-testimoniale.

### **Direttive**

Il P.I. detta specifica disciplina per la conservazione, recupero nonché valorizzazione dei casotti di pietra, anche aggiornando quanto già individuato dal presente PAT, favorendo la fruizione turistica compatibile con l'ambiente circostante.

In particolare il P.I. nel rispetto dell'integrità del bene di cui al presente articolo:

- a) aggiorna il censimento e l'individuazione cartografica dei beni di cui al presente articolo, ne promuove la catalogazione ed individua i rispettivi ambiti di protezione e fruizione;
- b) indica le tipologie eventuali di fruizione;
- c) indica il distributivo dei servizi correlato alla visita del bene;
- d) indica eventuali misure per la mitigazione e/o l'eliminazione degli elementi detrattori che penalizzano la qualità dell'ambiente circostante;
- e) organizza e definisce le azioni finalizzate alla conoscenza, pubblicizzazione e frequentazione dei beni anche mediante il riordino e/o potenziamento della tabellazione didattico-divulgativa.

### **Prescrizioni e vincoli**

E' fatto divieto di manomettere e/o compromettere il valore storico – testimoniale degli elementi di cui al presente articolo.

### **CAPO III - Sistema delle fragilità**

#### **Art. 16 - Compatibilità geologica**

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

D.M. 11/03/1988

L.n°64/1974

C.R. n°9/2000

D.M. 14/9/2005 riguardante Norme Tecniche per le Costruzioni

DM 14/1/2008.

*Rif.:* Tav. 3 – Carta delle fragilità.

Sulla base delle analisi, e ai sensi del D.M. 11/03/1988, L. n°64/1974, C.R. n°9/2000, D.M. 14/09/2005 Norme Tecniche per le Costruzioni, la classificazione delle penali ai fini edificatori è fondata su indici relativi di qualità dei terreni con riferimento alle eventuali problematiche relative ai possibili effetti di inquinamento delle acque sotterranee, alla compressibilità dei terreni, alle caratteristiche geotecniche nei confronti delle opere di fondazione, alla erodibilità di sponde fluviali, alla esondabilità dei corsi d'acqua, alla sicurezza di arginature o di altre opere idrauliche, alla salvaguardia di singolarità geologiche, geomorfologiche, paleontologiche o mineralogiche, alla protezione delle fonti di energia e delle risorse naturali.

#### **Art. 16.1 - Aree idonee a condizione di norme specifiche e non idonee**

a) **AREE IDONEE A CONDIZIONE DI NORME SPECIFICHE:** aree mediamente esposte a pericolosità geologico – idraulica.

In tali aree l'edificabilità è limitata in rapporto con le risultanze dell'indagine:

1. **AREE PEDECOLLINARI:** si tratta delle aree lungo i margini della Val Liona al piede dei rilievi berici. Sono zone soggette a possibili eventi di allagamento per improvvisi apporti idrici da vallecicole laterali, detti localmente "scaranti" e possibile presenza di locali aree con terreni scadenti;
2. **AREE DEI VERSANTI AD ACCLIVITA' MEDIA:** si tratta dei versanti collinari con pendenze inferiori a 30°. Sono zone soggette a possibile presenza di locali aree instabili con possibili smottamenti sui depositi di versante e/o su roccia;
3. **AREE DI ALTOPIANO CARSICO:** si tratta delle aree sommitali delle dorsali beriche, caratterizzate dalla presenza di numerose forme carsiche, quali doline, grotte, polje. Tali aree presentano rischio medio per la presenza di dissesto di tipo carsico e si tratta di zone a vulnerabilità idrogeologica alta.

In tali aree l'edificabilità è possibile, ma richiede la redazione di indagini geologiche e geotecniche secondo quanto previsto dalla normativa vigente (Norme tecniche D.M.11/3/1988, D.M. 14/09/2005 Norme Tecniche per le Costruzioni) , finalizzate a definire le modalità di realizzazione delle opere per garantire le condizioni di sicurezza delle opere stesse, nonché dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti. Tali indagini sono necessarie per il dimensionamento corretto delle tipologie fondazionali verificando la possibile presenza di terreni con qualità mediocri o scadenti e realizzando le opportune verifiche di stabilità del pendio sia in condizioni naturali sia in relazione alle opere previste indicando gli eventuali interventi di stabilizzazione e mitigazione del rischio.

b) **AREE NON IDONEE:** aree molto esposte a pericolosità geologico – idraulica.

La nuova edificabilità è preclusa per l'elevatissima penalizzazione a causa della presenza di problematiche idrauliche nell'area di fondo valle, di elevata pendenza dei versanti, e

dei versanti delle vallecicole, maggiore di 30°; di elevato carsismo, con infiltrazione diffusa e alta trasmissività nel sottosuolo ed elevata vulnerabilità idrogeologica, per la salvaguardia di singolarità geologiche, geomorfologiche, paleontologiche o mineralogiche salvo che nell'ambito di cave dove sono possibili gli interventi ammessi dalla specifica normativa.

In tali aree non sono ammessi nuovi interventi edilizi come definiti all'art. 3 del D.P.R. 380/2001, fatti salvi:

- gli interventi sull'esistente di cui al comma 1, lett. a), b), c), d) con esclusione di demolizioni e ricostruzioni non in loco o che comportino variazioni di sedime;
- gli interventi previsti dal Titolo V della L.R. 11/2004 limitatamente a quanto previsto all'art.44, comma 4, lett. a) purchè in aderenza al fabbricato esistente e nel rispetto dei caratteri tipologici prescritti per il territorio agricolo di cui all'art. 22.2.2 previa specifica verifica geologica estesa ad un adeguato intorno geomorfologico.

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

In sede di PI si potranno rivedere in dettaglio i limiti delle aree della compatibilità geologica indicate dal PAT in base ad uno studio approfondito di dettaglio e a scala adeguata al tipo di intervento.

Sono, inoltre, fatte salve ed impregiudicate le statuizioni e scelte che potranno essere stabilite dalla pianificazione regionale di settore anche in materia di geologia e attività estrattive, alle quali lo strumento urbanistico si conforma.

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

Il PAT stabilisce e incentiva il riuso e la valorizzazione dei compendi e dei volumi ipogei derivanti dalle tipiche attività di cava in sotterraneo abbandonate e dismesse della Pietra di Vicenza ad usi turistici, ricettivi, ricreativi e culturali.

**Art. 17 - Aree soggette a dissesto idrogeologico****Art. 17.1 - Area esondabile o a ristagno idrico**

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004  
DGRV n° 1841/07 del 18/06/2007

Rif.: Tav. 3 – Carta delle fragilità.

Trattasi di aree interessate da periodiche inondazioni o aree a ristagno idrico individuate nella Tav. 3.

**Direttive**

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

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

**Prescrizioni e vincoli**

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

- Tutti gli interventi di trasformazione dell'uso del suolo che provocano una variazione di permeabilità superficiale devono comprendere misure compensative volte a mantenere costante il coefficiente 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.

## b) Opere di mitigazione idraulica

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

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

Indicativamente, le opere di mitigazione idraulica possono consistere in:

Nelle aree a periodico ristagno idrico, in tutto il territorio comunale si applicano le seguenti norme di salvaguardia dal rischio idrogeologico:

- a) Le superfici pavimentate diverse dai piazzali pertinenziali degli insediamenti produttivi prive di costruzioni sottostanti dovranno essere realizzate con pavimentazioni che permettano il drenaggio dell'acqua e l'inerbimento;
- b) Le superfici pavimentate sovrastanti costruzioni interrato e piazzali pertinenziali ad insediamenti produttivi, dovranno essere provviste di canalizzazioni ed opere di

drenaggio che provvedano a restituire le acque meteoriche alla falda o, se tecnicamente impossibile, dotate di vasche di raccolta con rilascio lento delle acque nelle fognature comunali o negli scoli, al fine di ritardarne la velocità di deflusso;

- c) Le precedenti prescrizioni non si applicano alle superfici pavimentate ove si raccolgano acque meteoriche di dilavamento o di prima pioggia disciplinate dall'art. 113 del D. Leg.vo 152/06, per le quali si applicheranno le speciali disposizioni regionali e comunali di attuazione;
- d) le canalizzazioni e tutte le opere di drenaggio devono essere dimensionate utilizzando un tempo di ritorno ed un tempo di pioggia critico adeguato all'opera stessa ed al bacino, secondo quanto riportato nella normativa vigente (DGR 3637/2002 e 1322/2006);
- e) in caso di nuove lottizzazioni, prevedere dei volumi di invaso (con un volume minimo determinato dalla normativa vigente e comunque concordato con i consorzi/enti competenti) per la raccolta delle acque piovane (bacino di laminazione) per evitare di sovraccaricare la rete superficiale di scolo con i maggiori picchi di piena dovuti alla ridotta permeabilità del suolo;
- f) nella rete di smaltimento delle acque prediligere, nella progettazione dei collettori di drenaggi grandi diametri;
- g) le tubazioni in cls o ca a servizio dei sistemi di collettamento delle acque, nel caso in cui presentino pendenze inferiori allo 0.5%, dovranno essere obbligatoriamente posate su letto in calcestruzzo armato di idonea rigidità per evitare cedimenti delle stesse;
- h) valutare l'opportunità di impiego di perdenti delle acque piovane nel primo sottosuolo e tubazioni della rete acque bianche del tipo drenante.

Il P.I. disciplina le aree in oggetto in coerenza con le disposizioni di seguito elencate:

- salvaguardia dei caratteri dimensionali e morfologici che garantiscono la funzionalità idraulica dei corpi idrici;
- mantenimento, per i fossati, scoli esistenti, dei profili naturali del terreno evitando l'occlusione, l'impermeabilizzazione del fondo e delle loro sponde, preservando le dimensioni di ampia sicurezza e il relativo corredo di alberature e siepi;
- eventuali ponticelli, tombinamenti, o tombotti interrati, devono garantire una luce di passaggio mai inferiore a quella maggiore fra la sezione immediatamente a monte e quella immediatamente a valle della parte di fossato a pelo libero;
- rivestire imbocco e sbocco dei manufatti di attraversamento (tombini, sifoni) e le immissioni di tubazioni in fossi naturali con massi cementati o cemento armato: questo per evitare erosioni in caso di piena e per mantenere liberi da infestanti questi punti di connessione idraulica;
- la continuità idraulica dei fossati mediante tombinamenti deve avvenire in condizioni di deflusso a superficie libera, eventualmente aumentando la quota del piano campagna o di progetto in corrispondenza dell'opera di attraversamento; nel caso questo non sia possibile, dovrà essere comunque garantita la connessione mediante tubazioni sifonate aventi alle estremità pozzetti e griglie per impedire l'ingresso di persone, animali o di oggetti flottanti. Questi sifoni (e comunque in generale tutti gli attraversamenti), nel caso siano posizionati su alvei non demaniali, dovranno essere periodicamente ispezionati e ripuliti dai proprietari;
- negli interventi di nuova edificazione il piano di imposta dei fabbricati dovrà essere fissato ad una quota superiore al piano di campagna medio circostante, per una quantità da precisarsi attraverso un'analisi della situazione morfologica circostante, e comunque non inferiore ai 30cm;

- negli interventi di nuova edificazione per i volumi interrati, vanno previsti adeguati sistemi di impermeabilizzazione e drenaggio, e quanto necessario per impedire allagamenti dei locali, sono vietati gli scivoli esterni per accesso ai garages, inoltre bocche di lupo, sfiati ecc. vanno disposti sempre con apertura superiore a una quota come definita al punto precedente;
- per le aree a difficoltà drenaggio, in particolare, salvaguardia/ripristino delle condizioni di:
- funzionalità della rete idrica, attraverso la ripresa di eventuali punti critici strutturali (in particolare delle parti intubate);
- accessibilità ai corpi idrici, per assolvere alle necessarie operazioni di pulizia e manutenzione.

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

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

Devono essere comunque rispettate le indicazioni e prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità idraulica e le disposizioni date per i singoli ATO.

Il PI individua e perimetra l'ambito soggetto a erosione e ricompreso nel bacino idrogeologico degli scaranti, bacino che convogliano le acque piovane fino a sboccare nella Val Liona.

Per tale ambito il P.I. dovrà prevedere, in accordo con gli Enti competenti, un'opportuna rete di smaltimento delle acque bianche nella sezione di chiusura del bacino stesso e prevedere le seguenti attività:

- a) precludere movimentazione di terra nelle sistemazioni agrarie all'interno dell'area che vada a cambiare e modificare il profilo morfologico degli scaranti;
- b) vietare movimentazione di terreni agricoli nelle sistemazioni agrarie che vada a modificare la permeabilità dei suoli;
- c) sistemazioni agrarie;
- d) vietare il taglio del bosco senza precisa e opportuna autorizzazione forestale che vada a incrementare il dissesto idrogeologico;
- e) predisporre un monitoraggio periodico dei letti degli scaranti stessi al fine di prevenire il naturale formarsi di temporanei sbarramenti che potrebbero dare origine a pericolose inondazioni.

### **Superfici di sbancamento e/o smottamento**

Si rimanda al PI l'individuazione di superfici di sbancamento zone di territorio agricolo che manifestano situazioni di rischio o dissesto idrogeologico. In particolare dovranno essere verificate le condizioni idrauliche del sito prima dell'intervento di sbancamento, definendo idonee misure di regimazione delle acque superficiali e sotterranee, garantendo la stabilità dei pendii e delle scarpate.

### **Riporti e colmate**

Si rimanda al P.I l'individuazione, se presenti, di riporti, colmate e zone di territorio agricolo che, a seguito dell'esecuzione degli interventi di movimenti terra mediante riporto di materiali lapidei o terrosi di risulta, possono comportare situazioni di rischio o dissesto idrogeologico: in particolare dovranno essere verificate le condizioni geologiche-idrauliche, definendo idonee misure di regimazione delle acque.

#### **Art. 17.2 - Aree soggette a sprofondamento carsico**

Trattasi di aree interessate da uno sprofondamento complessivo di limitato sviluppo dell'area su cui sono ubicate diverse doline per presenza di cavità sotterranee senza un adeguato sostegno generate dall'erosione carsica. Si presentano come un grande avvallamento, il che le fa assomigliare ad un *polje*.

#### **Direttive**

Il P.I. completa la localizzazione degli ambiti ed elementi previsti dal presente articolo.

#### **Prescrizioni e vincoli**

In detti ambiti o elementi sono vietati:

- a) l'occlusione e/o la chiusura totale o parziale degli ingressi delle cavità carsiche ivi presenti;
- b) l'alterazione morfologica interna ed esterna;
- c) l'asportazione di campioni di emergenze geomorfologiche, faunistiche e floristiche senza autorizzazione delle autorità competenti alla tutela;
- e) movimenti di terra non previamente autorizzate dalle autorità competenti alla tutela;
- f) la variazione del profilo dei pendii e delle scarpate.

E' fatto salvo quanto previsto per le aree di riqualificazione e riconversione di cui all'art. 19.5 e per le edificazioni diffuse di cui all'art. 19.2 delle presenti norme.

#### **Art. 17.3 - Area di frana**

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

D.M. 11/03/1988

L.n°64/1974

C.R. n°9/2000

*Rif.:* Tav. 3 – Carta delle fragilità

Trattasi di aree collinari soggette a dissesto idrogeologico derivante da fenomeni di smottamento, caduta massi dovuta alla presenza di contatti tra litologie differenti: calcari e vulcaniti eocenici. Tali aree risultano instabili anche per la presenza di versanti con acclività maggiore a 15°.

E' stata indicata nel PAT una sola frana areale in località Villa del Ferro.

#### **Prescrizioni e vincoli**

Si prescrive che in ambito di P.I. si provvederà a valutare la pericolosità di tali aree e si individueranno le soluzioni più idonee alla bonifica e al consolidamento di tali aree.

## **Art. 18 - Altre componenti**

### **Art. 18.1 - Aree boschive di versante**

Il PAT individua le aree di territorio collinare lungo i versanti che si affacciano alla valle Liona, caratterizzati dalla presenza di notevole copertura boschiva dalla scarsa urbanizzazione, che conferiscono un elevato grado di naturalità e di valore paesaggistico.

#### **Direttive**

Il PI salvaguarda l'assetto e il valore ambientale di tali aree, promuovendo in particolar modo la tutela dei terrazzamenti che rappresentano un elemento di pregio territoriale e della tradizione agronomica dell'ambiente collinare e promuove un'attività agricola sostenibile.

Il P.I. indica puntualmente le aree boschive al fine della loro tutela e inoltre:

- a) prevede opportune misure di tutela per il mantenimento della copertura forestale, in particolar modo rivolte ad evitare il degrado dovuto ad una cattiva gestione boschiva.
- b) elabora idonee iniziative per il miglioramento boschivo promuovendo la presenza di specie autoctone e la diminuzione di potenziali interferenze conseguenti ai processi di urbanizzazione;
- c) indica criteri per la promozione culturale dei boschi e per la fruizione legata al tempo libero anche con la previsione di zone didattico-ricreative.

### **Art. 18.2 - Aree ad alto interesse naturalistico**

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

*Rif.* Tav. 2 – Carta delle invariati

Il PAT individua l'area agricola di pianura del Palù, zona rurale scarsamente abitata, costituita da una ricca rete di corsi d'acqua di bonifica con presenza di fasce riparie arboree ed arbustive, che ospitano numerose idrofite di acque lotiche, ormai rare e in via di scomparsa nelle zone della bassa vicentina, e specie di interesse naturalistico e conservazionistico.

#### **Direttive**

Il P.I. salvaguarda l'aspetto naturalistico e paesaggistico dell'area del Palù, con opportune misure di tutela, volte al mantenimento delle fasce riparie e alla qualità delle acque superficiali, che costituiscono gli elementi naturalistici di pregio di quest'area e gli habitat per le specie floro-faunistiche di interesse conservazionistico.

Il P.I. inoltre:

- favorisce la fruizione turistica compatibile l'area del Palù attraverso l'organizzazione di percorsi e itinerari naturalistici;
- promuove la riqualificazione di eventuali parti incoerenti, con rimozione degli elementi di degrado.

#### **Prescrizioni e vincoli**

In tale zona è vietato procedere a movimenti di terra, asportazione di materiali inerti, attività di miglioramento fondiario, tali da alterare i corsi d'acqua e i relativi argini. È vietato inoltre l'abbattimento di macchie e filari alberati lungo i corsi d'acqua. È fatta eccezione per le opere strettamente ed inderogabilmente indispensabili per la difesa idraulica da parte delle autorità preposte. Nei corsi d'acqua ove la piantumazione è stata estirpata, essa va ricostruita con specie autoctone.

E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 19.5.3 relativamente alla "Riqualificazione e riconversione a attività turistico – ricreative del lago di pesca di Campolongo".

### **Art. 18.3 - Aree delle doline**

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

*Rif.:* Tav. 3 – Carta delle fragilità.

Trattasi di aree agro-forestali tipiche degli altipiani carsici dei Colli Berici, con presenza di notevoli macchie boschive inserite in un mosaico agrario estensivo caratterizzato dalla presenza di prati, vigneti ed olivi. Gli appezzamenti sono di piccole dimensioni e circondati da aree naturali coperte da vegetazione arborea ed arbustiva. Sono presenti inoltre terrazzamenti di pregio storico e agronomico-paesaggistico, delimitati da muretti di pietra a secco, che sostengono terreni coltivati principalmente a vite o ulivo. In esse prevalgono prati stabili a forte valenza agricolo-ambientale e colture di pregio DOC e IGP come la vite e l'ulivo.

#### **Direttive**

Il comune in sede di PI definisce puntualmente opportune misure al fine di tutelare l'area delle doline promuovendo il mantenimento degli equilibri naturali tra agricoltura, urbanizzazione e bosco, nonché la riqualificazione degli habitat presenti, eliminando possibili fattori di degrado e le interferenze antropiche non compatibili.

Il PI inoltre censisce la reale presenza dei prati aridi per operare un più oculato programma di tutela e il monitoraggio della presenza delle specie alloctone.

Il PI salvaguarda l'assetto agro-forestale e paesaggistico, in particolar modo le zone a copertura boschiva, che rappresentano gli elementi di pregio territoriale e della tradizione rurale dell'ambiente collinare. Viene promossa anche in questo ambito un'attività agricola sostenibile che indirizzi al mantenimento dei prati stabili e alla conversione del seminativo a prato.

Il PI inoltre:

- favorisce la fruizione turistica compatibile del territorio e la conoscenza delle sue produzioni tipiche attraverso l'organizzazione di percorsi e itinerari naturalistico-gastronomici connessi con gli insediamenti e la promozione di attività agrituristiche e di servizio;
- al fine della tutela e valorizzazione dei terrazzamenti, prevede un censimento puntuale degli stessi e la risistemazione di quelli degradati e/o parzialmente distrutti;
- promuove la riqualificazione di eventuali parti incoerenti, con rimozione degli elementi di degrado;
- al fine della salvaguardia del paesaggio e la valorizzazione dei caratteri tipici dell'edilizia rurale presenti in tali zone, disciplina la tipologia, le caratteristiche architettoniche e le distanze dei nuovi edifici, e comunque sempre ai sensi dell'art. 22 delle presenti norme e degli artt. 43, 44, 45 della L.R. 11/2004 e successive modifiche e integrazioni.

#### **Prescrizioni e vincoli**

Allo scopo di salvaguardare specificatamente l'integrità ecologica del territorio e in particolare per prevenire il depauperamento floristico e faunistico, è fatto divieto di tagliare a raso, estirpare o sradicare le macchie boschive di piccola dimensione che non richiedano un progetto di taglio, salvo il caso di esigenze fito-sanitarie; è consentito lo sfoltimento e l'utilizzazione turnaria delle piante mediante interventi selvicolturali di tipo naturalistico.

Viene promossa l'adozione di accorgimenti nella pratica dello sfalcio dei prati per la salvaguardia della fauna selvatica:

- sfalcio in tempi compatibili con la riproduzione della fauna selvatica;

- impiego della barra di involo durante le operazioni agricole o di altri strumenti idonei a garantire la tutela della fauna selvatica presente negli appezzamenti;
- operazioni di sfalcio in senso centrifugo (dal centro verso il perimetro esterno).

Sono vietati altre attività agricole e progetti di rimboschimenti sulle aree occupate dai prati aridi.

Per i nuclei edificati indicati dal PAT come *Edificazione diffusa* è fatto salvo quanto disposto dagli artt. 19.2 e, se ricadenti in aree SIC, dall'art. 8.1 delle presenti norme. Vale altresì per i fabbricati indicati dal PAT come *Altri edifici con valore storico-ambientale* quanto disposto dall'art. 20.1 delle presenti norme.

Per le *Aree di riqualificazione e riconversione* è fatto salvo quanto previsto dall'art. 19.5 delle presenti norme.

Per le opere di miglioramento fondiario e per le sistemazioni agrarie vale quanto disposto dall'art. 22.2.7 delle presenti norme.

Per le aree ricadenti nel S.I.C. valgono le disposizioni di cui all'art. 8.1 delle presenti norme.

---

## TITOLO IV° - AZIONI STRATEGICHE E AZIONI DI TUTELA PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER IL PIANO DEGLI INTERVENTI

---

### ***Art. 19 - Azioni strategiche del sistema insediativo e ambientale – paesaggistico***

#### ***Art. 19.1 - Aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziali o produttive***

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

*Rif.:* Tav.4 – Carta della trasformabilità

Il PAT individua le aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziali o produttive intese come ambiti del territorio dove i processi di trasformazione sono sostanzialmente completati. In tali aree sono sempre possibili interventi di nuova costruzione o ampliamento di edifici esistenti nel rispetto degli obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione del territorio ed in coerenza con i limiti quantitativi fissati nella disciplina dei singoli ATO.

#### **Direttive**

Il PI:

- può dettare norme di “leggeri” spostamenti del perimetro. In particolare il PI può prevedere “leggeri” modifiche del perimetro delle aree di cui al presente articolo, secondo la situazione di fatto documentata e che siano funzionali al riconoscimento di fabbricati residenziali esistenti posti in contiguità con il perimetro originario di riferimento soprattutto al fine di definire e mettere a punto interventi di miglioramento e riqualificazione urbanistica, secondo valutazioni di carattere formale e operativo.

In particolare il PI, in conseguenza del dettaglio di scala e per consentire la definizione di un più coerente disegno urbanistico del tessuto edilizio, potrà limitatamente discostarsi dai perimetri delineati dal PAT – ed unicamente alle singole “aree di urbanizzazione consolidata” alle seguenti condizioni:

- nel rispetto del limite quantitativo di SAU trasformabile determinato dal PAT e del dimensionamento complessivo previsto per l’ATO di appartenenza;
- possono, altresì, essere considerati compatibili in sede di PI, modesti scostamenti al perimetro delle “aree di urbanizzazione consolidata” che siano funzionali al riconoscimento di fabbricati residenziali esistenti, con relative aree di pertinenza, posti in contiguità con il tessuto consolidato esistente e per il miglioramento e riqualificazione dei margini urbani.

Le suddette variazioni dovranno avvenire nel rispetto degli obiettivi generali di limitazione del consumo di suolo, del dimensionamento complessivo del PAT, e avuto cura di verificare che non siano alterati l’equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate nella Valutazione Ambientale Strategica.

- disciplina gli interventi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo;
- indica, per le parti di territorio da trasformare, gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica, 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;
- disciplina gli interventi volti a:

## 1. migliorare la qualità della struttura insediativa:

- interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica con la previsione altresì di modesti ampliamenti di superfici e di volume sempre finalizzati al riordino edilizio ed ambientale del patrimonio edilizio esistente;
- conferma dei processi di riqualificazione in atto già previsti dalla pianificazione vigente;
- integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
- riqualificazione e potenziamento dei servizi pubblici e di uso pubblico;
- riqualificazione e riordino degli spazi aperti urbani,
- miglioramento della rete dei percorsi ciclo-pedonali interni agli insediamenti, anche connettendoli e mettendoli a sistema con i percorsi di fruizione del territorio aperto;
- prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura;
- miglioramento delle relazioni interne agli insediamenti, qualora carenti o difficoltose per l'interposizione di barriere fisiche (corsi d'acqua, infrastrutture, ecc.);
- mitigazione delle situazioni di incompatibilità legate alla contiguità di tessuti urbani a funzione differente, ad esempio residenziale e produttiva, anche attraverso l'adozione di adeguati dispositivi con funzione di schermo (ad esempio fasce-tampone boscate);
- riqualificazione della Scena Urbana;
- eliminazione delle barriere architettoniche.

## 2. promuovere il completamento e 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 o utilizzazioni incompatibili:

- 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 agli artt. 20.1 e 20.2 delle presenti norme;
- 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. Il PI individua altresì le possibilità di completamento del sistema insediativo da localizzare in adiacenza alle aree residenziali consolidate esistenti, anche attraverso il contemporaneo inserimento di adeguati servizi e luoghi centrali, stabilendone altresì 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, promuovere e facilitare l'iniziativa degli operatori, garantendo però nello stesso tempo, la massima qualità urbanistica degli interventi;
- riqualificazione urbanistica delle aree produttive esistenti e valutazione, in sede di PI delle possibilità di progetto dei vuoti residui tra gli insediamenti esistenti o a ridosso degli stessi, in maniera tale da riorganizzarne e riordinare la funzionalità complessiva del sistema anche sotto il profilo dell'accessibilità e della dotazione di servizi. Possibilità di individuazione di ambiti di sviluppo a funzione produttiva per ampliamenti di strutture esistenti secondo le disposizioni di cui all'art. 19.4 *Linee preferenziali di sviluppo insediativo* delle presenti norme.

Il PI determina i parametri urbanistici aree urbane consolidate esistenti destinate alla residenza, alle attività produttive e ai 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.

### **Prescrizioni e Vincoli**

In attesa dell'approvazione del PI, adeguato alle seguenti direttive, si applica la disciplina del PRG vigente ove non in contrasto con le disposizioni del PAT.

#### **Art. 19.2 - Edificazione diffusa**

*Rif. Legislativo:* L.R. 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.

### **Direttive**

Il PI:

1. Precisa, con limitati scostamenti e in rapporto alla scala di maggior dettaglio, il perimetro degli ambiti di edificazione diffusa indicati dal PAT.

In particolare il PI, in conseguenza del dettaglio di scala e per consentire la definizione di un più coerente disegno urbanistico del tessuto edilizio, potrà limitatamente discostarsi dai perimetri delineati dal PAT – ed unicamente alle singole aree di "edificazione diffusa" alle seguenti condizioni:

- nel rispetto del limite quantitativo di SAU trasformabile determinato dal PAT e del dimensionamento complessivo previsto per l'ATO di appartenenza;
- possono, altresì, essere considerati compatibili in sede di PI, modesti scostamenti al perimetro delle aree di "edificazione diffusa" che siano funzionali al riconoscimento di

fabbricati residenziali esistenti, con relative aree di pertinenza, posti in contiguità con il tessuto consolidato esistente e per il miglioramento e riqualificazione dei margini urbani.

Le suddette variazioni dovranno avvenire nel rispetto degli obiettivi generali di limitazione del consumo di suolo, del dimensionamento complessivo del PAT, e avuto cura di verificare che non siano alterati l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate nella Valutazione Ambientale Strategica.

2. disciplina gli interventi ammissibili, individuando anche gli ambiti da assoggettare a strumento urbanistico attuativo;
3. conferma dei processi di riqualificazione in atto già previsti dalla pianificazione vigente;
4. 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; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 19.5 – *Aree di riqualificazione e riconversione* e dagli artt. 19.8, 19.9, 19.10 sulla *Perequazione urbanistica, Credito edilizio e Compensazione urbanistica* di cui alle presenti norme.
5. disciplina gli interventi volti a:
  - a) 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;
  - b) gestire le attività produttive/commerciali in zona impropria, secondo le modalità di cui all'art. 19.11;
  - c) trasferire, o escludere il nuovo insediamento, di attività che possono comportare notevole affluenza di pubblico, aumento del traffico pesante o comunque richiedere tipologie edilizie non coerenti con i caratteri dell'ambiente;
  - d) 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, favorire il riordino morfologico dell'edificato e delle aree scoperte. Per gli edifici con valore storico-ambientale valgono le disposizioni di cui agli artt. 20.1 e 20.2 delle presenti norme;

- e) rispondere alle esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo con la previsione, di limitati e puntuali interventi di nuova edificazione ad uso residenziale, nel rispetto del dimensionamento dei singoli ATO;
- f) 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. 19.4 delle presenti norme;
- g) individua gli ambiti delle aziende agricole esistenti, aggiornando il censimento sulla base di un'indagine e schedatura puntuale con particolare riferimento:
  - alla illustrazione e rappresentazione cartografica delle caratteristiche delle unità produttive, il loro ordinamento colturale (mercantile, zootecnico da carne, zootecnico da latte, vitivinicolo, orto-floro-vivaistico, attività di trasformazione, attività di vendita diretta al pubblico, etc.),
  - eventuali investimenti fondiari qualificanti il settore produttivo e il territorio;
  - alle vocazioni colturali, legate o meno a caratteristiche locali, alle peculiarità forestali,
  - la consistenza dei settori: zootecnico, orto-floro-vivaistico.

Il PI, nell'obiettivo di limitare il consumo di suoli ad elevata vocazione agricola o silvopastorale - laddove emergano nelle aree di edificazione diffusa individuate dal PATI ambiti delle aziende agricole esistenti nonché aree di intervento e di investimenti fondiari qualificanti il settore produttivo agricolo - procede alla ripermimetrazione degli ambiti di edificazione diffusa escludendo da tali ambiti quelli interessati dai centri aziendali e dall'attività agricola.

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.

### **Prescrizioni e Vincoli**

Il PAT prevede il contenimento 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.

#### **Art. 19.3 - *Limiti fisici alla nuova edificazione***

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

*Rif.:* Tav.4 – Carta della trasformabilità

Il PAT individua i limiti fisici alla nuova edificazione con riferimento alla strategia insediativa definita per i singoli sistemi insediativi e per i diversi ambiti funzionali, alle caratteristiche paesaggistico-ambientali ed agronomiche ed agli obiettivi di salvaguardia dell'integrità dei luoghi del territorio comunale.

### **Direttive**

I limiti fisici alla nuova edificazione, ove non graficamente rappresentati nella tav. 4, corrispondono ai limiti degli ATO indicati dal PAT.

Il PI all'interno dei limiti fisici alla nuova edificazione e dei perimetri delle ATO individuati dal PAT precisa ed articola gli ambiti nei quali è possibile attuare nuovi interventi, distinguendo quelli riservati all'incremento delle attività residenziali e/o produttive e delle attività ad esse connesse, da quelli riservati all'insediamento di attrezzature e servizi a supporto e complemento dei singoli sistemi insediativi e dei diversi ambiti funzionali.

Il PI, nel rispetto delle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio tutelate dal PAT, può prevedere limitate variazioni dei limiti fisici alla nuova edificazione, conseguenti alla definizione a scala maggiore delle previsioni urbanistiche, senza modificare il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lett. c) della L.R. 11/2004, e del PATI, e sempre che dette modifiche non comportino l'alterazione dell'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità degli interventi evidenziate negli elaborati della VAS.

In riferimento alle principali finalità della Legge 11 del 2004, in sede di Piano degli Interventi le trasformazioni urbanistiche andranno indirizzate prioritariamente verso soluzioni che privilegino interventi di recupero e di trasformazione dell'esistente, di riqualificazione e rigenerazione delle aree degradate, con utilizzazione delle aree extraurbane solo quando non esistano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo disponibile con interventi che garantiscano la massima compatibilità ambientale ed il minor consumo di suolo.

Partendo dal concetto che l'individuazione delle previsioni dello strumento strutturale (PAT) non ha valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, che sono demandate al PI, si ritiene di precisare e ribadire che l'indicazione cartografica non può costituire o comportare in alcun modo conseguimento di diritti edificatori.

È compito dello strumento operativo (PI) provvedere alla corretta definizione delle previsioni urbanistiche e conseguente edificabilità dei suoli, in relazione alle destinazioni d'uso e alle aree di pertinenza dei fabbricati esistenti, nel rispetto degli obiettivi generali di limitazione del consumo di suolo, del dimensionamento complessivo e dei vincoli e tutele del PAT, e avuto cura di verificare che non siano alterati l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate nella Valutazione Ambientale Strategica

### **Prescrizioni e Vincoli**

All'esterno del limite fisico alla nuova edificazione come definito dal PAT, sono ammesse trasformazioni territoriali nei limiti previsti dal titolo V della L.R. 11/2004 e s.m.i. e comunque per le zone agricole di cui all'art. 22 delle presenti norme, le opere pubbliche previste dagli strumenti di pianificazione, gli interventi per le edificazioni diffuse di cui all'art. 19.2 delle presenti norme, e quanto altro previsto dal PAT.

In attesa della approvazione del PI adeguato al PAT, nelle aree ricadenti all'interno del limite fisico alla nuova edificazione e ricomprese nel Piano Regolatore Generale vigente in zona agricola o prive di destinazione urbanistica, anche per effetto della decadenza di vincoli espropriativi, sono ammessi esclusivamente interventi edilizi sugli edifici esistenti sino alla lett. a), b), e c) comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001.

**Art. 19.4 - *Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale o produttivo, commerciale, direzionale***

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

*Rif.:* Tav. 4 – Carta della trasformabilità

Il PAT indica le linee preferenziali di sviluppo insediativo rispetto alle aree di urbanizzazione consolidata, ossia le direzioni di sviluppo degli insediamenti più opportune da preferire.

Le linee preferenziali di sviluppo insediativo comprendono due categorie:

- *linee preferenziali di sviluppo insediativo – espansione delle aree urbanizzate*, corrispondenti all'organizzazione di nuovi insediamenti completi di una propria struttura interna di servizi e luoghi centrali;
- *linee preferenziali di sviluppo insediativo – completamento e ricucitura dei margini delle aree di urbanizzazione consolidata*, corrispondenti a interventi urbanistici di completamento delle frange urbane esistenti non adeguatamente strutturate, finalizzati a favorirne la riqualificazione e il riordino, anche attraverso l'inserimento degli adeguati servizi e luoghi centrali.

**Direttive**

Il PI in coerenza con gli indirizzi e i limiti quantitativi fissati nella disciplina degli ATO, definisce gli ambiti di sviluppo insediativo individuando specifiche zone insediative residenziali, produttive e di servizio.

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 disciplina gli interventi volti a:

- 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;
- b) integrare e riorganizzare l'edificazione esistente eventualmente presente all'interno degli ambiti di sviluppo insediativo;
- c) ridurre al minimo gli impatti ambientali legati al consumo di territorio aperto:
  - applicazione delle prescrizioni per la mitigazione idraulica contenute nella Valutazione di Compatibilità Idraulica, oltre alle disposizioni di cui al capo IV, Titolo III, 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;
- nel caso di sviluppo insediativo a carattere produttivo, organizzazione di adeguati dispositivi (ad esempio fasce-tampone di verde) per schermare e mitigare gli impatti visivi, acustici e da polveri degli insediamenti.

Devono comunque essere rispettate le disposizioni date per gli ATO di cui agli artt. 24, 25, 26, 27 delle presenti norme.

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.

### Prescrizioni e Vincoli

Gli interventi urbanistici di sviluppo insediativo, in tutti i casi, 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.

### Art. 19.5 - *Aree di riqualificazione e riconversione*

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 4 – Carta della trasformabilità

Il PAT individua le principali *Aree di riqualificazione e riconversione*, per la rigenerazione di parti dell'insediamento che necessitano o sono di fatto interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale.

In particolare le aree di riqualificazione e riconversione possono essere:

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

### Direttive

Il PI, sulla base di successivi approfondimenti nell'analisi e conoscenza del territorio, può individuare ulteriori *Aree di riqualificazione e riconversione*, oltre a quelle segnalate dal PAT.

Il P.I.:

- in coerenza con le indicazioni del P.A.T., precisa l'ambito delle Aree di riqualificazione e riconversione;
- 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;
- disciplina gli interventi comunque ammissibili in assenza di strumento urbanistico

attuativo.

Devono comunque essere rispettate le disposizioni date per gli ATO di cui al successivo Titolo VII°.

Le *Aree di riqualificazione e riconversione* sono indicate da un numero e per ciascuno di essi il PAT definisce specifici indirizzi che il PI provvederà a sviluppare e precisare senza che questo comporti variante al PAT:

**Par.19.5.1 - Aree degradate con presenza di allevamenti oggetto di recupero e riqualificazione ambientale**

Aree degradate per la presenza di allevamenti da trasferire/bloccare/eliminare oggetto di recupero e riqualificazione ambientale, in quanto non compatibili con il contesto, alcune di queste già indicate dal PRG vigente, per le quali il P.I.:

1. disciplina i criteri e le modalità del trasferimento o blocco, 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, di cui agli artt. rispettivamente 19.8, 19.9, 19.10 delle presenti norme, definendone gli ambiti e i contenuti;
2. in particolare, ai sensi di quanto previsto dall'art. 19.9 delle presenti norme, il recupero del volume riconosciuto dallo stesso P.I. a credito edilizio può anche esercitarsi in loco, ossia dove esiste l'allevamento da eliminare e nell'area indicata dal PATI nella Tav. 4, oltre che consentirne eventuale altro volume, sempre nel rispetto del dimensionamento dell'ATO A1 di appartenenza;
3. limita gli interventi possibili fino al trasferimento/blocco/eliminazione, alla sola manutenzione ordinaria;
4. disciplina gli interventi edilizi consentiti che dovranno essere progettati sulla base dei seguenti indirizzi:
  - rispettare l'ambiente agricolo ed in particolare, i caratteri dell'edilizia tradizionale di cui all'art. 22 delle presenti norme;
  - valuta la possibilità di adottare misure atte alla promozione dell'edilizia sostenibile, alla mitigazione del sistema insediativo e ambientale – paesaggistico di cui agli artt. 20.7 e 20.8 delle presenti norme

Per i presenti ambiti interessati dall'area a SIC, è fatto salvo quanto previsto dall'art. 8.1 delle presenti norme. In particolare gli interventi consentiti dovranno essere individuati esclusivamente all'interno dei perimetri indicati dal PAT, che saranno meglio precisati dal PI, escludendo l'espansione verso il territorio rurale adiacente e non ricadendo in aree occupate da habitat e/o habitat di specie di interesse comunitario.

Per interventi consentiti di cui sopra:

- dovrà essere redatto uno Studio di Valutazione di Incidenza Ambientale, per ogni opera realizzata;
- nel caso in cui lo Studio di Valutazione di Incidenza Ambientale rilevi incidenze significative su Habitat e/o specie di interesse comunitario, dovranno essere previste e attuate misure di mitigazione e/o compensazione.

### **Par.19.5.2 - Allevamenti da trasferire/bloccare/eliminare oggetto di riqualificazione ambientale**

Allevamenti da trasferire/bloccare/eliminare oggetto di riqualificazione ambientale, in quanto non compatibili con il contesto, per i quali il P.I.:

- disciplina i criteri e le modalità del trasferimento o blocco, 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, di cui agli artt. rispettivamente 19.8, 19.9, 19.10 delle presenti norme, definendone gli ambiti e i contenuti;
- In particolare, ai sensi di quanto previsto dall'art. 19.9 delle presenti norme, il recupero del volume riconosciuto dallo stesso P.I. a credito edilizio può anche esercitarsi in loco, ossia dove esiste l'allevamento da eliminare, se sito all'interno delle A.T.O. di cui:
- al *Sistema R – insediativo – residenziale* (art. 25 delle presenti norme), all'interno delle *aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziali o produttive* di cui all'art. 19.1 o dei *limiti fisici alla nuova edificazione* di cui all'art. 19.3 o nelle aree indicate nelle *linee preferenziali di sviluppo insediativo* di cui all'art. 19.4;
- al *Sistema P – insediativo e produttivo* (art. 26 delle presenti norme) all'interno delle *aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziali o produttive* di cui all'art. 19.1 o dei *limiti fisici alla nuova edificazione* di cui all'art. 19.3 o nelle aree indicate nelle *linee preferenziali di sviluppo insediativo* di cui all'art. 19.4;
- e nelle *aree di edificazione diffusa* (art. 19.2 delle presenti norme) nel rispetto delle funzioni dell'ATO di appartenenza;
- limita gli interventi possibili fino al trasferimento/blocco/eliminazione, alla sola manutenzione ordinaria;
- individua eventuali altri allevamenti oggetto di riqualificazione ambientale sui quali rendere applicabile quanto disposto dalle presenti norme.

### **Par.19.5.3 - Riqualificazione e riconversione a attività turistico – ricreative del lago di pesca Campolongo**

Il PAT indica l'area interessante e contermine il lago di pesca di Campolongo quale area di interesse generale turistico – ricreativa. In particolare in tale area si prevede la riconversione dell'attuale destinazione di PRG vigente di Zona produttiva a funzioni turistico – ricreative e la riqualificazione e valorizzazione del lago e spazi limitrofi al fine di un utilizzo pubblico e turistico, con possibilità di prevedere spazi e attrezzature di corredo, avendo cura di studiare un corretto inserimento ambientale e paesaggistico, al fine di aumentare l'offerta turistica dell'area, anche prevedendo la demolizione di eventuali opere incongrue e/o elementi di degrado in contrasto con l'ambiente. Il P.I., in coerenza con le indicazioni del P.A.T., precisa la localizzazione e l'ambito degli interventi in relazione alle condizioni di accessibilità e visibilità ed indicando, per la realizzazione di eventuali nuove strutture, gli strumenti attuativi, le modalità di trasformazione urbanistica.

### **Par.19.5.4 - Riqualificazione e riconversione Tessilberica di Campolongo**

Esclusivamente in caso di dismissione e/o trasferimento dell'attuale attività e degli impianti della ditta *Tessilberica*, il PI può prevedere la bonifica, il recupero, la riqualificazione dell'area e il nuovo sviluppo insediativo di cui all'art. 19.3, previsto dal PAT a nord del consolidato residenziale esistente di Campolongo, con inserimento di funzioni compatibili con il contesto (residenziali e/o turistico – ricettive), tra quelle consentite per l'ATO R3 di appartenenza.

Il P.I. dovrà disciplinare i criteri e le modalità del trasferimento e/o blocco e/o dismissione dell'attività produttiva presente, indicare gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, di cui agli artt. rispettivamente 19.9, 19.10 e 19.11 delle presenti norme, definendone gli ambiti ed i contenuti.

In particolare il PI dovrà disciplinare gli interventi edilizi consentiti che dovranno essere progettati sulla base dei seguenti indirizzi:

- in caso di dismissione e/o trasferimento dell'attuale attività e degli impianti della ditta *Tessilberica* non dovrà essere ammessa la riattivazione della stessa attività dismessa od il subentro di altre attività e dovranno essere determinate le modalità e gli strumenti urbanistici più adeguati di intervento per la bonifica dell'area e dei manufatti, la riqualificazione ambientale – paesaggistica e la valorizzazione della stessa area, valutando l'opportunità di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica di cui rispettivamente agli artt. 19.9, 19.10 e 19.11 delle presenti norme, definendone gli ambiti ed i contenuti. In particolare la bonifica, la riconversione e la riqualificazione dell'area e la nuova edificazione potranno essere consentite esclusivamente previa presentazione di un apposito Piano Urbanistico Attuativo di intervento unitario che disciplini gli interventi possibili, i quali dovranno rispettare l'ambiente agricolo circostante, utilizzando esclusivamente impianti vegetazionali autoctoni, ed i caratteri dell'edilizia rurale tradizionale, in coerenza con la tipologia, i materiali ed i colori tipici delle preesistenze del borgo storico di Campolongo;
- ai sensi di quanto previsto dall'art. 19.9 delle presenti norme, il recupero del volume eventualmente riconosciuto dallo stesso P.I. a credito edilizio dell'attuale attività e degli impianti della ditta *Tessilberica*, potrà anche esercitarsi in loco, ossia dove attualmente esiste l'attività, essendo sita all'interno delle A.T.O. R3 di cui al *Sistema R – insediativo – residenziale* (art. 25.3 delle presenti norme);
- dovrà essere rispettata la morfologia del piano di campagna esistente evitando le deformazioni contrastanti con i caratteri del territorio e del borgo;
- incentivare la possibilità di adottare misure atte alla promozione dell'edilizia sostenibile e alla mitigazione del sistema insediativo e ambientale – paesaggistico di cui agli artt. 20.7 e 20.8 delle presenti norme.

Essendo l'area di cui al presente par. sita in area SIC, è fatto salvo quanto previsto dall'art. 8.1 delle presenti norme. In particolare gli interventi consentiti dovranno essere individuati esclusivamente all'interno dei perimetri indicati dal PAT, che saranno meglio precisati dal PI, escludendo l'espansione verso il territorio rurale adiacente e non ricadendo in aree occupate da habitat e/o habitat di specie di interesse comunitario.

Per interventi consentiti di cui sopra:

- dovrà essere redatto uno Studio di Valutazione di Incidenza Ambientale, per ogni opera realizzata;
- nel caso in cui lo Studio di Valutazione di Incidenza Ambientale rilevi incidenze significative su Habitat e/o specie di interesse comunitario, dovranno essere previste e attuate misure di mitigazione e/o compensazione.

#### **Par.19.5.5 - Riqualificazione e riconversione dell'area produttiva di Villa del Ferro**

- Riqualificazione dell'area attualmente destinata dal PRG vigente a produttiva, e riconversione a funzioni residenziali e/o funzioni compatibili con la residenza e/o funzioni pubbliche e servizi, compatibili con l'ATO R.2 di appartenenza.

**Par.19.5.6 - Riqualficazione e riconversione a attività turistico – ricettiva in loc. Cavallo**

- Recupero e riqualficazione dell'area dismessa a funzioni residenziali e compatibili e/o turistico - ricettive, valutando la possibilità di utilizzare lo strumento del credito edilizio di cui all'art. 19.9 delle presenti norme da spendere in loco, all'interno dell'ambito indicato dal PAT.

Inoltre il P.I.:

- in coerenza con le indicazioni del P.A.T., precisa l'ambito dell'*area di riqualficazione e riconversione* indicata dal PAT;
- indica gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica del territorio e la volumetria massima consentita, sia quella riconosciuta a credito edilizio che eventuale altra, sempre nel rispetto del dimensionamento dell'ATO A1 di appartenenza, 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;
- disciplina gli interventi comunque ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo;
- valuta l'opportunità di adottare misure atte alla promozione dell'edilizia sostenibile e alla mitigazione del sistema insediativo e ambientale – paesaggistico di cui agli artt. 20.7 e 20.8 delle presenti norme.

Essendo l'area di cui al presente par. sita in area SIC, è fatto salvo quanto previsto dall'art. 8.1 delle presenti norme. In particolare gli interventi consentiti dovranno essere individuati esclusivamente all'interno dei perimetri indicati dal PAT, che saranno meglio precisati dal PI, escludendo l'espansione verso il territorio rurale adiacente e non ricadendo in aree occupate da habitat e/o habitat di specie di interesse comunitario.

Per interventi consentiti di cui sopra:

- dovrà essere redatto uno Studio di Valutazione di Incidenza Ambientale, per ogni opera realizzata;
- nel caso in cui lo Studio di Valutazione di Incidenza Ambientale rilevi incidenze significative su Habitat e/o specie di interesse comunitario, dovranno essere previste e attuate misure di mitigazione e/o compensazione.

**Par.19.5.7 - Bonifica e riqualficazione dell'area a ricovero attrezzi agricoli in Val Liona di Villa del Ferro**

- Immobili, e/o elementi aventi caratteristiche funzionali, architettoniche ed ambientali non compatibili con l'ambiente in cui si trovano, per le quali si prevede la loro demolizione, la bonifica e riqualficazione dell'area contermine e la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità paesaggistica – ambientale finalizzati ad obiettivi di valorizzazione.

In particolare il P.I.:

- disciplina i criteri e le modalità del trasferimento e/o bonifica, 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 applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, di cui agli artt. rispettivamente 20.9, 20.10 e 20.11 delle presenti norme, definendone gli ambiti e i contenuti, nel caso di bonifica e miglioramento ambientale. In tal caso il volume riconosciuto a credito edilizio non potrà esercitarsi in loco ma potrà essere riconosciuto nelle aree di cui al

*Sistema R – insediativo – residenziale* (art. 25 delle presenti norme) o al *Sistema P – insediativo e produttivo* (art. 26 delle presenti norme) nel rispetto delle funzioni dell'ATO di appartenenza.

#### **Art. 19.6 - Servizi di interesse comune di maggiore rilevanza**

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

*Rif.:* Tav.4 – Carta della trasformabilità

Il PAT nella Tavola 4 indica i servizi, le attrezzature ed i luoghi di interesse rilevante esistenti quali attrezzature o luoghi destinati a funzioni diverse (civili, sanitarie, dell'istruzione superiore all'obbligo, culturali, religiose, di carattere generale, ecc. ), di notevole importanza.

Il PAT prevede il potenziamento del sistema attuale di servizi di interesse comunale e intercomunale.

#### **Direttive**

Il P.I., in coerenza con le indicazioni del P.A.T.:

1. precisa la localizzazione e l'ambito di pertinenza di tali funzioni;
2. disciplina gli interventi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo;
3. indica, per la realizzazione di nuove strutture o la ristrutturazione/ampliamento delle esistenti e in generale per gli interventi di trasformazione del territorio, gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica, garantendo il coordinamento degli interventi 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.

Per le attrezzature esistenti il P.I. prevede interventi di miglioramento qualitativo delle strutture:

- Adeguata accessibilità dalla rete viaria di distribuzione extraurbana e dalla rete dei percorsi ciclopedonali;
- Adeguata dotazione di opere di urbanizzazione primaria;
- Prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura;
- Eliminazione delle barriere architettoniche.

#### **Art. 19.7 - Servizi, attrezzature, luoghi di interesse rilevante di progetto**

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

*Rif.:* Tav.4 – Carta della trasformabilità

Il PAT nella Tavola 4 indica i servizi, le attrezzature ed i luoghi di interesse rilevante di progetto quali attrezzature o luoghi destinati a funzioni diverse (civili, dell'istruzione, culturali, di carattere generale, ecc ), di notevole importanza.

Il PAT prevede il potenziamento del sistema attuale di servizi di interesse comunale e intercomunale.

#### **Direttive**

Per i *servizi, le attrezzature ed i luoghi di interesse rilevante di progetto* di cui al presente articolo e precisati di seguito, in coerenza con le indicazioni del P.A.T., il P.I.:

1. precisa la localizzazione e l'ambito di pertinenza di tali funzioni;
2. disciplina gli interventi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo;
3. indica, per la realizzazione di nuove strutture o la ristrutturazione/ampliamento delle esistenti e in generale per gli interventi di trasformazione del territorio, gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica, garantendo il coordinamento degli

interventi 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, o con l'opposizione di vincoli urbanistici preordinati all'esproprio, definendone gli ambiti e i contenuti.

In particolare il PAT prevede, demandando al PI lo studio e progetto di maggior dettaglio:

- la sistemazione della piazza superiore e inferiore del capoluogo e quella di Villa del Ferro;
- la valorizzazione dell'area di interesse generale turistica del bacino di espansione;
- una nuova strada di accesso a servizio comunale in capoluogo;
- attività didattico – naturalistiche legate alla produzione dei prodotti agricoli tipici locali;
- area a verde o di sosta in Monte Lupia.

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

### **Art. 19.8 - Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica**

*Rif. Legislativo:* L.R. 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.

#### **Direttive**

Il PAT prevede la possibilità di applicare l'istituto della perequazione urbanistica per l'attuazione:

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

Il P.I. 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:

1. l'urbanizzazione e l'edificazione vengono attuate mediante strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e/o privata e accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. 23/ 04/ 2004, n°

11 e successive modificazioni. Gli accordi potranno prevedere anche cessioni di aree, impegni a realizzare interventi di interesse pubblico o monetizzazione degli stessi;

2. 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;
3. i proprietari degli immobili interessati, partecipano "pro-quota" all'edificazione, agli oneri di urbanizzazione ed alla cessione delle aree, sulla base di apposita convenzione;
4. qualora non vi sia intesa tra i proprietari, il Comune può procedere alla formazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica;
5. il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'ambito di perequazione, nei modi che saranno definiti dal P.I.;
6. 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 PATI.

#### **Modalità di attuazione**

Negli ambiti di **Perequazione urbanistica** il Comune 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.

Negli ambiti di **Perequazione urbanistica integrata**, negli ATO con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo, residenziale e produttivo, 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 prevalentemente 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;
- riservarle alla rilocalizzazione di attività produttive in zona impropria da trasferire.

Negli ambiti di **Perequazione ambientale** il Comune promuove l'utilizzo delle aree cedute per la formazione di sistemi ecologici ambientali (aree boscate, fasce tampone, bacini di laminazione, ecc.), anche ad integrazione di analoghe sistemazioni in aree private.

#### **Art. 19.9 - Indirizzi e criteri per l'applicazione del Credito edilizio**

*Rif. Legislativo:* L.R. 11/2004, art. 36

*Rif.:* Tav.4 – Carta della trasformabilità

Il credito edilizio è una quantità volumetrica riconosciuta all'avente titolo su un immobile a

seguito della realizzazione degli interventi di demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale.

### Direttive

Il PI, ai fini della demolizione delle opere incongrue, eliminazione degli elementi di degrado, della realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio segnalati dal PAT e/o altri individuati dallo stesso PI, valuta le possibilità di applicare lo strumento del credito edilizio.

Il PI individua e disciplina gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi che comunque devono essere inclusi negli A.T.O. di cui:

- al *Sistema R – insediativo – residenziale* (art. 25 delle presenti norme), all'interno delle *aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziali o produttive* di cui all'art. 19.1 o dei *limiti fisici alla nuova edificazione* di cui all'art. 19.3 o nelle aree indicate nelle *linee preferenziali di sviluppo insediativo* di cui all'art. 19.4;
- al *Sistema P – insediativo e produttivo* (art. 26 delle presenti norme) , all'interno delle *aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziali o produttive* di cui all'art. 19.1 o dei *limiti fisici alla nuova edificazione* di cui all'art. 19.3 o nelle aree indicate nelle *linee preferenziali di sviluppo insediativo* di cui all'art. 19.4;
- nelle aree di *edificazione diffusa* di cui all'art. 19.2 delle presenti norme;
- nella *aree di riqualificazione e riconversione* indicate dal PAT come *1 – aree degradate con presenza di allevamenti oggetto di recupero e riqualificazione ambientale* e come *6. Riqualificazione e riconversione a attività turistico – ricettiva in loc. Cavallo* di cui all'art. 19.5 delle presenti norme.

Il PAT individua nella Tavola 4 i principali immobili incongrui per la possibile applicazione dell'istituto del credito edilizio, quali le *attività non compatibili con il contesto* di cui all'art. 19.5 delle presenti norme.

Il PI può:

1. individuare ulteriori immobili sui quali rendere applicabile il credito edilizio nell'ambito delle seguenti categorie:
  - a) opere incongrue, in quanto contrastanti con i vincoli e le tutele evidenziate nella tavole 1, 2, 3, 4 e dalle presenti norme;
  - b) elementi di degrado, costituite da superfetazioni e pertinenze degli immobili incongrue che producono alterazioni negative all'architettura dell'edificio principale ed al contesto;
  - c) interventi di miglioramento della qualità urbana, come ad esempio arredo urbano, creazione di parchi, piste ciclabili, attuazione della rete ecologica e simili;
  - d) elementi di riordino della zona agricola, costituiti dagli immobili destinati all'allevamento zootecnico intensivo, anche se dismessi, dagli annessi rustici dismessi, dagli insediamenti produttivi fuori zona non dichiarati compatibili dal PAT e dal PI, i cambi di destinazione del suolo per finalità esulanti dall'attività agricola;
  - e) interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio, costituiti da tutti quegli interventi che, nell'ambito delle specifiche disposizioni afferenti ai vincoli, valori e tutele, fragilità, invariante e basse trasformabilità, ne risultano in contrasto;
2. consentire che il credito edilizio sia applicato per gli interventi di:
  - a) riqualificazione di ambiti inclusi nelle fasce di rispetto (artt. 10 delle presenti norme)
  - b) risoluzione, contenimento e mitigazione del rischio (artt. 16, 17 e 18 delle presenti norme);
  - c) di trasformazione del territorio agricolo, finalizzati alla realizzazione di infrastrutture

- stradali o impianti tecnologici di interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale e paesaggistica, o alla fruizione turistico-ricreativa, secondo quanto previsto all'art. 22.2 delle presenti norme;
- d) di trasformazione di porzioni di Aree di urbanizzazione consolidata (art. 19.1 delle presenti norme);
  - e) di trasformazione di parti di territorio per le quali si prevede lo sviluppo di nuovi insediamenti (artt. 19.3 e 19.4 delle presenti norme);
  - f) rigenerazione di parti dell'insediamento interessate da processi di dismissione dell'assetto fisico e funzionale attuale (art. 19.5 delle presenti norme);
  - g) rimozione di attività dismesse o non compatibili con il contesto in ambiti di edificazione diffusa di cui all'art. 19.2 delle presenti norme;
  - h) trasferimento/blocco delle attività produttive in zona impropria incompatibili con il contesto (art. 19.5 e art. 19.12 delle presenti norme);
  - i) sistemazione e integrazione della rete viaria (art. 21 delle presenti norme).

Il PI con particolare riferimento agli interventi di demolizione, individua i volumi da demolire cui applicare il credito edilizio, specificando il rapporto tra volume in demolizione e volume a credito, in relazione alle caratteristiche dei volumi da demolire e della specifica situazione. Il rapporto non può essere mai superiore ad 1.

Ogni credito edilizio viene regolato con specifico accordo (convenzione) con l'Amministrazione Comunale, da registrarsi solo in caso d'uso, che dovrà definire:

- l'entità del volume in credito;
- i tempi e le modalità per l'operatività dell'accordo (in ogni caso la demolizione deve precedere la cessione del credito a terzi) e le procedure per la cessione del credito edilizio.

Il registro dei crediti edilizi di cui all'art. 17, comma 5, lett. e della L.R.11/2004 dovrà contenere:

- entità, caratteristiche, ubicazione e modalità operative dell'intervento che determina e a cui è subordinato il credito;
- entità del volume in credito, e, in particolare in caso di credito edilizio legato a demolizione di volume, rapporto tra volume in demolizione e volume in credito;
- entità, caratteristiche, ubicazione e modalità operative dell'intervento che attua il recupero del volume in credito;
- data e modalità per la disponibilità effettiva del credito.

### **Art. 19.10 - Indirizzi e criteri per l'applicazione della Compensazione urbanistica**

*Rif. Legislativo:* L.R. 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.

E' fatto salvo, per le parti relative, quanto disposto agli artt. 19.9 per l'applicazione della Perequazione urbanistica e 19.10 per l'applicazione del Credito edilizio delle presenti norme.

### **Art. 19.11 - Criteri per gli interventi per le attività produttive in zona impropria**

*Rif. Legislativo:* L.R. 11/2004, art. 37

*Rif.:* Tav.4 – Carta della trasformabilità

#### **Direttive**

Il PI può confermare o modificare quelle già individuate dal PRG vigente o individuare, tanto all'interno quanto all'esterno delle aree di urbanizzazione consolidata, eventuali altre attività produttive/commerciali esistenti in zona impropria e ne valuta la compatibilità rispetto:

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

Rispetto a tale valutazione il PI indica, in particolare, le attività da eliminare/trasferire in quanto incompatibili con il contesto.

Per le attività da eliminare/trasferire il PI disciplina i criteri e le modalità dell'eliminazione/trasferimento, anche utilizzando gli strumenti di cui all'art. 17, lettera "i" della L.R.11/2004 e nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 19.9, 19.10, 19.11 sulla *Perequazione urbanistica, Credito edilizio e Compensazione urbanistica* delle presenti norme.

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, con la possibilità di individuare specifiche zone a prescindere e senza incidere sul dimensionamento dei singoli ATO. Il PI inoltre stabilisce le possibilità di adeguamenti tecnologici o di ampliamento, subordinate, 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.

### **Art. 19.12 - Indirizzi e criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive di cui al D.P.R. 447/98 e successive modificazioni**

*Rif. Legislativo:* L.R. 11/2004, art.13, comma 1

Decreto Legge 25 giugno 2008, n. 112

#### **Direttive**

Il PAT assume quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive per le varianti di cui al DPR 447/98, quelli contenuti nella Circolare Regionale n. 16 del 30/7/2001: "*Sportello Unico per le attività produttive (artt. 2 e 5 del D.P.R. n. 447/98). Indirizzi in materia urbanistica.*" pubblicata sul BUR n. 74 del 17/08/2001, per le parti che non risultino in contrasto con le disposizioni introdotte dalla

L.R. 11/2004 dettante *Norme per il Governo del Territorio* e della *Direttiva comunitaria 2001/42/CE* sulla valutazione ambientale strategica.

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

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

Qualora l'esito della conferenza di servizi sia favorevole alla variazione del P.I., la determinazione costituisce adozione di variante al P.I.

Gli interventi disciplinati mediante Sportello unico per le attività produttive sono consentiti in aggiunta al carico insediativo definito per ciascun ATO.

#### **Art. 19.13 - *Compatibilità ambientale degli interventi***

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

##### **Direttive**

Il PI, nell'assegnazione degli indici di zona, può riservare, nel rispetto del dimensionamento, parte del volume previsto nelle singole zone come incentivo, sotto forma di incremento dell'indice stesso e fino ad un massimo del 30%, per gli interventi edilizi ad elevata sostenibilità ambientale. Il PI determina gli indicatori per la valutazione dell'indice di compatibilità ambientale degli interventi ed i criteri per l'assegnazione delle quote volumetriche aggiuntive.

#### **Art. 19.14 - *Localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico***

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

##### **Direttive**

La localizzazione delle infrastrutture funzionali alle reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico va operata nel rispetto delle esigenze di tutela dell'ambiente e dei beni storico-culturali, della salute pubblica (soprattutto in relazione ai "siti sensibili", come attrezzature scolastiche e aree a verde di uso pubblico), della pubblica sicurezza e degli obiettivi di pianificazione urbana, comunque in coerenza con le direttive del Dlgs 259/2003 "Codice delle comunicazioni elettroniche", e della L. 36/2001 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici", preferendo ambiti di proprietà pubblica.

Il PI recepisce, se presente negli strumenti urbanistici comunali vigenti, il Piano delle antenne di interesse comunale e, se necessario, lo integra e modifica o, in caso in cui fosse assente, lo predispone.

Il PI dovrà:

1. individuare le aree idonee all'insediamento degli elementi di cui al presente articolo secondo i seguenti criteri metodologici preferenziali:
  - a) che siano di proprietà pubblica;
  - b) in luoghi di pertinenze stradali e infrastrutturali;
2. individuare le aree non idonee all'insediamento degli elementi di cui al presente articolo secondo i seguenti criteri metodologici preferenziali:
  - a) edifici e pertinenze di valore storico , architettonico e ambientale;
  - b) aree sottoposte a vincolo paesaggistico D.Lgs 42/04 e successive modifiche e integrazioni;
3. individuare le aree controindicate all'insediamento degli elementi di cui al presente articolo secondo i seguenti criteri metodologici preferenziali:
  - a) aree insediate;
  - b) aree a bassa espansione;
  - c) aree agricole.

E' fatto salvo quanto disposto dall'art. 10.10 delle presenti norme.

#### **Art. 19.15 - Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del PAT, in rapporto alla VAS**

*Rif. Legislativo:* Direttiva comunitaria 2001/42/CE

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 imprevisti ed essere in grado di adottare le opportune misure correttive.

#### **Direttive**

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

Contestualmente alla pubblicazione della proposta di piano triennale delle opere pubbliche, il Sindaco può presentare alla Città una relazione sullo stato di attuazione del piano e sugli esiti del monitoraggio, prevedendo le forme opportune di pubblicità e di partecipazione.

La relazione evidenzia, sulla base dell'aggiornamento dei dati del quadro conoscitivo ed in rapporto agli indicatori utilizzati per la VAS, anche sulla base dei dati rilevati dal rapporto annuale sullo stato dell'Ambiente, gli andamenti tendenziali dei parametri di sostenibilità utilizzati per la VAS in rapporto allo stato di attuazione delle previsioni del PAT.

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

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

e) all'equilibrio tra le previsioni, attuate e in attuazione, relative alla riqualificazione di parti della città costruita rispetto alle previsioni, attuate e in attuazione, relative alla occupazione di nuovi suoli.

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

In sede di monitoraggio, dando applicazione alle modalità e criteri contenuti nel presente articolo, 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.

Di seguito si riportano gli indicatori che il comune in fase di Piano degli Interventi andrà a monitorare utilizzando i seguenti indicatori riportati nella tabella seguente, precisando la tipologia e gli obiettivi nella sottostante tabella:

MATRICE	INDICATORE	DPSIR	DESCRIZIONE INDICATORE	OBIETTIVO DELL'INDICATORE
ASPETTI SOCIOECONOMICI-RELAZIONALI	Numero di famiglie			N° centri di aggregazione/popolazione
	Saldo naturale-migratorio			Aree produttive fuori zona/superficie ATO
	Volume residenziale per anno			
	Stranieri residenti			
	Monitoraggio delle emissioni di CO, PM10, NOx, SOx	Risposta	L'indicatore documenta l'andamento della qualità dell'aria	Migliorare la qualità dell'aria
ARIA	Anidride carbonica			
CLIMA	Indice IBE Indice LIM Qualità delle acque potabili mediante la suddivisione in Classi di qualità			Percentuale di popolazione servita dal depuratore Potenzialità depuratore abitanti equivalenti Percentuale di copertura della rete acquedottistica Perdita della rete acquedottistica <b>suolo</b>
ACQUA	Incremento della permeabilità del suolo	Risposta	Numero di interventi di incremento-riduzione delle superfici permeabili nelle aree di urbanizzate	<b>Incremento della permeabilità del</b>
	S.A.U. consumata per anno	Pressione	Consumo annuo di superficie agricola in rapporto al quanto previsto per il decennio	Ridurre il più possibile l'uso di suoli coltivati o di prevedere l'utilizzo delle aree di minor pregio colturale

MATRICE	INDICATORE	DPSIR	DESCRIZIONE INDICATORE	OBIETTIVO DELL'INDICATORE
SUOLO	Indice di riconversione e ristrutturazione urbanistica	Risposta	Superficie coinvolta da interventi di riconversione e ristrutturazione rispetto al totale delle aree previste dal PAT	Verificare gli interventi di riconversione e di ristrutturazione urbanistica
	Trasformazione da SAU per insediamenti produttivi	Pressione	Consumo di suolo per la realizzazione di nuovi insediamenti produttivi	Adottare soluzioni che comportino il minor consumo di suolo e/o la trasformazione delle aree di minor pregio culturale
	Indice di riuso edifici non funzionali all'agricoltura	Risposta	L'indicatore documenta il successo dei processi di riutilizzo di edifici non funzionali alla conduzione dei fondi agricoli	Ridurre il consumo di suolo e valorizzare il patrimonio edilizio esistente
		Grado di naturalità	Percentuale di territorio salvaguardato	<b>FLORA FAUNA E BIODIVERSITA'</b>
<b>FLORA FAUNA E BIODIVERSITA'</b>				
BENI MATERIALI	Indice di sostenibilità degli edifici	Risposta	Percentuale degli edifici rispondenti a criteri di sostenibilità rispetto al totale dei nuovi edifici	Adottare criteri di bioedilizia e di risparmio energetico
	Verifica della salvaguardia dei contesti figurativi	Risposta	Documenta la qualità edilizio-architettonica dei nuovi interventi e/o di recupero	Monitorare la salvaguardia dei contesti visuali
PAESAGGIO	Indice di salvaguardia e valorizzazione degli ambiti paesaggistici	Risposta	Numero di interventi di ripristino e valorizzazione negli ambiti che presentano caratteristiche di pregio ambientale e paesaggistico	Salvaguardare e valorizzare gli ambiti paesaggistici
	Numero di interventi di valorizzazione del patrimonio archeologico	Risposta	Numero e qualità di interventi di valorizzazione negli ambiti individuati dal PAT	Valorizzare il patrimonio paesaggistico e culturale
PATRIMONIO CULTURALE, STORICO E ARCHEOLOGICO	Indice di recupero e consolidamento del centro storico	Stato	Numero di interventi di recupero di edifici caratterizzati da condizioni di obsolescenza fisica e/o funzionale nei centri storici	Salvaguardare il centro storico
	Verifica della viabilità di progetto	Risposta	Numero di interventi volti al miglioramento della viabilità	Migliorare la viabilità

MATRICE	INDICATORE	DPSIR	DESCRIZIONE INDICATORE	OBIETTIVO DELL'INDICATORE
SALUTE UMANA				

Gli indicatori verranno valutati assumendo i dati dagli enti preposti (Arpav, Uffici comunali, ecc.).

**Art. 19.16 - Misure di salvaguardia desunte dalla Valutazione di Compatibilità idraulica**

*Rif. Legislativo: DGRV 1841/2007*

**Direttive, prescrizioni e vincoli**

I successivi strumenti urbanistici che andranno a completare il presente PAT dovranno adeguarsi ai contenuti della DGRV 1841/2007.

Nel Piano degli Interventi (PI) e nei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) dovranno essere adottate tutte le prescrizioni di carattere idraulico contenute nello studio di compatibilità idraulica a cui si rimanda.

Lo Studio di compatibilità idraulica del P.I. dovrà essere trasmesso all'Ufficio del Genio Civile che ne curerà l'istruttoria.

Il Genio Civile di Vicenza in data 9/06/2006 con prot. n. 311354 ha espresso parere favorevole all'adozione delle soluzioni e misure compensative individuate nella relazione di compatibilità idraulica subordinatamente all'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- i successivi Piani che andranno a completare lo strumento urbanistico comunale dovranno adeguarsi ai contenuti della DGRV 1322/2006;
- è da considerarsi recepito quanto riportato nel parere espresso dal Consorzio di Bonifica Riviera Berica ove integri e non contrasti quanto riportato nel parere di compatibilità idraulica espresso dal Genio Civile di Vicenza;
- nel futuro P.I., nei piani urbanistici attuativi (PUA) e nei Piani di recupero, dovranno essere adottate tutte le indicazioni di carattere idraulico contenute nello studio di compatibilità idraulica del PAT, così come integrate e corrette dal parere del genio civile, che dovrà essere trasmesso all'Ufficio del Genio Civile che ne curerà l'istruttoria;
- i valori minimi del volume d'invaso da adottare per la progettazione delle opere di mitigazione con riferimento a tempi di ritorno di 50 anni nel caso di mitigazione idraulica effettuata mediante invasi superficiali inferiore al 50%, sulla base di quanto verificato nella relazione di compatibilità idraulica nel caso specifico delle aree soggette a trasformazione urbanistica vengono generalmente determinati, per ogni Ambito Territoriale Omogeneo (ATO), così come classificati nel PAT, come segue:
  - 345 m<sup>3</sup> per ettaro di superficie impermeabilizzata entro le aree soggette a trasformazione urbanistica nell'ATO: n. A.1;
  - 485 m<sup>3</sup> per ettaro di superficie impermeabilizzata entro le aree soggette a trasformazione urbanistica nell'ATO: n. R.1;
  - 660 m<sup>3</sup> per ettaro di superficie impermeabilizzata entro le aree soggette a trasformazione urbanistica negli ATO: n. P.1, P2.1 e P2.2;
  - 790 m<sup>3</sup> per ettaro di superficie impermeabilizzata entro le aree soggette a trasformazione urbanistica nuovamente nell'ATO: n. R.2 e R.3;
- in fase di progettazione dovrà essere comunque essere effettuato il calcolo del volume di invaso necessario, e dovrà essere scelto il maggiore tra quello calcolato e quello

- minimo sopra indicato. E' preferibile, altresì, che l'eventuale volume di invaso venga ricavato mediante depressioni delle aree a verde opportunamente sagomate e adeguatamente individuate nei futuri PI, che prevedano comunque, prima del recapito nel recettore finale, un pozzetto con bocca tarata per la limitazione della portata scaricata nel fosso recettore;
- per il successivo PI oltre all'affinamento del calcolo dei volumi di invaso di cui sopra dovrà eseguirsi analogo calcolo con la laminazione delle acque nello scarico fissate per 5 e 15 l/s x ha con tempi di ritorno pari a 50 anni, al fine di rendere più completa la gamma di indicazioni fissabili per i futuri studi a cui dovranno essere soggette le aree previste in espansione;
  - le misure compensative per la valutazione del volume d'invaso utile alla laminazione delle piene si dovranno basare su curve di possibilità pluviometrica relativi ai tempi di ritorno definiti dalla delibera regionale in argomento con riferimento anche alle misure per durate giornaliere, orarie e inferiori all'ora, possibilmente aggiornate all'ultimo anno disponibile;
  - particolare attenzione e sensibilità deve essere mantenuta per le acque inquinate di prima pioggia provenienti dai piazzali di manovra e dalle aree di sosta degli automezzi, in particolare quando è previsto che lo smaltimento degli afflussi raccolti da questi avvenga per infiltrazione nel suolo; in tali casi potrà essere utile valutarne la destinazione a un disoleatore per il trattamento, prima della consegna finale del corpo ricettore;
  - non possono essere realizzate nuove tombinature di alvei demaniali ai sensi del D. Lgs. n° 152/2006 e.s.m.e.i. Solo in presenza di situazioni eccezionali tali tipologie di intervento potranno essere autorizzate. Sarà peraltro compito del soggetto richiedente dimostrare il carattere di eccezionalità della situazione;
  - per le sole fasce dei 10 metri dal ciglio superiore della scarpata o dal piede esterno all'argine esistente qualsiasi intervento che debba attuarsi al loro interno dovrà essere autorizzato in seguito a presentazione di apposita istanza di concessione/autorizzazione idraulica dall'Ente competente per il corso d'acqua interessato (U.P. Genio Civile di Vicenza o Consorzio);
  - si dovrà assicurare la continuità delle vie di deflusso tra monte e valle delle strade di nuova realizzazione, mediante la realizzazione di scoline laterali e opportuni manufatti di attraversamento. In generale si dovrà evitare lo sbarramento delle vie di deflusso in qualsiasi punto della rete drenante, per evitare zone di ristagno;
  - si ritiene opportuno che nelle carte costitutive del futuro PI sia esplicitata la denominazione dei singoli corsi d'acqua.

## **Art. 20 - Azioni di tutela, di valorizzazione e di mitigazione del sistema insediativo e ambientale – paesaggistico**

*Rif. Legislativo:* L.R. 11/04, D.Lgs. 42/2004

*Rif.:* Tav. 4 – Carta delle trasformabilità

Il PAT individua nella Tav. 4 le azioni di tutela e di valorizzazione degli elementi e degli ambiti di rilevante interesse storico, naturalistico e ambientale presenti e disciplina le azioni di mitigazione delle azioni strategiche previste o future.

In particolare nella Tav. 4 vengono individuate quali azioni di tutela e di valorizzazione anche delle azioni di cui alla Tav. 2 e precisamente:

- *coni visuali* di cui all'art. 14.1;
- *centri storici* di cui all'art. 9.3;

### **Art. 20.1 - Edifici e complessi di valore monumentale testimoniale**

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

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

Tav. 2 – Carta delle invarianti

Tav. 4 – Carta della trasformabilità

Beni culturali e del paesaggio, ovvero immobili dichiarati di notevole interesse storico-artistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 che devono essere tutelati, salvaguardati e valorizzati come prescritto dagli artt. 10 e 136 dello stesso D.Lgs.

### **Direttive e Prescrizioni e vincoli**

E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 7.4 delle presenti norme.

### **Art. 20.2 - Altri edifici di valore storico – ambientale e pertinenze da tutelare**

*Rif. Legislativo:* L.R. 11/04, D.Lgs. 42/2004

L.R. 24 agosto 1979, n. 63 e s.m.i.

*Rif.:* Tav. 4 – Carta delle trasformabilità

Rappresentano gli edifici con valore storico-ambientale interni ed esterni al centro storico, per le parti di interesse storico – ambientale e i beni culturali di cui agli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004.

Di questi edifici Villa Giacometti è individuata anche quale Villa di cui alla pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete e relativa pertinenza da tutelare.

### **Disposizioni transitorie**

In fase di prima applicazione del P.A.T., sino all'approvazione del primo PI, per gli edifici con valore storico-ambientale di cui alla descrizione sopra e nei Centri Storici di cui all'art. 9.3 delle presenti norme sono ammessi esclusivamente:

- a) gli interventi previsti dalla normativa di P.R.G. vigente e degli strumenti urbanistici attuativi vigenti, disciplinante i centri storici 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, D.P.R. 380/2001.

### **Direttive**

Gli interventi consentiti sono prevalentemente orientati a conservare e valorizzare il sistema di questi elementi come identificativi della dimensione storica del paese e del territorio aperto.

Gli edifici con valore storico-ambientale indicati dal PAT ed eventualmente meglio precisati dal PI, per i quali gli interventi non sono ancora stati disciplinati dalla normativa di P.R.G. vigente e dagli strumenti urbanistici attuativi vigenti o li si voglia cambiare o modificare, sono classificati dal P.I., in base alle rispettive caratteristiche tipologiche, nelle categorie di valore A1, A2, A3, A4 di cui al successivo par. 20.2.1.

Il P.I. disciplina la tutela delle pertinenze, in particolare quella indicata per la Villa IRVV, e attribuisce a ciascun manufatto individuato, considerando il valore emergente, la categoria di riferimento, con la relativa disciplina, tra quelle determinate dal PAT al successivo par.20.2.2.

Gli edifici con valore storico-ambientale possono comprendere anche immobili o parti di immobili di valore culturale diverso da quello emergente, che distingue le categorie di valore attribuito. Il diverso valore può essere accertato dall'analisi filologica, preliminare alla progettazione, di cui al successivo par. 20.2.3, che definisce le diverse categorie di valore. Per questi immobili o parti di immobili sono consentiti tipi e modalità di intervento corrispondenti alle categorie di valore accertato dall'analisi filologica, secondo quanto previsto al successivo par. 20.2.3.

Per le parti di edificio prive di valore culturale individuate dal P.I., ovvero, dall'analisi filologica (par. 20.2.3), sono consentiti anche gli interventi di ristrutturazione edilizia e/o demolizione, purché finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale degli immobili e/o dell'ambiente urbano circostante.

Per le superfetazioni di epoca recente che contrastano con i valori da tutelare va in ogni caso migliorato il rapporto di coerenza con i caratteri degli edifici con valore storico-ambientale.

Per gli interventi con valore storico-ambientale è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

#### **Par.20.2.1 - Definizione delle categorie di valore**

<b>CATEGORIA</b>	<b>CLASSE DI VALORE</b>
<b>A.1</b>	<i>Emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili</i>
<b>A.2</b>	<i>Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico e ambientale intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili; emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico con modificazioni pesanti, e assimilabili</i>
<b>A.3</b>	<i>Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico ed ambientale con modificazioni pesanti, e assimilabili</i>
<b>A.4</b>	<i>Edifici sostanzialmente modificati con tracce dell'impianto originario, e assimilabili</i>

Il P.I. potrà specificare ed articolare le categorie qui definite e dettagliarne la disciplina di cui al paragrafo successivo, approfondendo le analisi dei manufatti e degli spazi aperti di pertinenza.

## **Par.20.2.2 - Disciplina delle categorie di valore**

---

### **CATEGORIA A.1 Emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili**

---

Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

- 1) restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni di documentato valore culturale;
- 2) 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;
- 3) consolidamento delle strutture principali e 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;
- 4) inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- 5) mantenimento e/o ripristino delle portature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili;
- 6) restauro e/o ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico, artistico;
- 7) la destinazione d'uso.

---

### **CATEGORIA A.2 Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico e ambientale intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili; emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico con modificazioni pesanti, e assimilabili**

---

Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

- 1) restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, comprese eventuali nuove aperture, purché le modifiche siano coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio;
- 2) conservazione e/o ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- 3) consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto;
- 4) inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- 5) mantenimento o ripristino delle portature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili mediante l'analisi filologica;
- 6) restauro e ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico, artistico;
- 7) la destinazione d'uso.

---

### **CATEGORIA A.3 Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico ed ambientale con modificazioni pesanti, e assimilabili**

---

Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento

conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

- 1) restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, comprese eventuali nuove aperture, purché le modifiche siano coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio;
- 2) conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- 3) consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali privi di valore culturale a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
- 4) eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità;
- 5) inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- 6) mantenimento o ripristino delle porticature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili mediante l'analisi filologica ;
- 7) restauro e ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico, artistico;
- 8) la destinazione d'uso.

---

#### **CATEGORIA A.4 Edifici sostanzialmente modificati con tracce dell'impianto originario, e assimilabili**

---

Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nonché interventi di ricostruzione e di ampliamento, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

- 1) restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, comprese eventuali nuove aperture, purché le modifiche non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;
- 2) conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- 3) consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali privi di valore culturale a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare, nei prospetti di valore culturale e ambientale, le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
- 4) eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità;
- 5) inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei principali caratteri architettonici dell'edificio;
- 6) mantenimento o ripristino delle porticature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili mediante l'analisi filologica;
- 7) restauro e ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico, artistico;
- 8) la destinazione d'uso.

#### **Par.20.2.3 - Analisi filologica preliminare agli interventi**

##### **Direttive**

---

##### **Studio Associato Zanella (Progettista)**

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic.na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

##### **Studio Mastella (Analisi Specialistiche)**

Via E. Dall'Acqua, 8 - 37020 - S. Pietro in Cariano (VR)

☎/📠 045 6850199 - Cell. 333 4325864

✉ info@studiomastella.it 🌐 <http://www.studiomastella.it>

Fatti salvi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i progetti di intervento negli edifici di valore storico - ambientale, devono basarsi sull'analisi filologica degli immobili esistenti.

Nel caso di progetti riguardanti parte degli immobili compresi negli edifici di valore storico - ambientale, l'analisi filologica deve comprendere l'intero edificio di valore storico - ambientale.

L'analisi può dimostrare valori culturali diversi da quelli risultanti dal P.I., in tal caso sono consentiti tipi di intervento corrispondenti alle classi di valore risultanti dall'analisi, aumentando o diminuendo il valore assegnato dal P.I. di una classe al massimo, escludendo le classi A1 e A2 e senza modificare la classe attribuita all'edificio stesso.

L'analisi filologica contiene:

- l'analisi storica degli immobili, con particolare riferimento alle trasformazioni subite dagli edifici e dagli spazi scoperti di pertinenza;
- lo stato di fatto degli edifici, ottenuto dal rilievo quotato, con la descrizione delle destinazioni d'uso, delle condizioni statiche ed igieniche, dei materiali e delle tecniche usate nella costruzione;
- lo stato di fatto degli spazi scoperti, mediante il rilievo quotato del suolo, delle alberature (con specificazione delle specie), delle pavimentazioni esterne, delle recinzioni e di ogni altro elemento fisso che concorre a caratterizzare l'ambiente;
- ogni altro documento ritenuto utile per l'identificazione dei caratteri storici ed architettonici degli immobili interessati.

Il Comune si riserva la facoltà di richiedere ulteriori approfondimenti, elaborati, documenti, campionature, ecc. ritenuti necessari per la valutazione dell'intervento.

### **Art. 20.3 - Contesti figurativi dei complessi monumentali e/o storici**

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

*Rif.:* Tav 4 – Carta delle Trasformabilità

Il PAT indica il contesto figurativi del bene monumentale presente di Villa Priuli, dichiarato di notevole interesse storico-artistico di cui al D.Lgs. 42/2004.

In genere i contesti figurativi sono rappresentati dai parchi, giardini, broli storici e in generale spazi scoperti circostanti le Ville che, oltre a possedere in sé e per sé valore storico-ambientale, concorrono a comporre l'immagine storica dei fabbricati.

Costituiscono aree da tutelare, nei contesti figurativi, gli elementi e in generale i caratteri che rivestono interesse storico: giacitura, estensione e conformazione delle parti storiche, elementi vegetazionali e fabbricati o altri manufatti di interesse storico.

#### **Direttive e Prescrizioni e vincoli**

Il P.I. precisa l'individuazione dei contesti figurativi e ne individua eventuali altri, disciplina tali immobili in coerenza con le disposizioni di cui al precedente articolo 20.2 e con le seguenti disposizioni:

- a) tutela della giacitura, l'estensione e conformazione degli spazi scoperti, per le parti di interesse storico: 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;
- b) è consentito l'uso agricolo e l'uso per attività ricreative all'aperto purché non vengano compromessi i caratteri storici e ambientali dell'impianto;
  - c) tutela e conservazione degli elementi di valore storico-architettonico, dei beni e risorse presenti. Le alberature e gli altri elementi vegetazionali di pregio naturalistico o di valore storico-ambientale, non possono essere abbattuti salvo che per ragioni fitosanitarie o di sicurezza; in tale caso gli esemplari abbattuti devono essere sostituiti con altri della stessa specie;
  - d) riqualificazione delle parti in situazione di degrado e eliminazione degli elementi incoerenti;
  - e) è vietato collocare cartelli o altri mezzi di pubblicità, salvo quelli per la segnalazione dei beni culturali presenti.

**Art. 20.4 - Area nucleo (core area), Area di connessione naturalistica (buffer zone), Buffer o siepi potenziali, Corridoio ecologico secondario, Isola ad elevata naturalità (stepping zone) - aree rilevanti per la Rete Ecologica Territoriale**

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

Nelle aree in oggetto, costituiscono fragilità da tutelare e valorizzare i caratteri naturalistici-ambientali che ne fanno bacino di risorse naturali/ambientali per il mantenimento e sviluppo della biodiversità. La rete ecologica viene di seguito definita, secondo un approccio ecosistemico, a supporto dello sviluppo sostenibile del territorio. Viene intesa pertanto come insiemi interconnessi di componenti ambientali e risorse naturali presenti nel territorio o potenzialmente sviluppabili in essa lungo opportune direttrici, con il fine di svolgere una funzione di mitigazione degli impatti negativi sull'ambiente, attraverso la generale diminuzione delle pressioni sulle diverse componenti ambientali in una logica di riequilibrio ecologico e di miglioramento dell'ambientale. Essa è costituita dall'insieme delle aree e fasce con vegetazione naturale, spontanea o di nuovo impianto, in parte già individuate e normate dal PAT (area SIC e ambiti fluviali) e in parte ancora da definire sulla base di un piano di rete ecologica a scala locale da integrare all'interno degli strumenti urbanistici. Tali zone sono 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. Essa è costituita da matrici naturali primarie in grado di costituire sorgenti di diffusione per elementi di interesse ai fini della biodiversità, da fasce di protezione alle matrici naturali primarie (*buffer zones*), fasce riparie lungo i principali corsi d'acqua (*buffer ripari*), corridoi ecologici nella matrice agricola principale (Siepi agrarie).

In tale contesto assumono particolare rilievo, quali elementi funzionali alla coerenza della rete:

- a) le aree naturali o seminaturali di maggiore estensione, con caratteri vegetazionali di interesse naturalistico e con notevole differenziazione degli habitat in particolare gli ambiti di particolare valore vegetazionale;
- b) siepi e filari nella matrice agricola prevalente;

## Direttive

Il PI, sulla base delle previsioni del PAT, e sulla base di un eventuale specifico piano da integrare negli strumenti urbanistici in via di definizione, provvederà ad identificare e normare, anche con prescrizioni circa la tipologia e la struttura, le unità ecosistemiche funzionali da utilizzare per la costruzione della rete ecologica locale, promuovendone la preservazione e lo sviluppo, tra le quali:

- maggior naturalità (Aree SIC), riducendo così l'isolamento e migliorando la coesione del sistema naturale; rientrano all'interno di tale fasce le fasce di vegetazione riparia (*buffer* ripari potenziali) lungo i principali corsi d'acqua;
- le zone tampone (*buffer zone*), che proteggono le aree a maggiore naturalità (area SIC) da influenze esterne potenzialmente negative;

Il PI promuove inoltre, una volta identificati e normati gli elementi esistenti della Rete ecologica a scala locale, le azioni atte a favorire il completamento e la funzionalità della rete ecologica locale. In particolare:

- identifica le aree di "vegetazione riparia potenziale" lungo i principali corsi d'acqua;
- le aree buffer sviluppabili e potenziabili alla base dei rilievi;
- i corridoi ecologici secondari di collegamento tra le aree di riqualificazione e le zone umide presenti;
- le siepi agrarie ai margini dei coltivi aventi funzione di corridoio ecologico;
- i percorsi naturalistici e ciclabili;
- i percorsi di valorizzazione turistico-ricreativa sui colli Berici.

Il PI definisce nel dettaglio la distribuzione, la reale estensione e il potenziale sviluppo dei suddetti elementi della Rete Ecologica a scala locale anche sulla base di un eventuale piano di Rete Ecologica proposto e integrato all'interno degli strumenti urbanistici; in particolare li individua in modo dettagliato per una maggiore azione di tutela.

#### **Art. 20.5 - *Barriere infrastrutturali***

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

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

#### **Direttive**

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

Il P.I. inoltre prevede le modalità operative per l'eliminazione/mitigazione degli elementi di degrado e eventuale riqualificazione di parti incoerenti o che impediscono la funzionalità della rete ecologica.

#### **Art. 20.6 - *Indirizzi e criteri per la gestione del verde pubblico e privato***

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

#### **Direttive**

Il Comune 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:

- a) 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;
- b) realizzazione, in contesti urbani appropriati, di oasi naturali con specifica vocazionalità naturalistica e funzionale;
- c) predisposizione di interventi di riqualificazione naturalistica delle strutture sportive attraverso la realizzazione di aree verdi caratterizzate da unità vegetazionali in grado di assolvere ad un ruolo potenziale di incremento della connettività con gli altri sistemi del verde urbano l'obbligo di impianto di sistemi di siepi e alberature lungo le strade extraurbane e le infrastrutture localizzate presenti nel territorio l'obbligo l'impianto di unità vegetazionali idonee nelle aree intercluse di incrocio o di svincolo fra più strade.

Il PI per la progettazione delle aree previste in trasformazione (aree di espansione, aree dismesse o defunzionalizzate da recuperare) valuta l'opportunità di sviluppare i seguenti indirizzi:

- a) accompagnare la progettazione da una relazione sui potenziali impatti derivanti dall'attuazione del Piano, sulle azioni introdotte per conseguire le mitigazioni/compensazioni e sugli accorgimenti scelti per ridurre gli impatti con descrizione delle componenti ambientali rilevanti, del territorio circostante, naturale e urbanizzato;
- b) precedere a progettazione esecutiva da una relazione descrittiva del sito in cui risultino evidenziate:
  - caratteristiche fisiche del sito, come pendenze, vie di scorrimento dell'acqua, percorso del sole nelle diverse stagioni, etc.;
  - contesto del sito: edifici e strutture adiacenti, relazione dell'area con strade esistenti, altre caratteristiche rilevanti (viste sul panorama circostante, orientamento dell'apezzamento...);
  - le ombre prodotte dalle strutture esistenti sul sito o adiacenti;
  - gli alberi sul sito o adiacenti, identificandone la posizione, la specie, le dimensioni e le condizioni;
  - direzione, intensità, stagionalità dei venti prevalenti.
- c) sulla base dell'analisi precedente, il tracciato delle strade, dei lotti da edificare e dei singoli edifici potrà tendere a:
  - garantire un accesso ottimale alla radiazione solare per tutti gli edifici, in modo che la massima quantità di luce naturale risulti disponibile anche nella peggiore giornata invernale (21 gennaio);
  - il planivolumetrico dovrà sviluppare anche lo studio delle ombre portate al fine di consentire che le facciate ovest degli edifici possano essere parzialmente schermate da altri edifici o strutture adiacenti per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, se ciò lascia disponibile sufficiente luce naturale;
  - garantire accesso al sole per tutto il giorno per tutti gli impianti solari realizzati o progettati o probabili (tetti di piscine, impianti sportivi, strutture sanitarie o altre con elevati consumi di acqua calda sanitaria e riscaldamento);
  - trarre vantaggio dai venti prevalenti per strategie di ventilazione/raffrescamento naturale degli edifici e delle aree di soggiorno esterne (piazze, giardini...);
  - predisporre adeguate schermature di edifici ed aree di soggiorno esterne dai venti prevalenti invernali.
- d) 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 e di specchi d'acqua;

Alcuni di questi fattori potranno essere mitigati con una certa efficacia per mezzo di un'adeguata progettazione delle aree circostanti gli edifici;

- e) dare al 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.

Per la gestione del verde pubblico e privato il PI valuta l'opportunità di sviluppare i seguenti indirizzi:

- a) per la rigenerazione del paesaggio, completare e ristrutturare le alberature lungo le strade e nei viali tenendo conto delle tipologie e degli standard tipici già intrapresi nel territorio comunale. Raccordare i viali alberati e le fasce verdi con le aree di particolare pregio ambientale (macchie boscate, aree forestali, ambiti agricoli con presenza di siepi e boschetti agrari, buffer ripari), al fine anche di regolarizzare l'espansione urbana, che potrà essere orientata verso un incremento della connettività ecologica territoriale;
- b) considerare nella localizzazione e dimensionamento del verde i livelli funzionali con l'indicazione delle caratteristiche che ciascuno spazio verde deve avere; nello specifico indicare nel *Piano del verde urbano* e nel *Regolamento del verde* le specie botaniche arboree e arbustive, le tipologie di attrezzature e i criteri di dimensionamento;
- c) dare particolare cura al mantenimento del paesaggio agrario anche con riferimento al paesaggio storico nel quale mantenere la utilizzazione agricola o forestale insostituibile per le funzioni che svolge anche in favore del sistema urbano complessivo;
- d) prevedere che le zone umide e i versanti siano adeguatamente alberati nel rispetto delle norme vigenti;
- e) in particolari zone ad alta densità edilizia e in degrado arredare e in parte mascherare con la posa a dimora di specie autoctone di alberi; tale indirizzo può valere anche per le strade rurali in terra battuta, ai muri in ciottoli, ai capitelli che sono elementi caratterizzanti il paesaggio agrario.

#### **Art. 20.7 - Indirizzi e criteri per l'edilizia sostenibile**

*Rif. Legislativo:* Decreto 27 luglio 2005 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti "Norma concernente il regolamento d'attuazione della legge 9 gennaio 1991, n. 10 (articolo 4, commi 1 e 2), recante: «Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia»"  
Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia"

#### **Prescrizioni e vincoli**

Il Comune nel Piano degli interventi ai sensi dell'art. 2 del Decreto 27 luglio 2005 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti adotta misure atte a:

- a) favorire il risparmio energetico prevedendo soluzioni tipologiche e tecnologiche finalizzate al risparmio energetico e all'uso di fonti energetiche rinnovabili;
- b) introdurre disposizioni che incentivino economicamente progettazione e costruzione di edifici energeticamente efficienti;
- c) consentire lo sfruttamento del sole quale fonte di calore invernale come di minimizzarne gli effetti negativi durante la stagione estiva;

- d) rendere possibile lo scorporo dal calcolo della S.U. degli spessori delle pareti verticali ed orizzontali, al fine di favorire la realizzazione di edifici con adeguata inerzia e sfasamento termico ai sensi della normativa vigente;
- e) predisporre normativa nel rispetto del DLgs 192/05 "*Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia*" che integra le disposizioni di cui sopra con la seguente: "*nel caso di nuova costruzione o ristrutturazione di edifici pubblici o privati ... è obbligatoria la predisposizione delle opere, riguardanti edificio ed impianti necessarie a favorire il collegamento a reti di teleriscaldamento, ad impianti solari termici e fotovoltaici e i loro allacciamenti agli impianti dei singoli utenti e alle reti*";
- f) rispettare i parametri prestazionali della certificazione energetica degli edifici come precisato dalla normativa vigente in materia.

### Direttive

Il Comune in sede di PI al fine di rispettare le disposizioni di cui alle prescrizioni e vincoli del presente articolo, valuta l'opportunità di sviluppare i seguenti indirizzi e criteri per l'edilizia sostenibile:

- a) accompagnare la progettazione esecutiva delle aree previste in trasformazione (aree di espansione, aree dismesse o defunzionalizzate da recuperare) con una relazione descrittiva del sito in cui risultino evidenziate:
  - 1. caratteristiche fisiche del sito, come pendenze, vie di scorrimento dell'acqua, percorso del sole nelle diverse stagioni, etc;
  - 2. contesto del sito: edifici e strutture adiacenti, relazione dell'area con strade esistenti, altre caratteristiche rilevanti (viste sul panorama circostante, orientamento dell'apezzamento...);
  - 3. le ombre prodotte dalle strutture esistenti sul sito o adiacenti;
  - 4. gli alberi sul sito o adiacenti, identificandone la posizione, la specie, le dimensioni e le condizioni;
  - 5. direzione, intensità, stagionalità dei venti prevalenti;
- b) far garantire che, sulla base dell'analisi precedente, il tracciato delle strade, dei lotti da edificare e dei singoli edifici preveda un accesso ottimale alla radiazione solare per tutti gli edifici, in modo che la massima quantità di luce naturale risulti disponibile anche nella peggiore giornata invernale (21 gennaio);
- c) prevedere che il planivolumetrico sviluppi anche lo studio delle ombre portate;
- d) garantire che il ricorso al verde non abbia solo valore decorativo ma possa essere progettato e quantificato 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.

Il Comune in sede di PI valuta l'opportunità di dotarsi di un *Regolamento per gli interventi edilizi* orientato alla sostenibilità che sviluppi in particolare i seguenti temi:

- a) qualità ambientale esterna;
- b) risparmio energetico:
  - progettare e realizzare gli edifici in modo da consentire una riduzione del consumo di combustibile per il riscaldamento invernale, favorendo gli apporti energetici gratuiti e favorendo la creazione di un microclima salutare negli ambienti interni;
  - mantenere condizioni di comfort termico negli ambienti interni nel periodo estivo, evitando il surriscaldamento dell'aria;

- progettare e realizzare gli edifici in modo da ridurre la dispersione di calore nelle pareti maggiormente esposte proteggendole dai venti invernali, senza impedire la ventilazione estiva;
- progettare e realizzare gli edifici in modo da assicurare l'apporto energetico gratuito del sole nel periodo invernale, pur non impedendo il controllo dell'apporto energetico dovuto al soleggiamento estivo;
- progettare e realizzare gli edifici in modo da assicurare il raffrescamento estivo dell'edificio e diminuire la percentuale di umidità presente al fine di assicurare il benessere idrotermico nel periodo estivo, utilizzando la ventilazione naturale, senza impedire la protezione dai venti invernali.

Il Comune in sede di PI per quanto riguarda l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile e risparmio delle risorse potrà adottare misure atte a:

- a) verificare la possibilità di introdurre una tecnologia singola o combinata, di produzione di energia termica ed elettrica, che sia sottoposta ad un'attenta analisi dei costi e benefici d'interesse pubblico di tipo ambientalmente compatibile, che tenga conto delle esternalità ambientali;
- b) promuovere l'utilizzo come combustibile a discapito del metano, a favore dell'uso di tecnologie per lo sfruttamento delle fonti rinnovabili come l'irraggiamento solare, il vento, l'acqua, la geotermia, le biomasse, a seguito di uno studio di fattibilità tecnico-ambientale, che tenga conto delle caratteristiche bioclimatiche del territorio e dei cicli rigenerativi presenti;
- c) prevedere per i nuovi insediamenti l'installazione di fonti di energia rinnovabile quali il solare o l'impiego sviluppando in particolare la produzione di energie alternative quali l'installazione di impianti a pannelli solari a servizio degli impianti comunali, l'attivazione di progetti di produzione energia di fonte eolica o a biogas, la cogenerazione nelle nuove lottizzazioni e nei nuovi condomini;
- d) promuovere il soddisfacimento del fabbisogno di energia per il riscaldamento invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria con l'utilizzo di fonti rinnovabili:
  - Impiego di pannelli solari
  - Utilizzo di pannelli fotovoltaici
  - Impiego di sonde geotermiche
  - Utilizzo di pale eoliche
  - Utilizzo biomasse legnose e biomasse da rifiuti
  - Utilizzo di centraline idroelettriche
- e) Ridurre i consumi annuali d'acqua potabile degli edifici riutilizzando l'acqua piovana raccolta a fini non potabili;
- f) Ridurre il consumo di materie prime non rinnovabili e favorire l'impiego di materiali riciclati e/o di recupero per diminuire il consumo di nuove risorse con l'impiego di materiali da costruzione con alto contenuto di materia riciclata e materiali di recupero;
- g) Prevedere per i nuovi interventi edilizi o rilevanti interventi di ristrutturazione delle preesistenze la realizzazione di vasche di accumulo delle acque piovane anche ad uso irriguo.

Il Comune in sede di PI per quanto riguarda la qualità ambientale interna (salute e confort abitativo) ed esterna potranno adottare misure atte a:

- a) Promuovere l'impiego di materiali da costruzione naturale e di materiali con alto contenuto di materia riciclata;
- b) Incentivare l'illuminazione naturale;
- c) Progettare e realizzare tutti gli edifici in modo da ottimizzare lo sfruttamento della luce naturale ai fini del risparmio energetico e del comfort estivo;
- d) Riduzione e/o mitigazione della presenza di gas radon;

e) Smaltire le acque reflue con sistemi di fitodepurazione.

### **Art. 20.8 - Azioni di mitigazione del sistema insediativo e ambientale – paesaggistico**

#### **Direttive**

Il Comune garantisce idonee condizioni di qualità dell'aria esterna da concentrazioni di sostanze inquinanti presenti nell'aria (Biossido di zolfo, Ossidi di azoto, Monossido di carbonio, Ozono, Polveri di vario spettro dimensionale, Piombo).

Il Comune se appartenente agli agglomerati ed alle zone in cui sussiste il superamento ovvero il rischio di superamento del valore limite giornaliero per le polveri PM10, promuove 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.

Il PI valuta l'opportunità di adottarle le seguenti misure atte a mitigare il sistema insediativo e ambientale paesaggistico:

- a) localizzare gli spazi aperti sopra vento rispetto alle sorgenti inquinanti;
- b) localizzare gli spazi aperti lontano dai "canali" di scorrimento degli inquinanti (edificio orientati parallelamente alle correnti d'aria dominanti);
- c) utilizzare le aree perimetrali del sito come protezione dall'inquinamento, ad esempio creando rimodellamenti morfologici del costruito, a ridosso delle aree critiche;
- d) schermare i flussi d'aria, che si prevede possano trasportare sostanze inquinanti, con fasce vegetali composte da specie arboree e arbustive efficaci nell'assorbire le sostanze stesse (valutare la densità della chioma, i periodi di fogliazione e defogliazione, dimensioni e forma, accrescimento);
- e) utilizzare barriere artificiali, con analoghe funzioni di schermatura;
- f) localizzare gli edifici e gli elementi d'arredo degli spazi esterni, in modo tale da favorire l'allontanamento degli inquinanti, anziché il loro ristagno;
- g) ridurre le fonti di inquinamento all'interno dell'area del sito di progetto;
- h) introdurre elementi naturali/artificiali con funzione di barriera ai flussi d'aria trasportanti sostanze inquinanti;
- i) prevedere la massima riduzione del traffico veicolare all'interno dell'area, limitandolo all'accesso ad aree di sosta e di parcheggio, con l'adozione di misure adeguate di mitigazione della velocità;
- j) prevedere la massima estensione delle zone pedonali e ciclabili, queste ultime in sede propria;
- k) mantenere una distanza di sicurezza tra le sedi viarie interne all'insediamento, o perimetrali, e le aree destinate ad usi ricreativi;
- l) disporre le aree parcheggio e le strade interne all'insediamento, percorribili dalle automobili, in modo da minimizzare l'interazione con gli spazi esterni fruibili.

### **Art. 20.9 - Azioni di mitigazione del sistema trasporti**

#### **Direttive**

Nella progettazione dei nuovi assi viari o nella riqualificazione di assi viari esistenti il Comune adotta misure atte a promuovere:

- a) l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica e adeguare i tracciati al naturale andamento del terreno ed evitando viadotti e rilevati;
- b) la previsione di attraversamenti sicuri (tombini, sovrappassi) per la fauna vertebrata;
- c) 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.

#### **Art. 20.10 - Azioni di mitigazione dell'illuminazione diffusa**

##### **Direttive**

Il Comune, nella progettazione o nella riqualificazione degli impianti d'illuminazione pubblica adotta misure atte a, al fine di diminuire l'impatto luminoso, anche a favore di un risparmio energetico, studiare un piano di illuminazione che regoli la diffusione luminosa degli agglomerati urbani, considerando il flusso complessivo.

#### **Art. 20.11 - Azioni di mitigazione per le acque reflue di scarico**

##### **Direttive**

Il Comune nel PI adotta misure tali da:

- a) realizzare unità paranaturali, interposte tra gli impianti di depurazione e i corpi idrici ricettori o inserendo sistemi di fitodepurazione come trattamenti terziari;
- b) nella 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.

##### **Prescrizioni e vincoli**

Il Comune in fase di P.I. prevede in relazione all'incremento di popolazione nelle diverse A.T.O. il potenziamento dei sistemi di depurazione esistenti andando a privilegiare sistemi a basso consumo energetico come la fitodepurazione a flusso orizzontale.

## TITOLO V° - AZIONI STRATEGICHE DEL SISTEMA RELAZIONALE

### Art. 21 - *Sistema relazionale*

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

Il PAT negli elaborati grafici di cui al riferimento indica il principale sistema viabilistico esistente e di progetto.

Il PAT prevede il miglioramento dell'accessibilità e la messa in sicurezza della viabilità presente soprattutto nei punti di maggior conflitto e incidentalità attraverso le seguenti previsioni:

- prevedere, in accordo con gli enti e le autorità competenti, al fine di eliminare o ridurre il traffico di attraversamento del centro urbano di Villa del Ferro una viabilità alternativa, indicata sommariamente dal PAT, il cui tracciato e localizzazione potranno essere modificati e/o integrati in sede di P.I. ed in accordo con gli enti e autorità competenti, senza comportare variante al PAT;
- migliorare e potenziare i percorsi e sentieri ciclo – pedonali esistenti prevedendone anche di nuovi, come quello lungo lo Scolo Liona.

### Art. 21.1 - *Azioni strategiche del sistema relazionale*

#### Direttive

Il P.A.T. individua le componenti del sistema stradale esistenti nella Tavola 4, le classifica e attribuisce specifici ruoli, in coerenza con i quali va sviluppato il Piano degli Interventi:

- a) *Principale viabilità di connessione extraurbana esistente*: viabilità di livello extraurbano esistente quale la S.P. Bocca d'Ascesa. I tracciati indicati dal PAT sono recepiti e precisati (senza che ciò comporti variante al PAT), dal PI;
- b) *Viabilità di connessione extraurbana di progetto*: tracciato indicativo per la definizione di tratti di viabilità extraurbana che integra e completa l'assetto della mobilità di livello territoriale, soprattutto con il fine di eliminare o ridurre il traffico di attraversamento del centro urbano di Villa del Ferro. Il tracciato indicato dal PAT, in accordo con gli enti e autorità competenti, sarà meglio precisato in sede di PI, anche in modifica e/o integrazione, garantendo la funzione ad essi attribuite senza che ciò comporti variante al PAT;
- c) *Principali percorsi e sentieri pedonali e ciclabili esistenti*: percorsi pedonali e ciclabili esistenti indicati dal PAT che saranno recepiti e meglio precisati dal PI senza che ciò comporti variante al PAT;
- d) *Principali percorsi ciclabili e pedonali di progetto*: percorsi indicativi preferenziali di progetto che integrano e completano l'assetto del sistema ciclo-pedonale di livello territoriale. I tracciati indicati dal PAT vanno precisati e comunque potranno essere indicati anche di nuovi in sede di PI garantendo la funzione ad essi attribuita senza che ciò comporti variante al PAT.

Le componenti individuate vanno raccordate e integrate attraverso gli opportuni sistemi di svincolo e distribuzione ai fini della funzionalità della rete complessiva.

Il P.I., per quanto di competenza, sviluppa e precisa le scelte strategiche delineate dal P.A.T., indicando le azioni da svolgere per conseguire gli obiettivi di piano, le priorità, le interrelazioni, i soggetti coinvolti o da interessare e le modalità e 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 e i contenuti.

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

Lungo gli assi stradali possono essere individuati impianti di distribuzione carburanti e attività di ristorazione e pernottamento connesse, nel rispetto delle vigenti legislazioni in materia.

### ***Disposizioni generali***

Per le componenti del sistema stradale sopra elencate, e in generale per l'intero sistema della viabilità, valgono le disposizioni a seguire, che costituiscono la base di riferimento per la formazione del P.I. e dell'eventuale Piano Urbano del Traffico o altri Piani della mobilità, nonché per la realizzazione degli interventi, anche di breve termine, volti a razionalizzare la circolazione urbana:

- a) i singoli elementi del sistema viario andranno progettati/riqualificati con gli accorgimenti necessari al fine di rendere effettive e percettibili le funzioni attribuite, rispetto ai temi della circolazione, del disegno della strada, dell'arredo e dei materiali;
- b) vanno garantite le condizioni di funzionalità, facilità di orientamento, sicurezza della circolazione, prevedendo l'attuazione coordinata dei provvedimenti riguardanti la segnaletica, la semaforizzazione, ove necessario, l'illuminazione, la sistemazione delle aree di servizio, ecc.;
- c) si dovranno posizionare le soste e i parcheggi sulla base di un eventuale apposito "piano dei parcheggi" attento ai problemi di accessibilità e di scambio intermodale;
- d) con particolare riferimento alla viabilità di distribuzione urbana, vanno valutate le necessità del traffico non automobilistico (pedonale, ciclabile, rurale) e, se necessario, organizzate le relative corsie di circolazione protette;
- e) con particolare riferimento alla viabilità di distribuzione extraurbana di progetto che potranno essere indicate in sede di PI, si deve tenere conto dei problemi di corretto inserimento delle infrastrutture nell'ambiente, edificato o meno, sulla base dei seguenti criteri:
  - vanno considerati i problemi di inquinamento rispetto agli insediamenti esistenti e previsti, agendo sui criteri di gestione del traffico, organizzando la distribuzione e la tipologia degli edifici, adottando soluzioni particolari per ottenere diffrazione ed effetti assorbenti anche mediante schermature vegetali arboree ed arbustive disposte a sufficiente distanza;
  - i manufatti devono essere modellati sull'andamento dei terreni riducendo per quanto possibile i rilevati, gli sbancamenti, i riporti e quant'altro possa degradare l'aspetto dei luoghi;
  - al fine di controllare i rapporti con l'ambiente circostante, i progetti riguarderanno anche le aree limitrofe, per conferire loro una sistemazione adeguata e coerente anche mediante alberature, spazi di arredo, ecc.;
  - i tracciati vanno progettati in modo da evitare o ridurre al minimo la necessità di barriere antirumore o, qualora necessarie, in modo da consentire, ove possibile, la realizzazione di barriere formate da rilevati di terra coperti da vegetazione o di barriere vegetali;
- f) le intersezioni stradali e dei sistemi di accesso (soprattutto ai servizi e alle attività produttive/commerciali) andranno dislocate, progettate e attrezzate, in termini di segnaletica, illuminazione e sistemazione della sede stradale e aree limitrofe, al fine di ridurre l'intralcio ai flussi di traffico e di garantire le condizioni di sicurezza nel transito dei mezzi;
- g) promuovere per le automobili e in particolare per i mezzi pubblici l'alimentazione del

- gpl, metano, idrogeno, biodisel, ecc.;
- h) in accordo con gli Enti competenti, incentivare la realizzazione di barriere antirumore lungo la viabilità di maggior traffico veicolare;
- i) si deve tener conto delle visuali di interesse storico, naturalistico o paesaggistico predisponendo soluzioni adeguate per valorizzare la percezione.

### ***Razionalizzazione e potenziamento del trasporto pubblico***

Il PI valuta l'opportunità di adottare una politica del trasporto pubblico che, pur considerando le esigenze del trasporto privato, attribuisca priorità ai mezzi pubblici:

- a) riqualificando la rete e migliorando i servizi (corsie riservate, interscambi tra percorsi e tra modalità di trasporto, ecc.);
- b) adottare mezzi di trasporto adeguati per dimensione, manovrabilità, emissioni, alle caratteristiche dei luoghi attraversati ed in particolare, del centro storico;
- c) rispondere alle esigenze del pendolarismo attraverso offerte di trasporto pubblico effettivamente competitive;
- d) favorire gli scambi intermodali mezzo privato-mezzo pubblico e tra mezzi pubblici su gomma e su rotaia.

### ***Riqualificazione e sviluppo della rete pedonale e ciclabile***

La rete pedonale e ciclabile esistente e di progetto dovrà integrare la rete autoveicolare offrendo condizioni ottimali di mobilità alle persone (sicurezza, autonomia, eliminazione delle barriere architettoniche).

In particolare il Comune, in accordo con gli Enti competenti sia per la viabilità ciclo-pedonale che per i corsi d'acqua, valuta l'opportunità di realizzare un percorso ciclabile e/o pedonale lungo lo scolo Liona, studiando la migliore ipotesi anche in modifica a quanto indicato dal PAT nella Tav. 4, senza che questo comporti variante al PAT.

Vale altresì quanto disposto dagli artt. 15.4 delle presenti norme.

---

## **TITOLO VI° - TERRITORIO AGRICOLO**

---

### **Art. 22 - Il territorio agricolo**

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

L.R. 13 settembre 1978, n. 52 (BUR n. 43/1978) art.23 e s.m.i.

Il territorio agricolo viene definito dal PAT sulla base dello specifico progetto urbanistico, e normato ai sensi degli art. 43, 44 e 45 della L.R.11/2004 e successive modifiche e integrazioni.

Il territorio agricolo è parte integrante del sistema del territorio aperto, ed è individuabile sia all'interno degli ATO con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico sia all'interno degli ATO con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo in generale.

#### **Art. 22.1 - Disposizioni per gli edifici e i manufatti esistenti**

##### **a. Disposizioni generali**

Fatte salve le disposizioni date per gli immobili di valore culturale, le disposizioni date per i singoli ATO e/o dal successivo P.I, sono consentiti, negli edifici esistenti:

- gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ai sensi del DPR 380/2001, art. 3 lettere a), b), c) e d), finalizzati all'adeguamento dei fabbricati ai caratteri tipologici prescritti per il territorio agricolo di cui al successivo art. 22.2.2;
- gli interventi di riqualificazione ambientale di cui al successivo punto 22.2.4.

##### **b. Edifici con utilizzazioni multiple, non più funzionali alle esigenze del fondo**

Il P.I. identifica gli edifici esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo. Per detti edifici possono essere consentite utilizzazioni diverse da quelle agricole solo se gli immobili interessati:

- dispongono o realizzano, le opere di urbanizzazione adeguate alle nuove utilizzazioni;
- sono coerenti o vengono resi coerenti con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale e con l'ambiente, anche mediante modifica dei manufatti che per dimensione, forma, colore, ecc, contrastano con i caratteri ambientali dei luoghi;
- le utilizzazioni consentite devono essere compatibili con la destinazione di zona.

Il P.I. può prevedere l'accorpamento e/o la traslazione - compensazione dei volumi esistenti.

#### **Art. 22.2 - Edificabilità**

##### **Par.22.2.1 - Disposizioni generali**

E' fatto salvo quanto previsto dagli artt. 43, 44 e 45 della L.R. 11/2004 e s.m.i.

Per le case di abitazione esistenti alla data di entrata in vigore del PAT è ammesso l'ampliamento, fino al limite di 800 mc comprensivi dell'esistente, previa progettazione di intervento unitario di riorganizzazione e riordino e recupero delle preesistenze del nucleo rurale di appartenenza.

Nell'ipotesi di più case aggregate in un processo avvenuto nel corso degli anni e costituenti un edificio del tipo a schiera, l'ampliamento è ammissibile per ciascuna della "case" costituenti la schiera. La disposizione vale esclusivamente per gli edifici non oggetto di tutela da parte dello strumento urbanistico generale comunale, ovvero per il P.R.C.. Invero, per tali edifici, individuati quali beni culturali e ambientali disciplinati da specifiche norme di P.R.C., sono confermate le possibilità di intervento previste nello strumento urbanistico comunale.

Le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti disposizioni sui caratteri tipologici degli edifici, le disposizioni date dal P.I., compresi i limiti di altezza e di distanza, gli indirizzi per la riqualificazione ambientale delle aree scoperte, nonché le disposizioni specifiche date per gli ATO.

Possono andare in deroga alle disposizioni di cui ai punti successivi in particolare alle disposizioni sui caratteri tipologici e alle disposizioni specifiche date per gli ATO, tutti quegli interventi edilizi di nuova costruzione o relativi al patrimonio edilizio esistente orientati all'edilizia sostenibile di cui all'art. 20.4 delle presenti norme, e in genere quelli che prevedano soluzioni tipologiche e tecnologiche finalizzate al risparmio energetico e all'uso di fonti energetiche rinnovabili, che potranno essere meglio precisate in sede di P.I.

#### **Par.22.2.2 - Caratteri tipologici degli edifici**

Gli interventi edilizi di nuova costruzione o relativi al patrimonio edilizio esistente, fatte salve le prescrizioni specifiche per gli edifici con valore storico-ambientale, devono essere progettati sulla base dei seguenti indirizzi:

1. rispettare l'ambiente agricolo ed in particolare, i caratteri dell'edilizia tradizionale ricercando la coerenza con la tipologia, i materiali e i colori tipici delle preesistenze rurali del luogo;
2. escludere le tipologie edilizie estranee all'ambiente rurale;
3. rispettare la morfologia del piano di campagna esistente evitando le deformazioni contrastanti con i caratteri del territorio;
4. rispettare le visuali di interesse storico e ambientale;
5. gli ampliamenti consentiti di un edificio dovranno essere realizzati con materiali omogenei al corpo principale ed in modo che le parti aggiunte risultino organicamente ed architettonicamente collegate all'esistente e con l'ambiente circostante;
6. per gli allevamenti zootecnici in genere è fatto salvo quanto previsto dall'art. 10.4 delle presenti norme.

#### **Par.22.2.3 - Limiti di altezza e distanza degli edifici**

Disposizioni ulteriori, rispetto a quelle sopra elencate, sulla volumetria, sulle distanze e sulle altezze delle nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti vengono date dal P.I. nel rispetto delle indicazioni di legge.

#### **Par.22.2.4 - Riqualificazione ambientale delle aree scoperte**

Allo scopo di favorire la riqualificazione ambientale, il Comune, può consentire la demolizione di edifici o parti di edifici in contrasto con l'ambiente, ovvero, per motivi statici ed igienici; in tal caso potrà essere autorizzata la ricostruzione del volume demolito.

Relativamente a tali interventi, il PI fissa criteri e modalità operative e valuta le possibilità di applicare gli strumenti del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone eventualmente gli ambiti e i contenuti.

In ogni caso:

- il rapporto tra volume demolito e volume ricostruito verrà fissato dal PI in base alla specifica situazione e non potrà comunque essere superiore a 1;
- i progetti di intervento devono comprendere anche la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza.

E' fatto salvo quanto previsto dagli articoli 10.4 – *Allevamenti zootecnici intensivi*, 19.5 – *Aree di riqualificazione e riconversione* e artt. 19.9, 19.10 e 19.11 rispettivamente sulla *Perequazione urbanistica*, *Credito edilizio* e *Compensazione urbanistica* delle presenti norme.

### **Par.22.2.5 - *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 eventualmente 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 attività incompatibili con l'ambiente e fabbricati o altri elementi detrattori di qualità, fasce tampone e barriere di mitigazione per elementi ad impatto negativo sul contesto ambientale, ecc.);
- interventi per la fruizione turistico-ricreativa del territorio agricolo.

### **Par.22.2.6 - *Tutela ambientale***

Il PI promuove le seguenti azioni, orientate in generale al mantenimento e alla valorizzazione della varietà, ricchezza e riconoscibilità paesaggistico-ambientale e rurale che sono alla base della loro specificità:

- mantenimento delle alberature di valore ambientale, con possibilità di sostituire gli esemplari malati con specie analoghe o compatibili, tipiche del paesaggio rurale;
- mantenimento degli elementi vegetazionali singoli o associati (boschetti marginali, alberature, piante arbustive, siepi, ecc.) di valore naturalistico e/o storico-ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con specie autoctone in armonia con gli elementi paesaggistici esistenti;
- recupero e riqualificazione dei sentieri e delle strade aziendali, interaziendali e vicinali, 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;
- interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti;
- mantenimento della trama di fondo dell'assetto agrario;
- promozione degli interventi che mantengano gli ordinamenti colturali diversificati come elemento di pregio paesaggistico, e i caratteri tipologici degli insediamenti storici rurali;
- le recinzioni devono essere realizzate con elementi naturali (siepi) o con reti metalliche mascherate da vegetazione arbustiva, salvo deroghe concesse per gravi motivi previa verifica di impatto ambientale.

Per la salvaguardia idraulica del territorio si demanda al R.D. n. 368/1904, artt. 134 e seguenti.

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

Non sono consentiti i seguenti interventi:

- l'apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle previste in attuazione del PAT o del P.I. e di quelle poste al servizio della attività agricola, degli edifici esistenti e/o delle attività turistiche;
- l'introduzione di specie vegetali alloctone, invasive o che possono favorire direttamente o indirettamente la diffusione di fitopatologie;
- estirpare o bruciare i filari di siepi o le singole piante autoctone e/o naturalizzate presenti nel territorio agrosilvo pastorale, bruciare le stoppie salvo il caso di inderogabili

esigenze attinenti le opere di pubblica utilità o per esigenze fito-sanitarie; è comunque consentito lo sfoltimento e l'utilizzazione turnaria delle piante, previo parere delle autorità competenti.

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

#### **Par.22.2.7 - Indirizzi e criteri per le opere di miglioramento fondiario e sistemazioni agrarie**

Il Comune, d'intesa con le associazioni di categoria, promuove interventi per valorizzare e migliorare gli ambiti paesistici caratterizzati dalla tradizione rurale-collinare.

In particolare:

1. le opere di miglioramento fondiario:

- potranno essere effettuate solo nel caso che rispettino le sistemazioni agrarie di cui al successivo punto 2;
- si attuano su porzioni di terreno già adibito a pratiche agricole a colture preesistenti;
- per miglioramento fondiario si intende qualsivoglia investimento duraturo di capitale e di lavoro nell'ambito dell'azienda agricola che comporta una valorizzazione del capitale fondiario nel suo complesso e si concretizza normalmente con un aumento della produttività e redditività del fondo rustico, attraverso principalmente l'aumento della fertilità dei terreni;
- dovranno anche tener conto della eventuale presenza di Habitat e specie comunitarie (92/43/CEE) e nel qual caso devono preservare questi ambienti di particolare interesse naturalistico-ambientale, evitando di alterare in qualsiasi modo l'aspetto floro-faunistico della zona.

2. per i versanti collinari il P.I. censisce e valuta lo stato di conservazione dei terrazzamenti costituiti da contenimenti in pietra a secco, per i quali i proprietari dei fondi devono assicurare:

- la manutenzione del sistema di raccolta e convogliamento delle acque;
- nella conduzione dell'attività agricola e negli eventuali interventi edificatori, il mantenimento dell'assetto e delle pendenze del suolo, così come definito dalle sistemazioni agrarie tradizionali, con terrazzamenti di ridotta profondità disposti in armonia con il profilo orografico;
- la manutenzione, il recupero e l'eventuale integrazione delle gradonature dei tagliapoggi e dei relativi muri di contenimento (in pietra a secco) attraverso materiali e tecniche tipiche della tradizione locale;
- il mantenimento dei sistemi colturali che fanno parte della tradizione del luogo;
- la rimozione o, quantomeno, la mitigazione dell'impatto visivo degli elementi estranei e/o in contrasto con il paesaggio.

3. Per i movimenti di terra, in considerazione del particolare interesse, dal punto di vista agronomico e paesaggistico, rivestito dal territorio del PAT, specie in ambito collinare le modificazioni del terreno non devono snaturare le conformazioni orografiche attuali o essere in contrasto con l'assetto paesaggistico tipico.

Le opere di miglioramento fondiario potranno essere effettuate solo nel caso che non alterino la morfologia del territorio: l'esecuzione di movimenti di terra mediante scavo di sbancamento, colmata o riporto dei materiali di risulta, deve avere riguardo delle condizioni di stabilità dei pendii naturali e delle scarpate pre-esistenti, sia quelli a monte della superficie di scavo quanto quelli sui quali viene messo in posto il materiale di riporto, a norma del D.M. del 11.03.1988. Il progetto dell'intervento dovrà pertanto essere supportato da verifiche di stabilità puntuali, tanto dei terreni interessati, quanto del corpo del rilevato da mettere in opera. In particolare dovrà essere esaminata la condizione geologico-idraulica del sito prima dell'intervento e devono essere definite le opere di regimazione delle acque superficiali e sotteranee quali risulteranno a completamento dell'intervento, mediante un'analisi estesa a tutta l'area che può risentire delle modifiche apportate ai luoghi, anche oltre l'area d'intervento.

### **Prescrizioni e vincoli**

Fino all'approvazione del PI che prescrive quanto indicato dalle direttive del presente paragrafo in materia di miglioramento fondiario, non sono consentiti gli interventi che alterino le sistemazioni agrarie tutelate dal presente paragrafo.

## TITOLO VII° - DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI (A.T.O.)

### Art. 23 - Generalità

Gli **Ambiti Territoriali Omogenei – ATO** sono parti di territorio individuate in base 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.

Tale disciplina è organizzata, negli articoli che seguono, in forma di schede che si riferiscono alla disciplina dei singoli ATO; essa pertanto è articolata in:

- a) **disposizioni generali**, formulate per ciascun sistema di ATO;
- b) **disposizioni specifiche**, formulate per ciascun ATO, con un dimensionamento teorico dell'edilizia residenziale, calcolato sulla base dei seguenti criteri:

### Art. 23.1 - Dimensionamento

Il PAT è dimensionato, per il decennio 2009 – 2018, considerando le esigenze, in termini di nuova edificabilità, rispetto a:

- a) residenza
- b) commercio / direzionale
- c) produttivo

Le nuove potenzialità edificatorie (carico insediativo aggiuntivo) e gli standard urbanistici da soddisfare vengono indicate per ogni singolo ATO.

Il P.A.T. viene dimensionato:

- sulla base delle esigenze abitative ipotizzate per il decennio 2009 – 2018, facendo riferimento ai dati demografici forniti dal Comune ed ai calcoli effettuati per l'ottenimento dello sviluppo e incremento demografico del Comune;
- tenendo conto della capacità insediativa residua del PRG vigente.

Si rimanda alla Relazione di progetto per una migliore spiegazione e precisazione.

Il fabbisogno complessivo, che si traduce in un carico insediativo aggiuntivo, è indicato per ogni singola ATO di cui agli articoli seguenti.

Tale carico insediativo aggiuntivo è comprensivo dell'edificabilità residua prevista dal PRG vigente, escludendo quella legata a strumenti urbanistici attuativi o progetti in fase di realizzazione, ovvero approvati e/o convenzionati. Sono inoltre escluse dal carico insediativo aggiuntivo, per le attività produttive, le zone già destinate a tale funzione all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziali/produttive, e l'individuazione di zone per la gestione di strutture produttive esistenti in zona impropria.

Per la **residenza**, in particolare:

- il P.I. potrà aumentare o diminuire il volume specifico assegnato ai singoli ATO di una quantità non maggiore del 10%, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo indicato dal PAT;
- in aggiunta al fabbisogno abitativo calcolato, sono comunque consentiti gli ampliamenti funzionali agli alloggi esistenti (fino ad un massimo di 50 mc per unità edilizia), senza incrementi del numero di unità immobiliari, che vengono definiti dal PI per migliorare la qualità abitativa e funzionale degli immobili.

Per le **attività produttive, commerciali e direzionali** esistenti, in aggiunta al carico insediativo aggiuntivo calcolato, il PI può nel caso di attività produttive/commerciali in zona impropria di cui all'art. 19.12 delle presenti norme definire le possibilità di eventuali, limitati, adeguamenti tecnologici o di ampliamento, di integrazione delle opere di

urbanizzazione e dei servizi interni previsti per legge, se carenti, di realizzazione di opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante, per migliorare la qualità degli immobili.

#### **Art. 23.2 - Utilizzo della zona agricola**

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

Di seguito si riporta la tabella con gli elementi di determinazione della SAU ed il relativo quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola.

TIPO	SAU (m <sup>2</sup> )	STC (m <sup>2</sup> )	% SAU/STC medio	% SAU/STC	indice di trasformabilità	SAT (m <sup>2</sup> )	SAT (ha)
SAU ISTAT	7.651.900	12.313.000	45,5%	49,3%	1,3%	99.475	9,95
SAU	8.923.083	15.518.900	45,5%	57,5%	1,30%	116.000	11,60
SAF	9.370.904	15.518.900	45,5%	60,4%	1,3%	121.822	12,18

In sede di P.I. la quantità di Zona agricola massima trasformabile fissata potrà subire un incremento massimo del 10%.

Non si considera trasformazione di zona agricola:

- la conferma delle previsioni consolidate della pianificazione vigente;
- l'individuazione di zone per la disciplina dell'esistente negli ambiti di Edificazione diffusa, di cui all'art. 19.2 delle presenti norme.

Eventuali nuove disposizioni regionali per definire la Zona agricola massima trasformabile in zone con destinazione diversa quella agricola, potranno essere recepite e modificare la superficie trasformabile sopra definita senza che ciò comporti variante al P.A.T.

## **Art. 24 - Sistema A – Ambientale paesaggistico - ATO con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico**

Il Sistema A – “A.T.O. con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico” è considerata dal P.A.T. come una parte di territorio di interesse strategico principalmente per le funzioni agricolo-produttive e per gli aspetti naturalistico – ambientali del territorio.

In particolare il territorio interessato dal Sistema A si presenta prevalentemente come un paesaggio agricolo variegato di collina e di valli, caratterizzato principalmente dai seguenti elementi di rilevante interesse naturalistico - ambientale:

- nella parte collinare dalla presenza di: zone boschive, doline, vallecicole, sistemi agricoli di particolare interesse, percorsi storico-naturalistici, insediamenti tipici rurali, casotti di pietra;
- nella parte di valle costituita dalla Val Liona e dal relativo caratteristico paesaggio con la presenza dello scolo Liona.

### **Disposizioni per il Piano degli Interventi ( P.I.)**

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

Devono essere comunque rispettate le disposizioni date per l’ATO di cui al successivo articolo.

### **Art. 24.1 - A.T.O. A.1 – Ambito Agricolo – ambientale - paesaggistico**

#### **Par.24.1.1 - Identificazione**

*Superficie territoriale:* 14.495.955 mq

L’A.T.O. A.1 comprende: l’ampia area collinare berica e quella valliva della Val Liona, le aree a edificazione diffuse e le aree interessate dalla presenza di allevamenti (dismessi o attivi) in forte contrasto con l’ambiente circostante.

In particolare l’ATO A.1 è costituito da:

- una parte agricola di collina caratterizzata dalla presenza di limitati insediamenti sparsi e addensamenti edilizi residenziali (*edificazioni diffuse*), da sistemi agricoli di particolare interesse, da numerose doline, da edifici di interesse storico – ambientale e da percorsi naturalistico – ambientali o storici - testimoniali;
- da una parte valliva (la Val Liona) attraversata dallo scolo Liona e interessata dalla presenza del bacino di espansione;
- da una parte insediativa costituita da allevamenti dismessi o attivi, comunque non compatibili con il contesto circostante;
- da una parte costituita da insediamenti di ex attività turistico – ricettive dismessi in località Cavallo.

#### *Accessibilità*

L’ATO A.1 è raggiungibile prevalentemente dalla S.P. Bocca D’Ascesa e dalle collegate strade locali e dai percorsi e sentieri ciclo-pedonali esistenti.

#### **Par.24.1.2 - Obiettivi locali**

##### **Ambiente**

- Tutela delle specificità e delle caratteristiche morfologiche del territorio;
- Tutela e valorizzazione dell’area a SIC ai sensi dell’art. 8 delle presenti norme;
- Tutela, riqualificazione e valorizzazione dei *casotti di pietra* di cui all’art. 15.7 delle presenti norme anche mediante la promozione di una fruizione turistico-compatibile;

- salvaguardia e tutela degli ambiti di particolare valore ambientale e paesaggistico come: i crinali, le cime e i punti paesaggistici e coni visuali (art. 14.1), le principali arginature (art. 14.2), l'area umida che interessa il bacino di espansione in Val Liona (art. 15.1), i corsi d'acqua principali (artt. 7.2, 10.1, 15.2), il sistema agricolo presente della Val Liona (artt. 15.3);
- salvaguardia e sviluppo della rete ecologica territoriale composta da aree e elementi di interesse naturalistico-ambientale, fondamentali per il mantenimento e lo sviluppo della biodiversità, quali: l'area nucleo, l'area di connessione naturalistica, buffer o siepi potenziali, il corridoio ecologico secondario, l'isola ad elevata naturalità di cui all'art. 20.4 delle presenti norme;
- salvaguardia e valorizzazione dell'assetto agrario e paesaggistico (artt. 15.3 e 22);
- mantenere, tutelare e valorizzare la vegetazione tipica del territorio, come l'ambito indicato dal PAT di particolare valore vegetazionale "*di Monte Faeo e Monte Lupia*" di cui all'art. 15.4 delle presenti norme;
- cura della rete idrografica, finalizzata al superamento/riduzione delle situazioni di vulnerabilità al rischio idraulico (artt. 7.2, 10.1, 15.2);
- recupero dei luoghi degradati o in contrasto con il carattere paesaggistico, geologico, idraulico dell'ambiente, anche prevedendo azioni di mitigazione degli impatti sul sistema insediativo e ambientale – paesaggistico presenti e futuri (da art. 20.5 a art. 20.11) e/o individuando *aree di riqualificazione e riconversione* di ambiti o elementi degradati e in contrasto con l'ambiente circostante di cui all'art. 19.5 delle presenti norme;
- promozione dello sviluppo di attività economiche che si svolgano in modo compatibile e coerente con l'ambiente e la conservazione della natura (agricoltura biologica, agriturismo, attività connesse con la fruizione turistico-ricreativa o ricettiva compatibile del territorio aperto, ecc.), nel rispetto del dimensionamento del PAT;
- individuazione di percorsi arginali da valorizzare e attrezzare per favorire la fruizione turistico-ricreativa compatibile della valle, in particolare quello lungo lo scolo Liona di cui all'art. 21.1;
- 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 turistica del territorio e lo sviluppo socio – economico (art. 22).

## **Insedimenti**

- Condizionare la nuova edificazione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento al miglioramento del contesto dell'insediamento, prevedendo caratteri tipologici e riqualificazione ambientale nel rispetto delle caratteristiche tipiche dei luoghi e ai sensi dell'art. 22 per il Territorio agricolo delle presenti norme;
- Tutela e valorizzazione dei beni culturali e ambientali nel rispetto di quanto disposto dall'art. 20.2 delle presenti norme;
- conferma della strumentazione urbanistica vigente per le aree a servizi di cui all'art. 19.6 delle presenti norme;
- prevedere nuove aree a servizi o di interesse pubblico di cui all'art. 19.7 delle presenti norme;
- potenziamento dei servizi esistenti (art. 19.7) prevedendo, demandando al PI lo studio e progetto di maggior dettaglio:
  - la valorizzazione dell'area di interesse generale turistica del bacino di espansione;
  - attività didattico – naturalistiche legate alla produzione dei prodotti agricoli tipici locali (in edificazione diffusa in Contrà Valli);
- nuova area a verde o di sosta in Monte Lupia;

- salvaguardia del paesaggio e valorizzazione dei caratteri tipici dell'edilizia rurale presenti e disciplina su tipologia, caratteristiche architettoniche, distanze dei nuovi edifici ai sensi dell'art. 22 delle presenti norme e degli artt. 43, 44, 45 della L.R. 11/2004 e successive modifiche e integrazioni;
- negli ambiti di Edificazione diffusa di cui all'art. 19.2, riordino edilizio ed ambientale anche mediante limitati e puntuali interventi di nuova edificazione ad uso residenziale al fine di rispondere alle esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo, nel rispetto del dimensionamento dell'ATO e, se ricadenti in aree rispettivamente a SIC e/o in *aree idonee, idonee a condizione e non idonee*, nel rispetto degli artt. 8 e 16 delle presenti norme;
- prevedere demolizione di eventuali opere incongrue e/o elementi di degrado in contrasto con l'ambiente o la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale ai sensi di quanto disposto dall'art. 19.5 valutando l'opportunità di applicare lo strumento del credito edilizio di cui all'art. 19.10. In particolare per gli ambiti indicati dal PAT quali *1 – Aree degradate con presenza di allevamenti oggetto di recupero e riqualificazione ambientale* e *n. 6 Riqualificazione e riconversione a attività turistico – ricettive in loc. Cavallo* è consentito con il PI il recupero anche in loco dell'eventuale credito edilizio ed eventuale altra volumetria a funzioni residenziali e/o turistico ricettive, nel rispetto del dimensionamento dell'ATO A1;
- prevedere la riconversione della previsione di PRG vigente di Zona Produttiva per l'area del lago di pesca di Campolongo a funzioni turistico – ricreative di cui all'art. 19.5.3 delle presenti norme prevedendo la demolizione di eventuali opere incongrue e/o elementi di degrado in contrasto con l'ambiente o la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale;
- per le aree di cava è fatto salvo quanto previsto dall'art. 10.2 delle presenti norme e comunque dalla vigente legislazione in materia;
- per l'area urbana insediativa prevalentemente produttiva della frazione di Villa del Ferro e dei relativi sviluppi insediativi previsti dal PAT (via Spino):
  - recupero, riqualificazione, riordino morfologico e completamento dell'edificato esistente (aree di urbanizzazione consolidata), secondo le disposizioni di cui all'art. 19.1 delle presenti norme, valutando le possibilità di ampliamento e di nuova costruzione nelle aree libere in funzione dei caratteri e della qualità dei luoghi;
  - possibilità di individuazione di ambiti di sviluppo insediativo a funzione prevalentemente produttiva, secondo le disposizioni dell'art. 19.3 "*limiti fisici alla nuova edificazione*" e dell'art. 19.4 "*linee preferenziali di sviluppo insediativo*" in quanto il PAT ha indicato una esigua possibilità di espansione produttiva per soddisfare soprattutto le esigenze produttive delle attività in essere;
  - possibilità di adottare misure atte alla promozione dell'edilizia sostenibile, alla mitigazione del sistema insediativo e ambientale – paesaggistico, per l'illuminazione diffusa, per le acque reflue di scarico, di cui ai relativi artt. 20 delle presenti norme.

### Accessibilità

- Sviluppare e prevedere, in accordo con gli enti e le autorità competenti, al fine di eliminare o ridurre il traffico di attraversamento del centro urbano di Villa del Ferro una viabilità alternativa, già indicata sommariamente dal PAT, il cui tracciato e localizzazione potrà essere modificato e/o integrato in sede di P.I. ed in accordo con gli enti e autorità competenti, senza comportare variante al PAT;
- riqualificazione, valorizzazione ed eventuale potenziamento dei percorsi ciclo-pedonali esistenti, soprattutto quello lungo la Val Liona.

### Par.24.1.3 - Funzioni attribuite

- utilizzazioni esistenti;
- funzioni residenziali e attività connesse all'attività agricola;
- funzioni a servizi pubblici;
- funzioni agricole da mantenere e potenziare favorendo l'integrazione di altre attività complementari all'attività agricola, quali quelle relative al turistico-ricettivo a basso impatto (bad and breakfast, agriturismi, affitta camere,...) volte anche al miglioramento della qualità degli edifici esistenti e il loro recupero ed allo sviluppo socio-economico;
- attività ricreative su spazi verdi, attrezzature per il tempo libero, ecc. finalizzate alla salvaguardia e riqualificazione del territorio aperto;
- per gli ambiti indicati dal PAT quali A1 – Aree degradate con presenza di allevamenti oggetto di recupero e riqualificazione ambientale funzioni prevalentemente residenziali e compatibili;
- per l'ambito indicato dal PAT quale n. 6 Riqualificazione e riconversione a attività turistico – ricettive in loc. Cavallo funzioni prevalentemente residenziali e compatibili e/o turistico – ricettive,
- per il consolidato produttivo e relativo sviluppo insediativo previsto dal PAT (via Spino), funzioni e utilizzazioni esistenti e previste dal PRG vigente.

### Par.24.1.4 - Dimensionamento ATO A.1 – Ambito Agricolo – ambientale – paesaggistico

<b>Carico insediativo aggiuntivo A.T.O. A.1</b>		
Residenziale	14.500 mc	
Commercio - Direzionale del residenziale	576 mc	180 mq (S.L.P.)
Industria - Artigianato - Commerciale - Direzionale		0 mq
<b>Totale carico insediativo aggiuntivo</b>	<b>15.076 mc</b>	<b>180 mq</b>
<b>Abitante teorico</b>		<b>437 mc</b>
Abitanti Residenti		476
Abitanti teorici aggiunti		33
<b>Totale Abitanti teorici</b>		<b>509</b>
<b>Dotazione minima di aree per servizi relativamente alla residenza 30 mq/abitante teorico</b>		
Aree per servizi aggiuntive		990 mq
Aree per servizi complessive (compreso l'esistente)		<b>15.270 mq</b>
<b>Dotazione minima di aree per servizi relativamente a Commercio e Direzionale 100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento (S.L.P.)</b>		
Aree per servizi aggiuntive per commercio e direzionale		180 mq
<b>Dotazione minima di aree per servizi relativamente a Industria e Artigianato 10 mq ogni 100 mq di superficie delle singole zone</b>		
Aree per servizi aggiuntive per industria e artigianato		0 mq
<b>TOTALE STANDARD URBANISTICI RICHIESTI</b>		
Aree per servizi aggiuntive		<b>1.170 mq</b>
Aree per servizi totali (compreso l'esistente)		<b>15.450 mq</b>

## **Art. 25 - Sistema R – Insediativo - Residenziale - ATO con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo – residenziale**

Il Sistema R – “A.T.O. con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo-residenziale” è considerato dal P.A.T.I. come una parte di territorio di interesse strategico principalmente per le funzioni residenziale, commerciale e di servizio, oltre che per gli aspetti storico-culturali legati agli insediamenti.

Il Sistema R è costituito dal residenziale di interesse culturale e dal residenziale integrato ed è articolato in Ambiti Territoriali Omogenei (ATO), di cui alla tav. 4, caratterizzata da singole specificità.

Devono essere rispettate le seguenti disposizioni generali, nonché le disposizioni date per i singoli Ambiti Territoriali Omogenei di appartenenza:

### **a) Ambiente**

- all'esterno delle aree di urbanizzazione consolidata, possibilità di mantenimento delle funzioni agricole compatibili con la residenza, comprese le attività di preparazione e commercializzazione dei prodotti e le attività agrituristiche e di servizio volte al miglioramento della qualità abitativa ed allo sviluppo socio – economico;
- integrazione del sistema della viabilità pedonale/ciclabile con quello dei percorsi turistici esterni alle aree urbane;
- valorizzazione e potenziamento della rete continua di aree verdi interna all'insediamento e connessa con quella del territorio aperto, utile alla conservazione della biodiversità e a soddisfare le esigenze, anche ecologiche, di rigenerazione complessiva dell'ambiente. Tale rete comprende:
  1. il sistema delle aree residuali quali gli incolti;
  2. i corsi d'acqua;
  3. il verde pubblico;
  4. il verde sportivo e ricreativo;
  5. il verde privato individuale o condominiale;
- trasferimento/blocco/eliminazione e riconversione in funzioni compatibili con l'ATO di appartenenza degli allevamenti zootecnici in condizioni di non compatibilità con gli insediamenti residenziali, con riferimento alle disposizioni di cui alla L.R. 11/2004 – Atto di indirizzo “lettera d – edificabilità zone agricole” e nelle modalità previste dall'art. 19.5 *Azioni di riqualificazione e riconversione* delle presenti norme;
- in genere individuazione di *aree di riqualificazione e riconversione* di aree o elementi degradati e in contrasto con l'ambiente circostante di cui all'art. 19.5 delle presenti norme con possibilità di utilizzo degli strumenti della perequazione, credito edilizio e compensazione di cui agli artt. 19.8, 19.9, 19.10 delle presenti norme.

### **b) Insediamenti**

- salvaguardia, recupero e valorizzazione, con riferimento anche alle disposizioni per le *Invarianti di natura storico – monumentale e architettonica* e per le *Azioni di tutela del sistema insediativo e ambientale paesaggistico* delle presenti norme:
  - 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;

- dei complessi monumentali e in generale degli edifici di interesse storico-culturale, con annessi scoperti e formazioni vegetali di interesse storico-culturale;
- dei manufatti, dei segni e delle tracce che caratterizzano il territorio.
- recupero, consolidamento e riqualificazione in senso urbano delle parti principali dei centri urbani le cui strutture vanno potenziate ed integrate con i servizi, per migliorare la qualità abitativa degli insediamenti;
- riqualificazione e riordino delle frange o aree urbane marginali sviluppatesi all'esterno dei capoluoghi non adeguatamente strutturate, inserimento degli adeguati servizi e luoghi centrali e potenziamento delle connessioni/relazioni con i nuclei urbani principali;
- rafforzamento e incremento dei servizi di interesse sovracomunale, volti ad aumentare la dotazione di attrezzature per attività culturali, amministrative, direzionali, sanitarie, ecc, nonché di spazi da destinare ai parchi ed al tempo libero migliorando, anche in termini qualitativi, l'attuale offerta di servizi nel territorio;
- adeguamento della dotazione di standard dimensionando le previsioni alle effettive necessità, utilizzando anche le risorse ambientali presenti e disponibili, nel rispetto del DM 1444/68 e dell'art. 31 della L.R. 11/2004. La dotazione di standard dovrà essere utilizzata per migliorare la struttura del sistema insediativo:
  - favorendo la costituzione 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 Sarà così possibile associare alla quantità di standard un livello soddisfacente di qualità del servizio attraverso progetti organici di riqualificazione urbana;
  - 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/sovracomunale.
  - Trasformazione urbanistico – edilizia degli immobili interessati da attività produttive dismesse e/o trasferite;
  - riqualificazione e disciplina degli edifici produttivi/commerciali esistenti anche in zona impropria, secondo le modalità definite all'art. 19.11 delle presenti norme.

### ***c) 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 concordando con gli enti competenti le opere di raccordo con la viabilità provinciale esistente

### ***d) 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".

### **Disposizioni per il Piano degli Interventi (P.I.)**

Il P.I. sviluppa e precisa le scelte strategiche delineate dal P.A.T.I., 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. 25.1 - A.T.O. R.1 – Capoluogo San Germano dei Berici****Par.25.1.1 - Identificazione**

*Superficie territoriale:* 333.034 mq

L'ATO R.1 comprende l'area urbana del capoluogo dove sono presenti i principali servizi di interesse e uso pubblico.

**Accessibilità**

L'ATO R.1 è raggiungibile da via Cul del Sacco connessa alla S.P. Bocca D'Ascesa.

**Par.25.1.2 - Obiettivi locali****Ambiente**

- Recupero, ricomposizione e valorizzazione ambientale;
- curare lo studio dell'arredo urbano degli spazi pubblici scoperti quali verde pubblico e privato, piazze, strade, parcheggi ed illuminazione artificiale in coerenza con gli indirizzi di cui agli artt. da 20.6 a 20.11 delle presenti norme;
- mantenimento/ripristino degli equilibri idrogeologici e/o mitigazione idraulica nei nuovi interventi edificatori nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 19.17 delle presenti norme e delle prescrizioni di cui alla Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al PAT.

**Insedimenti**

- recupero, riqualificazione, riordino morfologico e completamento delle aree di urbanizzazione consolidata, secondo le disposizioni di cui all'art. 19.1 e mediante tutela e valorizzazione degli edifici, dei manufatti e degli elementi fisici di interesse storico-culturale e ambientale di cui all'art. 20.1 delle presenti norme;
- possibilità di individuazione di ambiti di sviluppo insediativo a funzione prevalentemente residenziale e/o compatibile con la residenza, secondo le disposizioni dell'art. 19.3 "*limiti fisici alla nuova edificazione*" e dell'art. 19.4 "*linee preferenziali di sviluppo insediativo*" considerato che sono stati indicati dal PAT possibili sviluppi insediativi intorno al centro abitato e a chiusura delle frange urbane libere aperte;
- prevedere demolizione di eventuali opere incongrue e/o elementi di degrado in contrasto con l'ambiente o la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale ai sensi di quanto disposto dall'art. 19.5 valutando l'opportunità di applicare lo strumento del credito edilizio di cui all'art. 19.10. In particolare il PAT indica l'*allevamento da trasferire/bloccare/eliminare oggetto di riqualificazione ambientale* in Corte Cà Vajenta al fine di incentivare la sua dismissione e riqualificazione ambientale anche mediante l'utilizzo del credito edilizio;
- potenziamento dei servizi esistenti (art. 19.7) prevedendo, demandando al PI lo studio e progetto di maggior dettaglio:
  - la sistemazione della piazza superiore e inferiore del capoluogo;
  - una nuova strada di accesso a servizio comunale in capoluogo, prossima alla sede municipale;
- possibilità di adottare misure atte alla promozione dell'edilizia sostenibile, alla mitigazione del sistema insediativo e ambientale – paesaggistico e del sistema dei trasporti, per la gestione del verde pubblico e privato, per l'illuminazione diffusa, per le acque reflue di scarico, di cui agli artt. da 20.6 e a 20.11 delle presenti norme.

**Accessibilità****Studio Associato Zanella (Progettista)**

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic.na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

**Studio Mastella (Analisi Specialistiche)**

Via E. Dall'Acqua, 8 - 37020 - S. Pietro in Cariano (VR)

☎/📠 045 6850199 - Cell. 333 4325864

✉ info@studiomastella.it 🌐 <http://www.studiomastella.it>

- prevedere una nuova strada di accesso a servizio comunale in capoluogo;

**Par.25.1.3 - Funzioni attribuite**

- Utilizzazioni esistenti;
- Funzioni prevalentemente residenziali da mantenere e potenziare, favorendo l'integrazione delle residenze con attività economiche e di servizio volte al miglioramento della qualità abitativa degli insediamenti ed allo sviluppo socio – economico e turistico;
- Funzioni scolastiche e in genere funzioni di servizio urbano con potenziamento dei servizi urbani e con priorità alle attrezzature culturali, assistenziali, sanitarie, socio – economiche, per il tempo libero, ricettive, pubblici esercizi, alberghiere, ecc.

**Par.25.1.4 - Dimensionamento ATO R.1 – Capoluogo San Germano dei Berici**

<b>Carico insediativo aggiuntivo A.T.O. R.1</b>		
Residenziale	<b>32.000 mc</b>	
Commercio - Direzionale del residenziale	<b>8.000,00 mc</b>	<b>2.500 mq</b> <b>(S.L.P.)</b>
Industria - Artigianato - Commerciale - Direzionale		<b>0 mq</b>
<b>Totale carico insediativo aggiuntivo</b>	<b>40.000 mc</b>	<b>2.500 mq</b>

<b>Abitante teorico</b>	<b>437 mc</b>
-------------------------	---------------

Abitanti Residenti	336
Abitanti teorici aggiunti	73
<b>Totale Abitanti teorici</b>	<b>409</b>

<b>Dotazione minima di aree per servizi relativamente alla residenza 30 mq/abitante teorico</b>	
Aree per servizi aggiuntive	2.190 mq
Aree per servizi complessive (compreso l'esistente)	<b>12.270 mq</b>

<b>Dotazione minima di aree per servizi relativamente a Commercio e Direzionale 100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento (S.L.P.)</b>	
Aree per servizi aggiuntive per commercio e direzionale	2.500 mq

<b>Dotazione minima di aree per servizi relativamente a Industria e Artigianato 10 mq ogni 100 mq di superficie delle singole zone</b>	
Aree per servizi aggiuntive per industria e artigianato	0 mq

<b>TOTALE STANDARD URBANISTICI RICHIESTI</b>	
Aree per servizi aggiuntive	<b>4.690 mq</b>
Aree per servizi totali (compreso l'esistente)	<b>14.770 mq</b>

**Art. 25.2 - A.T.O. R.2 – Villa del Ferro****Par.25.2.1 - Identificazione**

*Superficie territoriale:* 349.004 mq

L'ATO R.2 comprende l'area urbana della frazione di Villa del Ferro dove sono presenti alcuni servizi di interesse e uso pubblico.

**Accessibilità**

L'ATO R.2 è raggiungibile e attraversata dalla S.P. Bocca D'Ascesa.

**Par.25.2.2 - Obiettivi locali****Ambiente**

- Recupero, ricomposizione e valorizzazione ambientale;
- curare lo studio dell'arredo urbano degli spazi pubblici scoperti quali verde pubblico e privato, piazze, strade, parcheggi ed illuminazione artificiale in coerenza con gli indirizzi di cui agli artt. da 20.6 a 20.11 delle presenti norme;
- mantenimento/ripristino degli equilibri idrogeologici e/o mitigazione idraulica nei nuovi interventi edificatori nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 19.17 delle presenti norme e delle prescrizioni di cui alla Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al PAT.

**Insedimenti**

- recupero, riqualificazione, riordino morfologico e completamento delle aree di urbanizzazione consolidata, secondo le disposizioni di cui all'art. 19.1;
- tutela e valorizzazione degli edifici, dei manufatti e degli elementi fisici di interesse storico-culturale e ambientale e del contesto figurativo di cui agli artt. 20.1, 20.2 e 20.3 delle presenti norme;
- possibilità di individuazione di ambiti di sviluppo insediativo a funzione prevalentemente residenziale e/o compatibile con la residenza, secondo le disposizioni dell'art. 19.3 "*limiti fisici alla nuova edificazione*" e dell'art. 19.4 "*linee preferenziali di sviluppo insediativo*" considerato che il PAT prevede possibili sviluppi insediativi intorno al centro abitato e a chiusura delle frange urbane libere aperte e mediante la riconversione di un'area destinata dal PRG vigente a Zona produttiva e la bonifica e riconversione di un'area produttiva esistente (*Aree di riqualificazione e riconversione n. 5* di cui all'art. 19.5.5) di cui ai seguenti due punti;
- riqualificazione e riconversione dell'area produttiva esistente in funzioni residenziali e comunque compatibili con quelle consentite per la presente ATO (*Aree di riqualificazione e riconversione n. 5* di cui all'art. 19.5.5);
- riconversione dell'area produttiva prevista dal PRG vigente a funzioni residenziali e comunque compatibili con quelle consentite per la presente ATO;
- prevedere demolizione di eventuali opere incongrue e/o elementi di degrado in contrasto con l'ambiente o la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale ai sensi di quanto disposto dall'art. 19.5 valutando l'opportunità di applicare lo strumento del credito edilizio di cui all'art. 19.10;
- riqualificazione e riconversione dell'area produttiva esistente in funzioni residenziali e comunque compatibili con quelle consentite per la presente ATO;
- riconversione dell'area produttiva prevista dal PRG vigente a funzioni residenziali e comunque compatibili con quelle consentite per la presente ATO;
- potenziamento dei servizi esistenti (art. 19.7) prevedendo, demandando al PI lo studio e progetto di maggior dettaglio, in particolare la sistemazione della piazza di Villa del Ferro;

- possibilità di adottare misure atte alla promozione dell'edilizia sostenibile, alla mitigazione del sistema insediativo e ambientale – paesaggistico e del sistema dei trasporti, per la gestione del verde pubblico e privato, per l'illuminazione diffusa, per le acque reflue di scarico, di cui agli artt. da 20.6 e a 20.11 delle presenti norme.

#### **Accessibilità**

- prevedere, in accordo con gli enti e le autorità competenti, al fine di eliminare o ridurre il traffico di attraversamento del centro urbano di Villa del Ferro una viabilità alternativa, indicata sommariamente dal PAT, il cui tracciato e localizzazione potranno essere modificati e/o integrati in sede di P.I. ed in accordo con gli enti e autorità competenti, senza comportare variante al PAT

#### **Par.25.2.3 - Funzioni attribuite**

- Utilizzazioni esistenti;
- Funzioni prevalentemente residenziali da mantenere e potenziare, favorendo l'integrazione delle residenze con attività economiche e di servizio volte al miglioramento della qualità abitativa degli insediamenti ed allo sviluppo socio – economico e turistico;
- Funzioni scolastiche e in genere funzioni di servizio urbano con potenziamento dei servizi urbani e con priorità alle attrezzature culturali, assistenziali, sanitarie, socio – economiche, per il tempo libero, ricettive, pubblici esercizi, alberghiere, ecc.

#### **Par.25.2.4 - Dimensionamento ATO R.2 – Villa del Ferro**

<b>Carico insediativo aggiuntivo A.T.O. R.2</b>		
Residenziale	<b>30.878 mc</b>	
Commercio - Direzionale del residenziale	<b>7.000 mc</b>	<b>2.188 mq</b>
		<b>(S.L.P.)</b>
Industria - Artigianato - Commerciale - Direzionale		<b>0 mq</b>
<b>Totale carico insediativo aggiuntivo</b>	<b>37.878 mc</b>	<b>2.188 mq</b>

<b>Abitante teorico</b>	<b>437 mc</b>
-------------------------	---------------

Abitanti Residenti	216
Abitanti teorici aggiunti	71
<b>Totale Abitanti teorici</b>	<b>287</b>

<b>Dotazione minima di aree per servizi relativamente alla residenza</b>	
<b>30 mq/abitante teorico</b>	
Aree per servizi aggiuntive	2.130 mq
Aree per servizi complessive (compreso l'esistente)	<b>8.610 mq</b>

<b>Dotazione minima di aree per servizi relativamente a Commercio e Direzionale</b>	
<b>100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento (S.L.P.)</b>	
Aree per servizi aggiuntive per commercio e direzionale	2.188 mq

<b>Dotazione minima di aree per servizi relativamente a Industria e Artigianato</b>	
<b>10 mq ogni 100 mq di superficie delle singole zone</b>	
Aree per servizi aggiuntive per industria e artigianato	0 mq

<b>TOTALE STANDARD URBANISTICI RICHIESTI</b>	
Aree per servizi aggiuntive	<b>4.318 mq</b>
Aree per servizi totali (compreso l'esistente)	<b>10.798 mq</b>

**Art. 25.3 - A.T.O. R.3 – Borgo Campolongo****Par.25.3.1 - Identificazione**

*Superficie territoriale:* 106.588 mq

L'ATO R.3 comprende il borgo storico di Campolongo dove sono presenti i beni di interesse storico – monumentali, quali: villa Giacometti, Chiesa di S. Martino e Chiesetta di S. Andrea e la struttura produttiva *Tessilberica*.

**Accessibilità**

L'ATO R.3 è raggiungibile dalla S.P. Bocca D'Ascesa mediante la viabilità che attraversa la Val Liona, da Villa del Ferro verso Campolongo, e dalla S.P. Albaria.

**Par.25.3.2 - Obiettivi locali****Ambiente**

- Recupero, ricomposizione e valorizzazione ambientale utilizzando esclusivamente essenze vegetazionali autoctone;
- curare lo studio dell'arredo urbano degli spazi pubblici scoperti quali verde pubblico e privato, piazze, strade, parcheggi ed illuminazione artificiale in coerenza con gli indirizzi di cui agli artt. da 20.6 a 20.11 delle presenti norme;
- mantenimento/ripristino degli equilibri idrogeologici e/o mitigazione idraulica nei nuovi interventi edificatori nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 19.17 delle presenti norme e delle prescrizioni di cui alla Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al PAT.

**Insedimenti**

- recupero, riqualificazione, riordino morfologico e completamento delle aree di urbanizzazione consolidata, secondo le disposizioni di cui all'art. 19.1 e mediante tutela e valorizzazione degli edifici, dei manufatti e degli elementi fisici di interesse storico-culturale e ambientale di cui agli artt. 20.1 e 20.2 delle presenti norme;
- ai sensi di quanto disposto all'art. 34 *Borghi e corti rurali* delle N.di A. del Piano di Area Monti Berici di cui all'art. 9.1 delle presenti norme, è vietato costruire nuovi edifici all'interno del centro storico di Campolongo; per la zona di completamento esistente a ridosso del centro storico, la nuova edificazione è consentita esclusivamente previa presentazione di un Piano di Recupero o Piano Particolareggiato in cui i nuovi interventi sono disciplinati e normati in funzione del centro storico;
- possibilità di individuazione di ambiti di sviluppo insediativo a funzione prevalentemente residenziale e/o compatibile con la residenza e soprattutto turistico - ricettivo, secondo le disposizioni dell'art. 19.3 "limiti fisici alla nuova edificazione" e dell'art. 19.4 "linee preferenziali di sviluppo insediativo" considerato che il PAT indica uno sviluppo insediativo dal centro storico di Campolongo verso ovest soprattutto al fine di favorire una fruizione turistica e ricettiva compatibile. In particolare il nuovo sviluppo insediativo potrà essere consentito esclusivamente previa presentazione di un apposito Piano Urbanistico Attuativo che disciplini gli interventi possibili, i quali dovranno rispettare l'ambiente agricolo circostante, utilizzando esclusivamente impianti vegetazionali autoctoni, ed i caratteri dell'edilizia rurale tradizionale, in coerenza con la tipologia, i materiali e i colori tipici delle preesistenze del borgo storico di Campolongo;
- come previsto dall'art. 19.5.4 delle presenti norme, esclusivamente in caso di dismissione e/o trasferimento dell'attuale attività e degli impianti della ditta *Tessilberica*, il PI può prevedere la bonifica, il recupero, la riqualificazione dell'area e il nuovo sviluppo insediativo di cui all'art. 19.3, previsto dal PAT a nord del consolidato residenziale esistente di Campolongo, con inserimento di funzioni compatibili con il contesto (residenziali e/o turistico – ricettive), tra quelle consentite per l'ATO R3 di appartenenza.

Il P.I. dovrà disciplinare i criteri e le modalità del trasferimento e/o blocco e/o dismissione dell'attività produttiva presente, indicare gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, di cui agli artt. rispettivamente 19.9, 19.10 e 19.11 delle presenti norme, definendone gli ambiti ed i contenuti.

In particolare il PI dovrà disciplinare gli interventi edilizi consentiti che dovranno essere progettati sulla base dei seguenti indirizzi:

- in caso di dismissione e/o trasferimento dell'attuale attività e degli impianti della ditta *Tessilberica* non dovrà essere ammessa la riattivazione della stessa attività dismessa od il subentro di altre attività e dovranno essere determinate le modalità e gli strumenti urbanistici più adeguati di intervento per la bonifica dell'area e dei manufatti, la riqualificazione ambientale – paesaggistica e la valorizzazione della stessa area, valutando l'opportunità di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica di cui rispettivamente agli artt. 19.9, 19.10 e 19.11 delle presenti norme, definendone gli ambiti ed i contenuti. In particolare la bonifica, la riconversione e la riqualificazione dell'area e la nuova edificazione potranno essere consentite esclusivamente previa presentazione di un apposito Piano Urbanistico Attuativo di intervento unitario che disciplini gli interventi possibili, i quali dovranno rispettare l'ambiente agricolo circostante, utilizzando esclusivamente impianti vegetazionali autoctoni, ed i caratteri dell'edilizia rurale tradizionale, in coerenza con la tipologia, i materiali e i colori tipici delle preesistenze del borgo storico di Campolongo;
- ai sensi di quanto previsto dall'art. 19.9 delle presenti norme, il recupero del volume eventualmente riconosciuto dallo stesso P.I. a credito edilizio dell'attuale attività e degli impianti della ditta *Tessilberica*, potrà anche esercitarsi in loco, ossia dove attualmente esiste l'attività, essendo sita all'interno delle A.T.O. R3 di cui al *Sistema R – insediativo – residenziale* (art. 25.3 delle presenti norme);
- dovrà essere rispettata la morfologia del piano di campagna esistente evitando le deformazioni contrastanti con i caratteri del territorio e del borgo;
- incentivare la possibilità di adottare misure atte alla promozione dell'edilizia sostenibile e alla mitigazione del sistema insediativo e ambientale – paesaggistico di cui agli artt. 20.7 e 20.8 delle presenti norme.
- prevedere demolizione di eventuali opere incongrue e/o elementi di degrado in contrasto con l'ambiente o la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale ai sensi di quanto disposto dall'art. 19.5 valutando l'opportunità di applicare lo strumento del credito edilizio di cui all'art. 19.10;
- possibilità di adottare misure atte alla promozione dell'edilizia sostenibile, alla mitigazione del sistema insediativo e ambientale – paesaggistico e del sistema dei trasporti, per la gestione del verde pubblico e privato, per l'illuminazione diffusa, per le acque reflue di scarico, di cui agli artt. da 20.5 e a 20.10 delle presenti norme.

#### **Par.25.3.3 - Funzioni attribuite**

- Utilizzazioni esistenti;
- Funzioni prevalentemente residenziali da mantenere e potenziare, favorendo l'integrazione delle residenze con attività economiche e di servizio volte al miglioramento della qualità abitativa degli insediamenti ed allo sviluppo socio – economico e turistico-ricettivo. Pertanto sono ammesse funzioni turistico – ricettive al fine di favorire una fruizione turistica compatibile;

- Funzioni didattico - culturali e in genere funzioni di servizio urbano e con priorità alle attrezzature culturali, per il tempo libero, ricettive, alberghiere, bad and breakfast, ecc.

**Par.25.3.4 - Dimensionamento ATO R.3 – Borgo Campolongo**

<b>Carico insediativo aggiuntivo A.T.O. R.3</b>		
Residenziale	5.500 mc	
Commercio - Direzionale del residenziale	1.000 mc	313 mq (S.L.P.)
Industria - Artigianato - Commerciale - Direzionale		0 mq
<b>Totale carico insediativo aggiuntivo</b>	<b>6.500 mc</b>	<b>313 mq</b>

<b>Abitante teorico</b>	<b>437 mc</b>
-------------------------	---------------

Abitanti Residenti	216
Abitanti teorici aggiunti	13
<b>Totale Abitanti teorici</b>	<b>229</b>

<b>Dotazione minima di aree per servizi relativamente alla residenza 30 mq/abitante teorico</b>	
Aree per servizi aggiuntive	390 mq
Aree per servizi complessive (compreso l'esistente)	<b>6.870 mq</b>

<b>Dotazione minima di aree per servizi relativamente a Commercio e Direzionale 100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento (S.L.P.)</b>	
Aree per servizi aggiuntive per commercio e direzionale	313 mq

<b>Dotazione minima di aree per servizi relativamente a Industria e Artigianato 10 mq ogni 100 mq di superficie delle singole zone</b>	
Aree per servizi aggiuntive per industria e artigianato	0 mq

<b>TOTALE STANDARD URBANISTICI RICHIESTI</b>	
Aree per servizi aggiuntive	<b>703 mq</b>
Aree per servizi totali (compreso l'esistente)	<b>7.183 mq</b>

## **Art. 26 - Sistema P – Insediativo e Produttivo - ATO con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo – produttivo**

Il Sistema P – “A.T.O. con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo e produttivo” è considerato dal P.A.T. come una parte di territorio di interesse strategico principalmente per le funzioni produttive, industriali, commerciali e direzionali.

Il Sistema P è articolato in Ambiti Territoriali Omogenei (ATO), di cui alla tav. 4., caratterizzati da singole specificità e interessanti zone a destinazione produttiva in genere esistenti.

Devono essere rispettate le seguenti disposizioni generali, nonché le disposizioni date per i singoli Ambiti Territoriali Omogenei di appartenenza:

### **a) Ambiente**

- incentivazione, per le attività produttive, dell'adozione di sistemi gestione dei processi produttivi rispettosi dell'ambiente, nell'adesione ai sistemi di qualità ambientale come ISO14001 ed EMAS;
- predisposizione di dispositivi specifici per la mitigazione degli impatti visivi, acustici e di eventuale inquinamento da polveri, a perimetro degli insediamenti produttivi, in particolare in prossimità degli insediamenti residenziali;
- per tutti gli interventi previsti dovranno essere applicate le prescrizioni per la mitigazione idraulica contenute nella “Valutazione della Compatibilità Idraulica” allegata al PAT, oltre alle disposizioni di cui all'art. 19.17 delle presenti norme;
- riqualificazione e riordino degli spazi scoperti con accurato studio dell'arredo urbano degli spazi pubblici scoperti quali verde pubblico e privato, strade, parcheggi ed illuminazione artificiale in coerenza con gli indirizzi di cui agli artt. da 20.5 a 20.10 delle presenti norme;
- possibilità di adottare misure atte alla promozione dell'edilizia sostenibile, della raccolta dei rifiuti, alla mitigazione del sistema insediativo e ambientale – paesaggistico, per l'illuminazione diffusa, per le acque reflue di scarico, di cui agli artt. da 20.5 a 20.10 delle presenti norme;
- Prevenzione e/o mitigazione degli inquinamenti di varia natura.

### **b) Insediamenti**

- recupero, riqualificazione, consolidamento, riordino morfologico e completamento dell'edificato produttivo esistente e delle aree di urbanizzazione consolidata, secondo le disposizioni di cui all'art. 19.1 delle presenti norme;
- possibilità di razionalizzazione, riorganizzazione, rinnovamento e completamento del sistema insediativo produttivo esistente;
- Riqualificazione urbanistica delle aree produttive e valutazione, in sede di PI, delle possibilità di Interventi di nuove costruzioni in corrispondenza delle aree ancora inedificate e dei vuoti residui fra gli insediamenti esistenti o a ridosso degli stessi, in maniera anche da riordinare/riorganizzarne il sistema complessivo rispetto ai temi dell'accessibilità/dotazione di servizi;
- possibilità ove previsto dal PAT di individuazione di ambiti di sviluppo insediativo a funzione prevalentemente produttiva secondo le disposizioni dell'art. 19.3 “limiti fisici alla nuova edificazione” e dell'art. 19.4 “linee preferenziali di sviluppo insediativo”;
- Valutazione delle possibilità di utilizzo di parte degli ambiti di sviluppo insediativo per la rilocalizzazione delle attività produttive in zona impropria presenti nel territorio comunale;
- Miglioramento delle integrazioni fra le diverse funzioni presenti e future nell'area;

- Elevamento della qualità formale e rappresentativa degli edifici anche sviluppando gli indirizzi per l'edilizia sostenibile e per la mitigazione del sistema insediativo di cui ai relativi artt. 20 delle presenti norme;
- 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 L.R. 11/2004. La dotazione degli standard dovrà essere utilizzata per migliorare la struttura del sistema insediativo, associando alla quantità di standard un livello soddisfacente di qualità del servizio con progetti organici di riqualificazione insediativa e puntando anche a creare un sistema organico e continuo di spazi pubblici e di uso pubblico;
- Integrazione del sistema dei servizi nel tessuto insediativo, soprattutto attraverso l'organizzazione di un adeguato e specifico sistema di accessibilità/sosta per i servizi di interesse comunale/sovracomunale.

### **c) Accessibilità**

- gerarchizzazione della rete viaria esistente rispetto alle esigenze della mobilità e al carattere dei luoghi attraversati, mediante l'integrazione sistema della mobilità, riassetto del sistema della circolazione e interventi di riqualificazione delle strade;
- miglioramento della funzionalità complessiva delle ATO con la razionalizzazione e la riorganizzazione della viabilità interna soprattutto in corrispondenza ai punti di conflitto ed ai generatori di traffico e revisione del sistema di connessione con la viabilità territoriale e comunale

### **d) 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 di cui all'art. 19.17 delle presenti norme.

### **Disposizioni per il Piano degli Interventi (P.I.)**

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

Devono essere comunque rispettate le disposizioni date per i singoli ATO di cui ai successivi articoli.

## **Art. 26.1 - A.T.O. P.1. – Area produttiva “Villa del Ferro”**

### **Par.26.1.1 - Identificazione**

*Superficie territoriale:* 31.741 mq

L'ATO P.1 comprende l'area produttiva esistente della frazione di Villa del Ferro sita lungo la S.P. Bocca D'Ascesa e costituita da insediamenti in genere produttivi, artigianali e commerciali.

#### *Accessibilità*

L'ATO P.1 è accessibile direttamente dalla S.P. Bocca D'Ascesa.

### **Par.26.1.2 - Obiettivi locali**

#### **Ambiente**

- incentivazione, per le attività produttive, dell'adozione di sistemi gestione dei processi produttivi rispettosi dell'ambiente, nell'adesione ai sistemi di qualità ambientale come ISO14001 ed EMAS;
- possibilità di predisposizione di dispositivi specifici per la mitigazione degli impatti visivi, acustici e di eventuale inquinamento da polveri, a perimetro degli insediamenti produttivi;
- per tutti gli interventi previsti dovranno essere applicate le prescrizioni per la mitigazione idraulica contenute nella “Valutazione della Compatibilità Idraulica” allegata al PAT, oltre alle disposizioni di cui all'art. 19.17 delle presenti norme;
- eventuale riqualificazione e riordino degli spazi scoperti con accurato studio dell'arredo urbano degli spazi pubblici scoperti quali verde pubblico e privato, strade, parcheggi ed illuminazione artificiale in coerenza con gli indirizzi di cui agli artt. da 20.6 a 20.11 delle presenti norme;
- possibilità di adottare misure atte alla promozione dell'edilizia sostenibile, della raccolta dei rifiuti, alla mitigazione del sistema insediativo e ambientale – paesaggistico, per l'illuminazione diffusa, per le acque reflue di scarico, di cui agli artt. da 20.6 a 20.11 delle presenti norme;
- Prevenzione e/o mitigazione degli inquinamenti di varia natura.

#### **Insedimenti**

- possibilità di razionalizzazione, riorganizzazione, rinnovamento e completamento del sistema insediativo produttivo esistente, ovvero recupero, riqualificazione, consolidamento, riordino morfologico e completamento dell'edificato produttivo esistente e delle aree di *urbanizzazione consolidata*, secondo le disposizioni di cui all'art. 19.1 delle presenti norme;
- interventi di nuove costruzioni in corrispondenza delle aree ancora inedificate e dei vuoti residui fra gli insediamenti esistenti;
- possibilità di individuazione di ambiti di sviluppo insediativo a funzione prevalentemente produttiva secondo le disposizioni dell'art. 19.3 “limiti fisici alla nuova edificazione” e dell'art. 19.4 “linee preferenziali di sviluppo insediativo”, considerato che è stata individuata nel PAT una futura esigua espansione insediativa produttiva a sud dell'area di urbanizzazione consolidata esistente, che potrà anche accogliere le aree produttive per le quali il PAT prevede la loro dismissione e riconversione o la non riconferma rispetto alle previsioni di PRG vigente. In particolare tali aree sono:
  - l'area produttiva di PRG vigente lungo via Cavallo, a sud – ovest della frazione di Villa del Ferro per la quale il PAT prevede la sua riconversione a funzioni compatibili con l'ATO A1 di appartenenza di cui all'art. 24.1;

- l'area produttiva di PRG vigente in Villa del Ferro per la quale il PAT prevede la sua riconversione a funzioni residenziali e compatibili (vedi *linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale* di cui all'art. 19.4, in ATO R2 di cui all'art. 25.2);
- le aree indicate dal PAT nella Tav. 4 quali: *aree di riqualificazione e riconversione* di cui all'art. 19.5 delle presenti norme con i numeri 3, 4, 5, 6 per le quali rispettivamente il PAT prevede:
  - la riconversione della previsione di PRG vigente di Z.T.O. Produttiva dell'area del lago di pesca di Campolongo a funzioni turistico – ricreative (vedi *Aree di riqualificazione e riconversione* n. 3, art. 19.5.3);
  - la riqualificazione e riconversione dell'attività esistente *Tessilberica* di Campolongo, attività in forte contrasto con la vicinanza del borgo storico di Campolongo (vedi *Aree di riqualificazione e riconversione* n. 4, art. 19.5.4);
  - la riqualificazione e riconversione dell'area produttiva di Villa del Ferro (vedi *Aree di riqualificazione e riconversione* n. 5, art. 19.5.5);
  - la riqualificazione e riconversione dell'area indicata dal PRG vigente come ZTO produttiva e sita lungo via Cavallo ai confini comunali ovest a funzioni residenziali e turistico – ricettive (vedi *Aree di riqualificazione e riconversione* n. 6, art. 19.5.6).
- Miglioramento delle integrazioni fra le diverse funzioni presenti e future nell'area;
- possibile aumento della qualità formale e rappresentativa degli edifici anche sviluppando gli indirizzi per l'edilizia sostenibile e per la mitigazione del sistema insediativo di cui ai relativi artt. 20 delle presenti norme;
- Adeguamento della dotazione degli standard alle effettive necessità nel rispetto del DM 1444/68 e dell'art. 31 della L.R. 11/2004.

#### **Par.26.1.3 - Funzioni attribuite**

- Utilizzazioni esistenti e previste dalla strumentazione urbanistica vigente;
- Funzioni produttive, artigianali e commerciali;
- Funzioni residenziali per il proprietario o per il personale di custodia delle attività Produttive;
- Funzioni di pubblico interesse.

**Par.26.1.4 - Dimensionamento ATO P.1 – Area Produttiva “Villa del Ferro”**

<b>Carico insediativo aggiuntivo A.T.O. P.1</b>		
Residenziale	0 mc	
Commercio - Direzionale del residenziale	0 mc	0 mq (S.L.P.)
Industria - Artigianato - Commerciale - Direzionale		22.676 mq
<b>Totale carico insediativo aggiuntivo</b>	<b>0 mc</b>	<b>22.676 mq</b>

<b>Abitante teorico</b>	<b>437 mc</b>
-------------------------	---------------

Abitanti Residenti	16
Abitanti teorici aggiunti	0
<b>Totale Abitanti teorici</b>	<b>16</b>

<b>Dotazione minima di aree per servizi relativamente alla residenza 30 mq/abitante teorico</b>	
Aree per servizi aggiuntive	0 mq
Aree per servizi complessive (compreso l'esistente)	<b>480 mq</b>

<b>Dotazione minima di aree per servizi relativamente a Commercio e Direzionale 100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento (S.L.P.)</b>	
Aree per servizi aggiuntive per commercio e direzionale	0 mq

<b>Dotazione minima di aree per servizi relativamente a Industria e Artigianato 10 mq ogni 100 mq di superficie delle singole zone</b>	
Aree per servizi aggiuntive per industria e artigianato	2.268 mq

<b>TOTALE STANDARD URBANISTICI RICHIESTI</b>	
Aree per servizi aggiuntive	<b>2.268 mq</b>
Aree per servizi totali (compreso l'esistente)	<b>2.748 mq</b>

**Art. 26.2 - A.T.O. P.2 – Area produttiva “Val Liona”****Par.26.2.1 - Identificazione**

*Superficie territoriale:* 215.809 mq suddivisa in: P.2.1 = 120.004 mq P.2.2 = 95.805 mq

L'ATO P.2 comprende le aree (ATO P.2.1 e P.2.2) di possibile sviluppo produttivo previste dal PAT quali espansioni dell'area produttiva esistente ai confini comunali nord - ovest.

**Accessibilità**

L'ATO P.2 è accessibile direttamente dalla S.P. Bocca D'Ascesa e da via Cul del Sacco.

**Par.26.2.2 - Obiettivi locali****Ambiente**

- incentivazione, per le attività produttive future, dell'adozione di sistemi gestione dei processi produttivi rispettosi dell'ambiente, nell'adesione ai sistemi di qualità ambientale come ISO14001 ed EMAS;
- possibilità di predisposizione di dispositivi specifici per la mitigazione degli impatti visivi, acustici e di eventuale inquinamento da polveri, a perimetro degli insediamenti produttivi;
- per tutti gli interventi previsti dovranno essere applicate le prescrizioni per la mitigazione idraulica contenute nella “Valutazione della Compatibilità Idraulica” allegata al PAT, oltre alle disposizioni di cui all'art. 19.17 delle presenti norme;
- progettazione degli spazi scoperti con accurato studio dell'arredo urbano degli spazi pubblici scoperti quali verde pubblico e privato, strade, parcheggi ed illuminazione artificiale in coerenza con gli indirizzi di cui agli artt. da 20.6 a 20.11 delle presenti norme;
- possibilità di adottare misure atte alla promozione dell'edilizia sostenibile, della raccolta dei rifiuti, alla mitigazione del sistema insediativo e ambientale – paesaggistico, per l'illuminazione diffusa, per le acque reflue di scarico, di cui agli artt. da 20.5 a 20.10 delle presenti norme;
- Prevenzione e/o mitigazione degli inquinamenti di varia natura.

**Insedimenti**

- possibile aumento della qualità formale e rappresentativa degli edifici futuri anche sviluppando gli indirizzi per l'edilizia sostenibile e per la mitigazione del sistema insediativo di cui ai rispettivi artt. 20 delle presenti norme;
- possibilità di individuazione di ambiti di sviluppo insediativo a funzione prevalentemente produttiva secondo le disposizioni dell'art. 19.3 “limiti fisici alla nuova edificazione” e dell'art. 19.4 “linee preferenziali di sviluppo insediativo”, considerato che è stata individuata nel PAT una futura espansione insediativa produttiva quale espansione dell'area produttiva esistente, che potrà anche accogliere le aree produttive per le quali il PAT prevede la loro dismissione e riconversione o la non riconferma rispetto alle previsioni di PRG vigente. In particolare tali aree sono:
  - l'area produttiva di PRG vigente lungo via Cavallo, a sud – ovest della frazione di Villa del Ferro per la quale il PAT prevede la sua riconversione a funzioni compatibili con l'ATO A1 di appartenenza di cui all'art. 24.1;
  - l'area produttiva di PRG vigente in Villa del Ferro per la quale il PAT prevede la sua riconversione a funzioni residenziali e compatibili (vedi *linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale* di cui all'art. 19.4, in ATO R2 di cui all'art. 25.2);
  - le aree indicate dal PAT nella Tav. 4 quali: *aree di riqualificazione e riconversione* di cui all'art. 19.5 delle presenti norme con i numeri 3, 4, 5, 6 per le quali rispettivamente il PAT prevede:

- la riconversione della previsione di PRG vigente di Z.T.O. Produttiva dell'area del lago di pesca di Campolongo a funzioni turistico – ricreative (vedi *Aree di riqualificazione e riconversione* n. 3, art. 19.5.3);
- la riqualificazione e riconversione dell'attività esistente *Tessilberica* di Campolongo, attività in forte contrasto con la vicinanza del borgo storico di Campolongo (vedi *Aree di riqualificazione e riconversione* n. 4, art. 19.5.4);
- la riqualificazione e riconversione dell'area produttiva di Villa del Ferro (vedi *Aree di riqualificazione e riconversione* n. 5, art. 19.5.5);
- la riqualificazione e riconversione dell'area indicata dal PRG vigente come ZTO produttiva e sita lungo via Cavallo ai confini comunali ovest a funzioni residenziali e turistico – ricettive (vedi *Aree di riqualificazione e riconversione* n. 6, art. 19.5.6).

In particolare le possibili espansioni produttive previste dal PAT sono giustificate non solo per la reale esigenza di sviluppo delle attività in essere ma anche perché dovranno "accogliere" le aree produttive per le quali il P.A.T. prevede la loro dismissione e riconversione o la non riconferma rispetto al PRG vigente.

- Adeguamento della dotazione degli standard alle effettive necessità nel rispetto del DM 1444/68 e dell'art. 31 della L.R. 11/2004.

#### **Par.26.2.3 - Funzioni attribuite**

- Funzioni produttive, industriali e commerciali, direzionali, artigianali di servizio;
- Eventuali funzioni "rare" necessarie alle imprese, quali la ricerca, l'innovazione, il marketing, la finanza ecc..;
- Centro Servizi all'impresa, attività ricettive legate al turismo d'affari;
- Funzioni residenziali per il proprietario o per il personale di custodia delle attività Produttive;
- Funzioni di pubblico interesse.

#### **Par.26.2.4 - Dimensionamento ATO P.2 – Area Produttiva "Val Liona"**

<b>Carico insediativo aggiuntivo A.T.O. P.2</b>		
Residenziale	0 mc	
Commercio - Direzionale del residenziale	0 mc	0 mq (S.L.P.)
Industria - Artigianato - Commerciale - Direzionale		51.889 mq
<b>Totale carico insediativo aggiuntivo</b>	<b>0 mc</b>	<b>51.889 mq</b>

<b>Abitante teorico</b>	<b>437 mc</b>
-------------------------	---------------

Abitanti Residenti	85
Abitanti teorici aggiunti	0
<b>Totale Abitanti teorici</b>	<b>85</b>

<b>Dotazione minima di aree per servizi relativamente alla residenza 30 mq/abitante teorico</b>	
Aree per servizi aggiuntive	0 mq
Aree per servizi complessive (compreso l'esistente)	2.550 mq

<b>Dotazione minima di aree per servizi relativamente a Commercio e Direzionale 100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento (S.L.P.)</b>	
Aree per servizi aggiuntive per commercio e direzionale	0 mq

<b>Dotazione minima di aree per servizi relativamente a Industria e Artigianato 10 mq ogni 100 mq di superficie delle singole zone</b>	
Aree per servizi aggiuntive per industria e artigianato	5.189 mq

<b>TOTALE STANDARD URBANISTICI RICHIESTI</b>
--

Aree per servizi aggiuntive	5.189 mq
Aree per servizi totali (compreso l'esistente)	7.739 mq

**Studio Associato Zanella (Progettista)**

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic.na (VI)  
☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326  
✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

**Studio Mastella (Analisi Specialistiche)**

Via E. Dall'Acqua, 8 - 37020 - S. Pietro in Cariano (VR)  
☎/📠 045 6850199 - Cell. 333 4325864  
✉ info@studiomastella.it 🌐 <http://www.studiomastella.it>

**Art. 27 - Riepilogo dimensionamento ATO e Standard, art. 31, L.R. 11/2004**

Ambiti Territoriali Omogenei		Superficie Territoriale		Incremento Demografico al 2018			Carico Insediativo Aggiuntivo				Standard Urbanistici Aggiuntivi			Riepilogo Standard Urbanistici			
				Residenti	Abitanti teorici aggiuntivi	Totale Abitanti Teorici	Residenziale	Commerciale Direzionale		Industriale Artigianale	Residenziali Aggiuntivi	Commerciale Direzionale	Industriale Artigianale	Residenz. Totali comprensive	Totale Standard Richiesti	Standard Esistenti	
		437	Volume		Volume		Sup. L. Pav.	Sup. Zona	30 mq/ab.	100mq/100mq S.l.p.	10mq/100mq Sup. zona	30 mq/ab.					
		mq	mq	n.	n.	n.	mc	mc	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	
<b>S.GERMANO DEI BERICI</b>	A.1	Ambito Agricolo Ambientale Paesaggistico	14.495.955	0	476	33	509	14.500	576	180	0	990	180	0	15.270	15.450	8.943
	R.1	Capoluogo San Germano dei Berici	333.034	87.061	336	73	409	32.000	8.000	2.500	0	2.190	2.500	0	12.270	14.770	26.023
	R.2	Villa del Ferro	349.004	70.040	216	71	287	30.878	7.000	2.188	0	2.130	2.188	0	8.610	10.798	9.334
	R.3	Borgo Campolongo	106.588	20.508	55	13	68	5.500	1.000	313	0	390	313	0	2.040	2.353	0
	P.1	Area produttiva Villa del Ferro	31.741	22.676	11	0	11	0	0	0	22.676	0	0	2.268	330	2.598	392
	P.2	Area Produttiva Val Liona	215.809	51.889	85	0	85	0	0	0	51.889	0	0	5.189	2.550	7.739	0
	<b>Totale</b>		<b>15.532.131</b>	<b>252.174</b>	<b>1.179</b>	<b>190</b>	<b>1.369</b>	<b>82.878</b>	<b>16.576</b>	<b>5.181</b>	<b>74.565</b>	<b>5.700</b>	<b>5.181</b>	<b>7.457</b>	<b>41.070</b>	<b>53.708</b>	<b>44.692</b>

**TITOLO VIII° - NORME COMUNI, TRANSITORIE E FINALI****Art. 28 - Disposizioni transitorie e Criteri e limiti entro i quali il PI può modificare il PAT senza la necessità di procedere con Variante**

Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, in assenza del "Piano degli Interventi", devono rispettare le previsioni del PRG vigente il quale, per le sole parti compatibili con il PAT e a seguito della sua entrata in vigore, acquista il valore e l'efficacia del PI ai sensi dell'art. 48, comma 5 della L.R. 11/2004.

Per le parti di PRG vigente non compatibili con il PAT sono comunque consentiti gli interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti nel rispetto delle norme relative ai beni monumentali e culturali e ambientali, nonché gli interventi che si rendono necessari per:

- prevenzione e degrado ambientale (rischio idraulico, idrogeologico, ecc.);
- razionalizzazione delle infrastrutture e il miglioramento dei servizi esistenti;
- messa a norma delle preesistenze.

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

Le varianti al PRG in corso di approvazione, per le parti compatibili con il PAT, successivamente alla loro approvazione acquistano il valore e l'efficacia del P.I.

Ai sensi del comma 11, art. 14 della L.R. 11/2004, l'entrata in vigore del PAT comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti, limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che per i piani di iniziativa pubblica e/o convenzionati in cui i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini previsti per la loro ultimazione.

L'adozione e l'entrata in vigore del PAT comportano l'obbligo di rinnovo dell'accertamento di conformità delle opere e lavori pubblici:

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

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, comma 3 della L.R. 11/2004, il PI o il provvedimento di localizzazione di un'opera pubblica in variante al PI, possono modificare il PAT senza che sia necessario procedere ad una variante dello stesso, secondo i seguenti criteri e limiti:

- a) Per assicurare la flessibilità del sistema di pianificazione territoriale ed urbanistica, purché tali modifiche abbiano carattere meramente operativo e non alterino i contenuti della pianificazione territoriale operata dal PAT, ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;
- b) Per l'applicazione di norme giuridiche ed atti di pianificazione comunque denominati che comportino automatica variazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica di livello inferiore, salvi i casi in cui l'efficacia del precetto sia esplicitamente subordinata dalle norme all'approvazione di una variante di adeguamento e sempre che la variante non alteri negativamente i contenuti della pianificazione territoriale operata dal PAT, ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS.

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

alla sua attuazione, sino all'adozione della variante di adeguamento.