



Marzo 2013



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

L.R. 23 APRILE 2004, N.11



TITOLO I – NORME GENERALI

Art. 1 – Finalità

| | |
|-------------------------|--|
| <i>Rif. Legislativo</i> | <i>L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 12 comma 2; s.m.i.</i> |
|-------------------------|--|

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



Art. 2 - Obiettivi generali

| | |
|-------------------------|---|
| <i>Rif. Legislativo</i> | <i>L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 2 comma 1 – art. 13; s.m.i.</i> |
|-------------------------|---|

Gli obiettivi generali che il PAT di Sona intende perseguire, coerentemente ai contenuti indicati nel Documento Preliminare, sono:

- a) promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole, finalizzato a soddisfare le necessità di crescita e di benessere dei cittadini, senza pregiudizio per la qualità della vita delle generazioni future, nel rispetto delle risorse naturali;
- b) tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti urbani ed extraurbani, attraverso la riqualificazione e il recupero edilizio ed ambientale degli aggregati esistenti, con particolare riferimento alla salvaguardia e valorizzazione dei centri storici;
- c) tutela del paesaggio rurale, collinare e delle aree di importanza naturalistica;
- d) utilizzo di nuove risorse territoriali solo quando non esistano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente;
- e) messa in sicurezza degli abitati e del territorio dai rischi sismici e di dissesto idrogeologico;
- f) coordinamento delle dinamiche del territorio regionale con le politiche di sviluppo nazionali ed europee.

Il piano di assetto del territorio (PAT), redatto sulla base di previsioni decennali, fissa gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili così come elencati nell'art.13 della L.R. 11/2004.



Art. 3 - Contenuti e ambito di applicazione

| | |
|-------------------------|---|
| <i>Rif. Legislativo</i> | <i>L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio; s.m.i.</i> |
|-------------------------|---|

La disciplina del P.A.T. è definita dall'insieme delle prescrizioni normative e grafiche contenute negli elaborati che lo compongono.

Le norme disciplinano l'assetto del territorio dell'intero territorio comunale con riferimento:

- alle componenti strutturali del territorio individuate in relazione ai caratteri specifici dei tre sistemi territoriali: ambientale, insediativo, infrastrutturale;
- alle invarianti strutturali del territorio di natura geologica, idrogeologica e idraulica; storico monumentale; paesaggistica e ambientale, la cui salvaguardia è indispensabile al raggiungimento degli obiettivi di piano.
- alle disposizioni espresse da leggi e regolamenti di livello superiore (nazionale e regionale);
- alle direttive e le prescrizioni per la formazione del Piano degli Interventi (P.I.).

Le norme, sotto il profilo della valenza normativa, hanno efficacia generale sugli strumenti di pianificazione di livello inferiore al P.A.T..

La simbologia usata nelle tavole e negli allegati al P.A.T. va intesa secondo le legende indicate a margine di ciascuna; nell'eventuale contrasto tra elaborati a scala diversa, prevalgono le indicazioni contenute negli elaborati a scala maggiormente dettagliata.

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



Art. 4 - Elaborati del PAT di Sona

Rif. Legislativo

Norme per il Governo del Territorio, art.10 (QC), art. 13 comma 3 (elaborati); s.m.i.

Il PAT di Sona è formato da:

a) relazione tecnica, che espone gli esiti delle analisi e delle verifiche territoriali necessarie per la valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale;

b) elaborati agronomico-ambientali

Relazione di commento alle Analisi Agronomiche

Carta dell'uso de/suolo - copertura del suolo agricolo 1:10000

Carta della rete ecologica 1:10000

Superficie Agricola Utilizzata (SAU) 1:10000

Carta degli allevamenti intensivi 1:10000

Carta delle invarianti ambientali e naturalistiche 1:10000

c) elaborati geologici:

Relazione Geologica + Allegati

Carta Geomorfologica 1:10000

Carta Litologica 1:10000

Carta Idrogeologica 1:10000

d) elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali:

TAV.1 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale 1:10000

TAV.2 Carta delle invarianti 1:10000

TAV.3 Carta delle fragilità 1:10000

TAV.4 Carta delle trasformabilità 1:10000

e) Valutazione Compatibilità Idraulica

f) Valutazione di Incidenza Ambientale (VINCA)

g) Rapporto Ambientale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e Sintesi non tecnica

h) Norme Tecniche di Attuazione che definiscono direttive, prescrizioni e vincoli, anche relativamente ai caratteri architettonici degli edifici di pregio, in correlazione con le indicazioni cartografiche;

i) banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente il quadro conoscitivo e relativa relazione di accompagnamento.



Art. 5 - Efficacia e attuazione

| | |
|------------------|--|
| Rif. Legislativo | <i>L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art.29 (salvaguardia), art. 14 comma 11 (decadenza PUA), art.18 comma 7 (decadenza previsioni), art.34 (vincoli urbanistici preordinati all'esproprio), art. 3 comma 3 (opera pubblica), art.12 comma 3 (PI) e s.m.i.</i> |
|------------------|--|

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

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.

L'approvazione del PAT e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini per la loro ultimazione.

Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'articolo 33.

Il piano degli interventi (PI) è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individuerà e disciplinerà gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

Il P.I. potrà essere redatto in unica soluzione estesa all'intero territorio comunale o con successivi provvedimenti parziali. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, comma 3 della L.R. 11/2004, il P.I. o il provvedimento di localizzazione di un'opera pubblica in variante al P.I. stesso, possono modificare il P.A.T. senza che sia necessario procedere ad una variante allo stesso, nel rispetto dei seguenti criteri e limiti:

- per assicurare la flessibilità del sistema di pianificazione territoriale ed urbanistica, purché tali modifiche abbiano carattere meramente operativo e non alterino negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal PAT, ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;
- in tutti i casi in cui tale possibilità è prevista da norme o atti di pianificazione di livello superiore e dalle presenti norme.

I riferimenti normativi e/o a strumenti di pianificazione riportati nelle presenti norme, nel caso di variazione e/o sostituzione, operano 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 alla adozione della variante di adeguamento.

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.

Rapporto tra PUA, PAT e PI

Gli strumenti urbanistici attuativi, rispetto al PI e nei limiti rispetto al PAT di cui ai succ. Art. 45 – Ambiti di Urbanizzazione Consolidata Art. 47 – Limiti Fisici alla Nuova Edificazione, possono prevedere variazione della superficie territoriale nel limite del 10% di quella originaria indicata nella tavola 4 del PAT (deve essere sovrapponibile almeno il 90% della s.t. originaria e di quella variata) e conseguentemente del proprio perimetro, con trasposizioni di zona conseguenti alla definizione delle infrastrutture, dei servizi o di una più razionale organizzazione dell'area e, se PUA di iniziativa pubblica, anche variazioni in termini volumetrici e/o di superficie coperta, del rapporto di copertura territoriale o fondiaria, dell'altezza massima degli edifici ecc. fino al 15% dei parametri indicati dal P.I. Il PI può prevedere limitate modifiche degli ATO entro il 10% della superficie e trasposizioni volumetriche tra ATO del 10% fermo restando il dimensionamento massimo del PAT



TITOLO II – NORME DI VINCOLO - PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE – NORME DI TUTELA

Le norme, sotto il profilo dell'efficacia, propongono:

DIRETTIVE

Le direttive sono disposizioni di indirizzo, indicazioni di obiettivi e definizione di strategie che hanno efficacia generale anche sugli strumenti di pianificazione di livello inferiore al P.A.T., adottati successivamente alla sua adozione;

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Prescrizioni e vincoli che comportano 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.

CAPO I – VINCOLI

Gli ambiti del territorio comunale interessati da vincoli derivanti da apposite leggi di settore e da norme e strumenti della pianificazione territoriale sovraordinata sono individuati nella Tav. 1 "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale", rimandando i contenuti dei vincoli e delle tutele alle specifiche normative di riferimento e a quelle del PAT.

Per la fonte dei vincoli si rimanda alla "Relazione sulla compilazione delle Banche Dati" allegata al Quadro Conoscitivo del PAT.



Art. 6 – Beni Culturali

| | |
|------------------|---|
| Rif. Legislativo | <i>D. Lgs.vo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio – parte seconda , artt. 10 e 11; s.m.i.</i> |
|------------------|---|

| | | |
|------------------|--------|--|
| Rif. Cartografia | Tav. 1 | <i>Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale</i> |
| | Tav. 2 | <i>Carta delle Invarianti</i> |
| | Tav. 4 | <i>Carta della Trasformabilità</i> |

I. Contenuti

Sono beni culturali sottoposti a vincolo quelli assoggettati a tutela diretta ed indiretta ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, parte seconda, art. 10 e 11.

I beni vincolati rappresentati nella Tav. 1 del PAT, ha per gli stessi funzione meramente ricognitiva, mentre l'esatta individuazione catastale è quella contenuta negli specifici provvedimenti di vincolo.

Per questi beni si applica quanto previsto dalla legislazione vigente e dei relativi provvedimenti di vincolo.

II. Direttive

Il P.I. aggiorna l'individuazione cartografica dei manufatti di cui al presente articolo e promuove l'individuazione di ulteriori beni da assoggettare a tutela nel rispetto degli indirizzi di cui al successivo Art. 29 – Centri Storici

Il P.I. precisa nel dettaglio e detta specifiche prescrizioni per la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei beni culturali oggetto di tutela e delle aree circostanti di pertinenza, individuando gli interventi consentiti e favorendone un uso compatibile con le loro caratteristiche, anche in deroga alle destinazioni d'uso generali di zona purché finalizzate a garantire la conservazione e la tutela del bene nel rispetto degli indirizzi della pianificazione sovraordinata.

Il P.I. integra l'individuazione delle opere incongrue e gli elementi di degrado già individuati dal P.A.T. in quanto in contrasto con il bene oggetto di tutela, ne prescrive la demolizione e/o conformazione, secondo quanto previsto dagli indirizzi specifici di ciascun ATO e i criteri per l'eventuale formazione del credito edilizio di cui all'Art. 59 – Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica, compensazione e credito edilizio.



Per quanto attiene agli immobili di proprietà di Enti pubblici e delle persone giuridiche private senza fine di lucro, la cui esecuzione risalga ad oltre 50 anni, sono da considerare "beni culturali" (e pertanto vincolati) fino a quando non sia stata effettuata la verifica dell'interesse storico-artistico (V.I.C. con relativo decreto ex art. 12, comma 10 del D. lgs. 42/2004 e s.m.i.).

III. Prescrizioni e Vincoli

I beni culturali non possono essere distrutti, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione.

Fino all'approvazione del P.I. con previsioni conformi alle direttive, prescrizioni e vincoli di cui al presente articolo e al successivo Art. 30 – Ville Venete, edifici e complessi di valore monumentale o testimoniale, sugli immobili oggetto di tutela sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché quanto specificamente stabilito dalle schede progettuali del vigente PRG, previa autorizzazione da parte dell'autorità preposte se richiesto da specifica disposizione di legge.



Art. 7 – Beni Paesaggistici

| | |
|------------------|---|
| Rif. Legislativo | <i>D. Lgs.vo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio – parte terza , artt. 134, 136, 142; s.m.i.</i> |
|------------------|---|

| | | |
|------------------|--------|--|
| Rif. Cartografia | Tav. 1 | <i>Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale</i> |
| | Tav. 2 | <i>Carta delle Invarianti</i> |

I. Contenuti

Il patrimonio culturale e' costituito dai beni culturali e dai beni paesaggistici, cha fanno parte della memoria della comunità nazionale e del suo territorio.

Per paesaggio si intende il territorio espressivo di identità, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali, umani e dalle loro interrelazioni. La tutela del paesaggio va intesa a quegli aspetti e caratteri che costituiscono rappresentazione materiale e visibile dell'identità nazionale, in quanto espressione di valori culturali ed è volta a riconoscere, salvaguardare e, ove necessario, recuperare i valori culturali che esso esprime, assicurando la conservazione dei suoi aspetti e caratteri peculiari.

Sono beni paesaggistici sottoposti a vincolo quelli assoggettati a tutela diretta ed indiretta ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, parte terza, art. 134.

La Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale evidenzia, a titolo ricognitivo, le aree sottoposte a vincolo espresso a seguito di dichiarazione di notevole interesse pubblico e quelle vincolate ai sensi dell'art. 142 del citato decreto legislativo.

I beni vincolati rappresentati nella Tav. 1, che ha per gli stessi, funzione meramente ricognitiva, mentre l'esatta individuazione catastale è quella contenuta negli specifici provvedimenti di vincolo.

Per questi beni si applica quanto previsto dalla legislazione vigente e dei relativi provvedimenti di vincolo.

II. Direttive

Il P.I. precisa la disciplina dei diversi contesti paesaggistici assoggettati a vincolo, in funzione dei caratteri naturali e antropici e delle reciproche interrelazioni, garantendone adeguata tutela e valorizzazione.

Il P.I. deve prevedere, ove necessario, l'aggiornamento dell'individuazione cartografica degli ulteriori beni da assoggettare a tutela e/o delle opere incongrue e gli elementi di degrado già



individuati nel P.A.T. e in contrasto con l'esigenza di tutela dei beni, ne prescrive la demolizione e/o conformazione, secondo quanto previsto dagli indirizzi specifici di ciascun ATO.

Il P.I. definirà le specifiche prescrizioni per la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei beni culturali oggetto di tutela e delle aree circostanti di pertinenza, individuando gli interventi consentiti e favorendone un uso compatibile con le loro caratteristiche, anche in deroga alle destinazioni d'uso generali di zona purché finalizzate a garantire la conservazione e la tutela del bene nel rispetto degli indirizzi sovraordinati.

In particolare il P.I. definirà le trasformazioni compatibili con i valori paesaggistici, le azioni di recupero e riqualificazione degli immobili e delle aree sottoposte a tutela, nonché gli interventi di valorizzazione del paesaggio, anche in relazione alle prospettive di sviluppo sostenibile, e al ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico-documentale caratterizzanti il sito, nel rispetto degli obiettivi specifici definiti per ciascun ATO.

III. Prescrizioni e Vincoli

Prima dell'approvazione del P.I. gli interventi ammessi in aree vincolate dovranno rispettare le indicazioni della D.G.R.V. n. 986 del 14/03/1996 - Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla sub-delega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali - (BURV n. 75 del 20/08/1996), con particolare attenzione alle soluzioni progettuali che rientrino nelle categorie di "Esempio Negativo" come esemplificate nelle schede allegate al provvedimento stesso.

Fino all'approvazione del P.I. con previsioni conformi alle direttive, prescrizioni e vincoli di cui al presente articolo, sugli immobili oggetto di tutela sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché quanto specificamente stabilito dagli strumenti urbanistici vigenti, previa autorizzazione da parte dell'autorità preposte se previsto da disposizioni di legge.

Anche per le aree soggette a vincolo paesaggistico vale quanto indicato nella normativa vigente, anche relativamente alle richieste di parere paesaggistico.



Art. 8 – Beni Paesaggistici – Corsi d’Acqua

| | |
|-------------------------|---|
| <i>Rif. Legislativo</i> | <i>D. Lgs.vo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio – parte terza , artt. 142 lett. “c”; s.m.i.</i> |
|-------------------------|---|

| | | |
|-------------------------|---------------|--|
| <i>Rif. Cartografia</i> | <i>Tav. 1</i> | <i>Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale</i> |
| | <i>Tav. 2</i> | <i>Carta delle Invarianti</i> |

I. Contenuti

Fino all'approvazione del piano paesaggistico regionale, sono comunque sottoposti alle disposizioni in materia di vincolo paesaggistico anche i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.



Art. 9 – Beni Paesaggistici – Zone Boscate

| | |
|-------------------------|--|
| <i>Rif. Legislativo</i> | <i>D. Lgs.vo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio – parte terza , art. 142 lett. “g”; s.m.i.</i> |
|-------------------------|--|

| | | |
|-------------------------|---------------|--|
| <i>Rif. Cartografia</i> | <i>Tav. 1</i> | <i>Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale</i> |
| | <i>Tav. 2</i> | <i>Carta delle Invarianti</i> |

I. Contenuti

Fino all'approvazione del piano paesaggistico regionale, sono comunque sottoposti alle disposizioni in materia di vincolo paesaggistico anche i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227.

II. Prescrizioni e Vincoli

Si veda in merito quanto indicato per il Vincolo destinazione Forestale nell' Art. 11 – Vincolo Idrogeologico e Forestale.



Art. 10 – Beni Paesaggistici – Zone di Interesse Archeologico

| | |
|------------------|---|
| Rif. Legislativo | <i>D. Lgs.vo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio – parte terza , art. 142 lett. “m”; D.Lgs. 163/2006, art. 95-96; s.m.i.</i> |
|------------------|---|

| | | |
|------------------|--------|--|
| Rif. Cartografia | Tav. 1 | <i>Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale</i> |
| | Tav. 2 | <i>Carta delle Invarianti</i> |

I. Contenuti

Fino all'approvazione del piano paesaggistico regionale, sono comunque sottoposti alle disposizioni in materia di vincolo paesaggistico anche le zone di interesse archeologico individuate alla data di entrata in vigore del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

II. Prescrizioni e Vincoli

Nei siti di interesse archeologico segnalati dalla Soprintendenza, ove risulta più probabile un “rischio” di rinvenimento, valgono le normative vigenti in merito alla loro tutela e ai limiti di intervento, per i quali restano fermi i poteri autorizzativi e cautelari previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio.

In qualsiasi parte del territorio comunale, per i soli lavori implicanti scavi rientranti nella disciplina delle opere pubbliche, è obbligatoria l'esecuzione di indagini archeologiche preventive ai sensi del Codice dei Contratti pubblici D.Lgs. 163/2006, art. 95 “*Verifica preventiva dell'interesse archeologico in sede di progetto preliminare*” e art. 96 “*Procedura di verifica preventiva dell'interesse archeologico*”.



Art. 11 – Vincolo Idrogeologico e Forestale

| | |
|------------------|---|
| Rif. Legislativo | <i>R.D. del 30.12.1923 n. 3267, artt. 1 e seguenti; R.D. del 16.05.1926 n. 1126, artt. 1 e segg.; L.R. del 13.09.1978 n. 52, artt. 2-3-4-5, 14-15-16; Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale (P.M.P.F.); s.m.i.</i> |
|------------------|---|

| | | |
|------------------|--------|---|
| Rif. Cartografia | Tav. 1 | Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale |
|------------------|--------|---|

I. Contenuti

Il vincolo idrogeologico – forestale riguarda le aree sottoposte a tutela ai sensi del R.D. 16.05.1926 n. 1126 e delle leggi regionali di settore.

Come disposto dall'art. 1 del R.D.L. 30.12.1923, n. 3267, a tutela del pubblico interesse, sono sottoposti a vincolo idrogeologico i terreni di qualsiasi natura e destinazione che, per effetto della loro utilizzazione, possono subire denudazioni, perdere la stabilità o turbare il regime delle acque.

L'art.15 della L.R. 52/78, vietando qualsiasi riduzione di superficie forestale salvo espressa preventiva autorizzazione da parte della Giunta regionale, attribuisce ai terreni boscati il vincolo di destinazione forestale.

Le zone boscate in Veneto sono soggetti a continua evoluzione, pertanto anche i vincoli legati alla presenza del bosco sono connotati da una spiccata dinamicità. Si considerino, ad esempio, la colonizzazione del bosco di prati, pascoli e coltivi, gli imboschimenti artificiali, le riduzioni di superficie boscata autorizzate ai sensi dell'art. 15 della L.R. 52/78 e i connessi rimboschimenti compensativi.

II. Direttive

Il P.I. provvederà a porre norme di tutela e valorizzazione della aree sottoposte a vincolo idrogeologico – forestale secondo le vigenti disposizioni comunitarie, nazionali e regionali, completando la ricognizione dei terreni di qualsiasi natura e destinazione che per effetto della loro utilizzazione possono subire denudazioni, perdere la stabilità o turbare il regime delle acque.

Il P.I. potrà precisare, in accordo con le competenti autorità, le compensazioni da prevedersi nel caso di approvazione di interventi pubblici o di pubblico interesse da effettuarsi su aree sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale.

In attesa di uno specifico Piano di Riordino Forestale comunale (art. 23, comma 2, della L.R. 52/78), risulta opportuno utilizzare le delimitazioni di bosco contenute nel Piano di Riassetto Forestale Regionale, ora in fase di collaudo, che rappresenta il migliore dato attualmente disponibile.



Per l'individuazione delle aree da ritenersi soggette a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. 42/04 e a vincolo di destinazione forestale ai sensi dell' art. 15 della L.R. 52/78, questi strumenti di pianificazione forestale possono fornire un utile supporto nella determinazione dei confini del bosco, ma in nessun caso, per le caratteristiche ed i limiti evidenziati, si potrà attribuire ad essa valenza probatoria senza aver eseguito di caso in caso adeguate verifiche dirette e puntuali. Restano, quindi, sempre valide le modalità operative previste dalla normativa vigente (DGR n. 4808/97), che prevede rilievi a terra, per la definizione di dettaglio delle aree a bosco.

III. Prescrizioni e Vincoli

Le opere da realizzarsi nell'ambito della aree sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale, sono subordinate all'autorizzazione preventiva di cui al R.D. 16.05.1926 n. 1126 e della legislazione regionale in materia.

L'art. 16 della LR 52/78 prevede che i boschi, che per la loro particolare ubicazione, in rapporto alla giacitura, morfologia e natura del terreno, assolvono alle funzioni di difesa di abitati, di strade e di altre opere di pubblico interesse, contro il pericolo della caduta di valanghe, frane e di massi, possono essere sottoposti ad un regime vincolistico particolare, da imporsi con la procedura del vincolo idrogeologico. Si precisa inoltre che le utilizzazioni di tali boschi, dovranno essere fatte in modo che il soprassuolo sia sempre in grado di assolvere alle funzioni tutelari, per cui sono stati vincolati.



Art. 12 – Ambiti per l'Istituzione di Parchi e Riserve Naturali ed a Tutela Paesaggistica

| | |
|-------------------------|--|
| <i>Rif. Legislativo</i> | <i>D.G.R.V. 17 febbraio 2009 n°372; s.m.i.</i> |
|-------------------------|--|

| | | |
|-------------------------|---------------|--|
| <i>Rif. Cartografia</i> | <i>Tav. 1</i> | <i>Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale</i> |
| | <i>Tav. 2</i> | <i>Carta delle Invarianti</i> |
| | <i>Tav. 3</i> | <i>Carta delle Fragilità</i> |
| | <i>Tav. 4</i> | <i>Carta della Trasformabilità</i> |

I. Contenuti

Il PAT ha recepito quanto previsto per l'Ambito della Riviera Gardesana - Anse del Fiume Tione secondo quanto stabilito dal PTRC.

II. Direttive

Per questo ambito il P.A.T conferma le indicazioni di tutela e di valorizzazione contenute nel PTRC per gli "Ambiti di paesaggio" individuati nell'"Atlante ricognitivo" adottato con D.G.R. n.372 del 17 febbraio 2009.



Art. 13 – Rischio Idrogeologico in riferimento al P.A.I.

| | |
|------------------|---|
| Rif. Legislativo | Legge 183/89; Norme del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.); s.m.i. |
|------------------|---|

| | | |
|------------------|--------|---|
| Rif. Cartografia | Tav. 1 | Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale |
| | Tav. 2 | Carta delle Invarianti |
| | Tav. 3 | Carta delle Fragilità |

I. Contenuti

Comprende le aree a rischio idraulico e idrogeologico individuate dal P.A.I.

Alcune aree sono state segnalate dall'Autorità di Bacino del Lemene (Tartaro – Fissero - Canalbianco), come soggette a pericolosità e rischio idraulico di alluvione (vedasi Tavola 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale).

Il Rischio idraulico si ottiene come prodotto di tre fattori:

- la pericolosità idraulica (P): probabilità di accadimento dell'evento calamitoso riferita al periodo di ritorno T;
- il valore degli elementi a rischio (E) intesi come persone, beni localizzati, patrimonio ambientale;
- la vulnerabilità degli elementi a rischio (V), cioè l'attitudine a subire danni per effetto dell'evento calamitoso.

$$R = P * E * V$$

Nella cartografia ufficiale dell'Autorità di Bacino per il Bacino Idrografico del Fissero – Tartaro – Canal Bianco e Adige Garda (in piccola parte), è disponibile la perimetrazione e classificazione delle aree in relazione alla Pericolosità Idraulica.

Nel comune di Sona sono presenti:

- Fiume Tione
- Canale Consortile del Consorzio di Bonifica Adige Garda
- Progno “La Fossa o Cappellino”
- Progno Giacomona; Progno dei Cappelloni; Progno del Casottone; Progno Valmarone; Progno Mancalacqua; Progno dei Gentili; Progno delle Caselle; Fosso Palude; Fosso Quaiare; Fosso di Staffalo; Vaio Bindel; Vaio Corbola.

L'integrazione e la modifica delle direttive e delle prescrizioni del P.A.I., comportano l'automatico adeguamento delle corrispondenti voci del PAT.

II. Direttive

Relativamente alle Direttive si fa riferimento a quanto contenuto nello Studio di Compatibilità Idraulica e nel parere espresso dal Consorzio di Bonifica in data 15 gennaio 2013 prot. 1136.



In fase di approvazione dei Piani di Intervento (PI) devono essere assunti specifici studio di compatibilità idraulica particolareggiati e definiti per singolo intervento, da sottoporre al parere del Consorzio di Bonifica competente. Tali studi dovranno recepire le disposizioni e le prescrizioni previste nello Studio di Compatibilità Idraulica allegato al PAT, con l'eventuale aggiornamento dei sistemi compensativi dei picchi di piena in base al grado di definizione dei piani di attuazione.

Tutte le opere entro e fuori terra, movimenti terra e sistemazioni varie, dovranno rispettare le distanze dai corsi d'acqua secondo le disposizioni di cui al RR.DD. 368 e 523 del 1904.

Dovrà inoltre essere verificata l'eventuale interferenza con la rete irrigua del Consorzio, richiedendo formale autorizzazione/concessione per le eventuali modifiche ai manufatti esistenti.

III. Prescrizioni e Vincoli

Per queste aree valgono le norme definite nel PAI che specificano gli interventi ammissibili in aree a pericolosità idraulica.



Art. 14 – Rischio Sismico

| | |
|------------------|---|
| Rif. Legislativo | <i>D.P.R. 380/2001 – capo IV; D.C.R. 03.12.2003, n°67; Ord. P.C.M. 20.03.2003, n° 3274; D.M.I. 14.01.2008 – Norme Tecniche per le Costruzioni; s.m.i.</i> |
|------------------|---|

| | | |
|------------------|--------|--|
| Rif. Cartografia | Tav. 1 | <i>Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale</i> |
| | Tav. 2 | <i>Carta delle Invarianti</i> |

I. Contenuti

L'intero territorio comunale è classificato in zona sismica 3 per effetto del OPCM del 20/03/2003 n. 3274, della Deliberazione del Consiglio Regionale 03.12.2003 n. 67 e DGRV 71/2008, come confermato dalla mappa di pericolosità sismica del territorio di Sona in riferimento all'O.P.C.M. del 28 aprile del 2006 n. 3519 all. 1b.

II. Direttive

Valgono le indicazioni contenute nella normativa vigente in materia, anche per la definizione dell'obbligo della progettazione antisismica e dei relativi elaborati.

Il P.I. dovrà predisporre la stesura di appositi regolamenti e verifiche al fine di pervenire ad una micro zonazione sismica del territorio.

Su tutto il territorio comunale è necessario eseguire le opportune verifiche ai fini della classificazione sismica del terreno, con riferimento a quanto previsto dalla normativa vigente in materia di costruzioni.

III. Prescrizioni e Vincoli

L'obbligo della progettazione antisismica e del deposito dei corrispondenti elaborati grafici e delle relazioni di calcolo, ovvero, nei casi consentiti ed in sostituzione del predetto deposito, della dichiarazione resa dal progettista, attestante la conformità dei calcoli alle normative antisismiche vigenti, sono disciplinate dai competenti provvedimenti statali e regionali in materia.



Art. 15 – Siti di Interesse Comunitario e Zone di Protezione Speciale

| | |
|------------------|--|
| Rif. Legislativo | Dir. 92/43/CEE; D.G.R. 27/07/2006, n°2371; D.G.R. 10/10/2006, n°3173; s.m.i. |
|------------------|--|

| | | |
|------------------|--------|---|
| Rif. Cartografia | Tav. 1 | Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale |
| | Tav. 2 | Carta delle Invarianti |
| | Tav. 3 | Carta delle Fragilità |

I. Contenuti

Si tratta di aree sottoposte alle disposizioni per l'applicazione della normativa comunitaria e statale relativa ai siti di importanza comunitaria, zone speciali di conservazione e zone di protezione speciale di cui alle direttive 92/43/CEE e 2009/147/CE del 30 novembre 2009, al D.P.R. 8 settembre 1997, al D.P.R. 12 marzo 2003, n. 357, al D.M. 3 aprile 2000, nonché alla normativa regionale i cui a Deliberazione della Giunta Regionale n. 2371 del 27/07/2006 e n. 3173 del 10/10/2006.

Il territorio del comune di Sona **non** è direttamente interessato da SIC e/o da ZPS.

II. Direttive

Valgono le indicazioni contenute nella normativa vigente in materia per la definizione dell'obbligo della specifica valutazione di incidenza ambientale per gli interventi che possono avere potenziali impatti sui siti presenti nel territorio circostante al comune di Sona.

III. Prescrizioni e Vincoli

Il territorio del comune di Sona **non** è direttamente interessato da SIC e/o da ZPS.



Art. 16 – Fasce di Rispetto

| | |
|-------------------------|--|
| <i>Rif. Legislativo</i> | <i>Cfr. i singoli tipi di fasce di rispetto.</i> |
|-------------------------|--|

| | | |
|-------------------------|---------------|--|
| <i>Rif. Cartografia</i> | <i>Tav. 1</i> | <i>Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale</i> |
|-------------------------|---------------|--|

I. Contenuti

Nella tav. 1 Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale sono indicati gli impianti, le opere e le infrastrutture che determinano una fascia di rispetto sulla base di norme di legge nazionali o regionali: tale fascia è riportata a titolo ricognitivo nelle tavole di Piano costituendo mero recepimento di disposizioni sovraordinate alla cui disciplina si rimanda.

Il P.I. completa ed aggiorna il censimento degli impianti, delle opere e delle infrastrutture e delle relative fasce di rispetto, provvedendo a definire la specifica disciplina nel rispetto delle disposizioni di legge e delle seguenti indicazioni.

Sono indicate le seguenti opere e infrastrutture:

- infrastrutture (strade, autostrade, ferrovie);
- reti tecnologiche (elettrodotto, metanodotto);
- cimiteri;
- risorse idropotabili (atingimenti dell'acquedotto civile e dell'acquedotto industriale (pozzi)
- fasce di rispetto delle opere di presa (buffer di 200m con centro l'opera di presa);
- corsi d'acqua;
- aree di cava, sia attive che estinte o abbandonate;
- fascia di vincolo militare (caserma CC);
- allevamenti zootecnici intensivi.



Art. 17 – Fasce di Rispetto – Infrastrutture Stradali

| | |
|------------------|---|
| Rif. Legislativo | <i>Nuovo Codice della strada, D.L. 30/04/1992 n.285, art.16 commi 2 e 3; s.m.i.; Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada (Decreto Presidente della Repubblica 16 Dicembre 1992 nr.495 aggiornato al D.P.R. 6 marzo 2006, n.153)</i> |
|------------------|---|

| | | |
|------------------|--------|---|
| Rif. Cartografia | Tav. 1 | Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale |
|------------------|--------|---|

I. Direttive

La profondità della fascia di rispetto stradale coincide con la distanza da osservare per l'edificazione prevista nel rispetto della vigente legislazione.

In corrispondenza e all'interno degli svincoli è vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.

In corrispondenza di intersezioni stradali a raso alla fascia di rispetto si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti la fascia di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio della profondità della fascia, e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi. Si richiama la disciplina del Codice della Strada vigente e relativo Regolamento.

Le fasce di rispetto stradale ricadenti in zona agricola possono essere destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, all'ampliamento di quelle esistenti, alla realizzazione di attrezzature a servizio dell'infrastruttura (distributori di carburanti), alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili, alle piantumazioni e sistemazioni a verde e alla conservazione dello stato di natura, nonché alla realizzazione di interventi di mitigazione ambientale ai sensi del successivo Art. 52 – Ambiti per interventi di riqualificazione, valorizzazione e mitigazione ambientale

Per gli edifici ricadenti all'interno della fascia di rispetto stradale possono essere consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia e gli eventuali ampliamenti in conformità del Codice della Strada e del Regolamento di esecuzione e attuazione alla specifica e dettagliata disciplina eventualmente prevista dal P.I..

Il P.I. disciplinerà, nello specifica, l'edificazione all'interno della fascia di rispetto ricadente in zone urbanizzate o di prevista trasformazione, interne od esterne al centro abitato, con l'obiettivo primario di tutelare l'infrastruttura protetta e tenuto conto degli allineamenti esistenti.



Previsione di infrastrutture di rango sovracomunale

La previsione di nuove infrastrutture viarie di rango sovracomunale non dovrà interessare la porzione di territorio collinare in quanto altamente sensibile dal punto di vista paesaggistico ed ambientale; e quella relativa all'ATO 1A (abitato di Lugagnano) in quanto fortemente urbanizzata e prevalentemente destinata a residenza e servizi complementari. Qualora la previsione interessasse altre porzioni di territorio, dovrà comunque dimostrare il conseguimento di un bilancio ambientale positivo sia in termini generali di emissioni nell'ambiente, sia riferito specificatamente all'efficacia degli interventi di mitigazione previsti.



Art. 18 – Fasce di Rispetto – Infrastrutture Ferroviarie

| | |
|-------------------------|--|
| <i>Rif. Legislativo</i> | <i>D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753; s.m.i.</i> |
|-------------------------|--|

| | | |
|-------------------------|---------------|--|
| <i>Rif. Cartografia</i> | <i>Tav. 1</i> | <i>Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale</i> |
|-------------------------|---------------|--|

I. Direttive

Alle aree di sedime e relative fasce di rispetto di ferrovie esistenti o in progetto si applicano le norme di cui al D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753.

Per l'Alta Capacità, qualora il tracciato (ancora allo studio) venisse confermato, il Comune sostiene la soluzione di tracciato in galleria, in quanto il territorio collinare, altamente sensibile dal punto di vista paesaggistico ed ambientale, non sarebbe in grado di recepire un tracciato all'aperto che, necessariamente, produrrebbe incisioni e gravi danni difficilmente sostenibili. Nel rimanente tratto di pianura, ormai completamente urbanizzata e fortemente penalizzata dalle infrastrutture già esistenti, richiederebbe anche in questo contesto il prosieguo del tracciato in galleria.



Art. 19 – Fasce di Rispetto – Reti Tecnologiche (Elettrodotti, Gasdotti)

| | |
|------------------|---|
| Rif. Legislativo | <i>L.R. 27/93; L.36/2001; DPCM 8 luglio 2003; DM 24 novembre 1984; s.m.i. GASDOTTI D.M. 16 aprile 2008; Successive modifiche e integrazioni</i> |
|------------------|---|

| | | |
|------------------|--------|---|
| Rif. Cartografia | Tav. 1 | Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale |
|------------------|--------|---|

I. Direttive

All'interno delle fasce di rispetto determinate dalle reti tecnologiche, il P.I. provvederà a disciplinare gli interventi ammessi nel rispetto delle specifiche disposizioni di legge, anche mediante previsioni di razionalizzazione e ottimizzazione di quelle esistenti da concordare con gli enti competenti.

GASDOTTI

In corrispondenza alle condotte SNAM per il trasporto di gas naturale presenti sul territorio di Sona, e rappresentate nella Tav. 1 Carta dei Vincoli e della Pianificazione territoriale, trova applicazione il D.M. 16 aprile 2008, "Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8" (Gazzetta Ufficiale n. 107 del 8.5.2008 - Suppl. Ordinario n.115) del Ministro dello Sviluppo Economico di concerto con il Ministro dell'Interno.

Nel PI si terrà conto della necessità di ottenere il nulla osta dell'Ente Gestore della Rete (SNAM) per le future trasformazioni urbanistiche del territorio in corrispondenza dei vincoli legati alla presenza di tali condotte.

II. Prescrizioni e Vincoli

ELETTRODOTTI

Per le fasce di rispetto si fa riferimento a quanto previsto dai Decreti del 29.05.08 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti" e "Approvazione delle procedure di misura e valutazione dell'induzione magnetica" e dal DPCM 08.07.2003 e s.m. e i.. Quanto riportato nella Tav. 1 è puramente indicativo, il dettaglio viene definito ai sensi delle normative vigenti dal gestore della rete previo richiesta specifica.



Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale speciale in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alla normativa vigente, non è consentita alcuna nuova destinazione di aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore/giorno.

GASDOTTI

Relativamente ai gasdotti, si rimanda a quanto previsto dal D.M. 17 aprile 2008 e s.m. e i..

I gasdotti di 1^a specie presenti sul territorio, per le loro caratteristiche, presentano una fascia di rispetto pari a 19,50 mt (art. 2.5.1 del D.M. 17 aprile 2008). La segnaletica presente sul territorio è puramente indicativa.

Nelle fasce di rispetto valgono le prescrizioni contenute nelle servitù stipulate con i singoli proprietari.

L'art. 2.5.2 del D.M. 17 aprile 2008 prescrive che *le condotte di 1^a specie devono trovarsi ad una distanza non inferiore a 100 m da fabbricati appartenenti a nuclei abitati con popolazione superiore a 300 unità. (...) Le stesse condizioni devono essere rispettate quando, per lo sviluppo edilizio successivo alla posa delle condotte, non risultino più soddisfatte le condizioni relative alla distanza prescritta.*

L'art. 2.5.3 del D.M. 17 aprile 2008 prescrive che *le condotte di 1^a specie devono trovarsi ad una distanza non inferiore a 100 m da fabbricati destinati a collettività (es. ospedali, scuole, alberghi, centri commerciali, uffici, ecc.), a trattenimento e/o pubblico spettacolo, con affollamento superiore a 100 unità, di seguito denominati "luoghi di concentrazione di persone". (...) Le stesse condizioni devono essere rispettate quando, per lo sviluppo edilizio successivo alla posa delle condotte, non risultino più soddisfatte le condizioni relative alla distanza prescritta.*

Qualora per impedimenti di natura topografica, urbanistica o geologica, non sia possibile osservare la distanza di 100 m da luoghi sopra detti, e' consentita una distanza inferiore nel rispetto delle distanze previste dal D.M. 17.04.2008 a seguito dell'esecuzione di precisi accorgimenti nella posa delle tubazioni.

Per qualsiasi intervento che interessi queste fasce va richiesto il nulla osta dell'Ente Gestore della Rete (SNAM), che effettuerà gli opportuni rilevamenti puntuali per stabilire esattamente la posizione delle tubazioni e la fattibilità dell'intervento proposto in coerenza con gli obiettivi di sicurezza.



Art. 20 – Fasce di Rispetto – Cimiteri

| | |
|-------------------------|--|
| <i>Rif. Legislativo</i> | <i>R.D. 1265/1934, art.338; DPR n. 285/1990, art. 57; s.m.i.</i> |
|-------------------------|--|

| | | |
|-------------------------|---------------|--|
| <i>Rif. Cartografia</i> | <i>Tav. 1</i> | <i>Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale</i> |
|-------------------------|---------------|--|

I. Direttive

All'interno del perimetro di vincolo cimiteriale trova applicazione la disciplina di zona indicata dal PRG vigente (1° P.I.), nei limiti precisati dall'art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie approvato con regio decreto 24 luglio 1934, n. 1265, come modificato dalla legge 166/2002 e purché non sia arrecato disturbo alla quiete del cimitero e al suo decoro.

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

II. Prescrizioni e Vincoli

Nelle fasce di rispetto sono consentite le colture agricole e la realizzazione di strade.

Non sono ammesse nuove edificazioni, salvo opere pubbliche relative al cimitero, a parcheggi, a verde attrezzato, a campi sportivi ed impianti tecnologici che non vadano ad incidere con le disposizioni previste dal vincolo. Sono altresì consentiti per gli edifici esistenti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'articolo 3 del DPR n. 380/2001 e s.m.i., il cambio di destinazione d'uso e l'ampliamento nella percentuale del 10% del volume esistente.

Salvo che la normativa urbanistico edilizia di zona non risulti più restrittiva, agli interventi ricadenti nell'ambito delle aree cimiteriali e delle aree di rispetto cimiteriale si applicano le disposizioni relative all'edificabilità di cui alla normativa vigente.



Art. 21 – Fasce di Rispetto – Risorse Idropotabili (Pozzi, Sorgenti)

| | |
|------------------|---|
| Rif. Legislativo | Dir. 23.10.2000 2000/60/CE; D.Lgs 152/06 artt.21, 94; Piano Regionale di Tutela delle Acque; s.m.i. |
|------------------|---|

| | | |
|------------------|--------|---|
| Rif. Cartografia | Tav. 1 | Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale |
|------------------|--------|---|

I. Direttive

All'interno della fascia di rispetto del pozzo, fino a quando sarà utilizzato per usi idrosanitari, le trasformazioni ammesse dalla disciplina di zona, qualora possano interferire con la risorsa idrica, devono essere precedute da preventiva indagine idrogeologica e geognostica puntuale che definisca i criteri e le condizioni indispensabile alla salvaguardia della risorsa stessa. Non appare necessario determinare una fascia di vincolo dalle sorgenti in quanto non sono utilizzate per scopi umani e il reticolo sotterraneo risulta estremamente complesso.

II. Prescrizioni e Vincoli

Per le risorse idropotabili, si applicano le norme di tutela e salvaguardia previste dall'art. 94 del D. Lg.vo 3 aprile 2006, n. 152, della Direttiva 2000/60/CE del 23/10/2000 e relative norme di recepimento e del Piano Regionale di Tutela delle Acque. Nella fascia di rispetto dal pozzo l' utilizzo agronomico delle deiezione zootecniche e delle sostanze ad uso agricolo deve essere condotta in conformità al quadro normativo vigente ed in applicazione del "Codice di buona pratica agricola" (Dir. 91/676/CE "direttiva Nitrati").

La zona di tutela assoluta deve avere un'estensione di almeno 10 m di raggio dal punto di captazione e deve essere adibita esclusivamente a opere di captazione ed infrastrutture di servizio. Più esternamente ad essa deve essere presente una zona di rispetto di 200 m di raggio dal punto di captazione da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica.

Per le zone di rispetto il D. Lgs .vo 152/06 vieta l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;



- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali - quantitative della risorsa idrica;
- gestione di rifiuti;
- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti;
- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.



Art. 22 – Fasce di Rispetto – Corsi d'Acqua

| | |
|-------------------------|---|
| <i>Rif. Legislativo</i> | <i>R.D. 8 maggio 1904, n°368 del; R.D. 25 luglio 1904, n°523 del, art.96 lett. f); L.R. 11/2004 art. 41; s.m.i.</i> |
|-------------------------|---|

| | | |
|-------------------------|---------------|--|
| <i>Rif. Cartografia</i> | <i>Tav. 1</i> | <i>Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale</i> |
|-------------------------|---------------|--|

I. Contenuti

Sono individuate delle fasce di rispetto (art. 96 lett. f), R.D. 25 luglio 1904 n. 523 – art. 41 L.R. 11/2004) a tutela di fiumi, torrenti, canali, invasi naturali ed artificiali, anche a fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico.

II. Direttive

Il P.I. può stabilire, limitatamente alle aree urbanizzate ed a quelle alle stesse contigue indicate in trasformazione dal P.A.T., distanze diverse da quelle previste dal comma 1, lettera g) dell'art. 41 della L.R. 11/2004 e dal P.A.T. tenuto conto degli allineamenti esistenti nell'ambito dell'urbanizzazione consolidata o di trasformazione previsti dal P.A.T. medesimo.

III. Prescrizioni e Vincoli

All'interno delle zone di tutela di cui al presente articolo (in particolare all'interno dei 10 m dal ciglio superiore della scarpata o dal piede esterno dell'argine esistente) e previo nulla osta dell'autorità preposta alla tutela di polizia idraulica e/o dal rischio idraulico (U.P. Genio Civile di Verona o Consorzio - R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 e s.m.i.), 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 nonché l'accorpamento dei volumi pertinenziali esistenti, purché legittimi;
- b) 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 igienico-sanitaria vigente;
- e) opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
- f) nella realizzazione di piste ciclabili non si potrà eseguire il tombinamento di fossi ma invece si dovrà prevedere il loro spostamento.



Gli interventi edilizi di cui al precedente comma, potranno essere autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte di rispetto. Le zone alberate lungo gli scoli in manutenzione consortile potranno essere poste a dimora con modalità e distanze dai cigli degli scoli stessi, preventivamente concordate con il Consorzio di Bonifica.

All'esterno delle aree urbanizzate o di trasformazione indicate dal P.A.T. ed all'interno delle fasce di rispetto previste dall'art. 41, comma 1, lettera g), della L.R. 11/2004, oltre ai limiti all'attività edilizia previsti dalle norme vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico, non sono ammesse nuove costruzioni.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta ove vi fossero difficoltà per eseguire gli interventi di manutenzione periodica che garantiscono l'efficienza idraulica e il transito dei mezzi meccanici consortili.

Deve essere altresì garantita la salvaguardia dei fossi demaniali esistenti e dei fossi privati che svolgono, di fatto, una fondamentale funzione di scolo di pubblica utilità, con la costruzione di fasce di rispetto inedificabili: essi dovranno essere tenuti in manutenzione, non potranno essere eliminati, non dovranno essere ridotte le loro dimensioni se non si prevedono adeguate misure di compensazione, non dovranno subire interclusioni o comunque perdere la loro attuale funzione in conseguenza di futuri lavori.

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



Art. 23 – Fasce di Rispetto – Militari

| | |
|-------------------------|---|
| <i>Rif. Legislativo</i> | <i>L. 898/1976, L. 104/1990; s.m.i.</i> |
|-------------------------|---|

| | | |
|-------------------------|---------------|--|
| <i>Rif. Cartografia</i> | <i>Tav. 1</i> | <i>Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale</i> |
|-------------------------|---------------|--|

I. Direttive

Vi è compresa la caserma dei Carabinieri.

II. Prescrizioni e Vincoli

Sono ammessi gli interventi di zona nei limiti della legislazione speciale vigente in materia.



Art. 24 – Fasce di Rispetto – Allevamenti Zootecnici

| | |
|------------------|---|
| Rif. Legislativo | L.r. 11/2004 art. 50 atto di indirizzo lett. d) punto 5; s.m.i. Deliberazioni della Giunta Regionale N. 856 del 15 maggio 2012 |
|------------------|---|

| | | |
|------------------|--------|---|
| Rif. Cartografia | Tav. 1 | Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale |
|------------------|--------|---|

I. Direttive

- 1) Il PAT individua gli allevamenti zootecnici intensivi esistenti; viene omessa l'individuazione delle distanze di rispetto in quanto sarà il PI, a seguito di ulteriori e dettagliate analisi, ed ai sensi della Dgr 856/2012 del 15 maggio 2012, a stabilire tali distanze sulla base della consistenza e delle caratteristiche aggiornate degli allevamenti.
- 2) Gli allevamenti zootecnici intensivi individuati nella Tav. 1 sono da intendersi come elementi generatori di vincolo dinamico non cogente ma ricognitivo.
- 3) L'aggiornamento della loro situazione in termini, ad esempio, di consistenza, tipologia di specie allevata, tipologia dei parametri di classificazione ...etc, dovrà essere comunicato dalle aziende agli uffici comunali competenti per le verifiche del caso, o a causa di modifiche normative, dovrà essere costantemente monitorato dagli Uffici comunali competenti, anche d'intesa con gli altri Enti pubblici preposti.

I P.I., ai sensi della Dgr 856/2012 del 15 maggio 2012, possono prevedere nuovi sviluppi insediativi o trasformazioni urbanistiche, comprese le aree di edificazione diffusa, ricadenti parzialmente o totalmente nelle fasce di rispetto degli allevamenti esistenti, purché l'efficacia di tali previsioni sia esplicitamente subordinata al trasferimento, alla dismissione o alla variazione in riduzione della classe dimensionale degli stessi, attraverso il ricorso agli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e degli accordi pubblico-privato.

II. Prescrizioni e Vincoli

Le dimensioni dei vincoli sono determinate dalle caratteristiche intrinseche e specifiche dell'allevamento ed in quanto tali da verificare in sede di pianificazione operativa.

Il P.I. procederà, in accordo con gli enti competenti, all'aggiornamento della schedatura degli allevamenti intensivi e delle fasce di rispetto in conformità alla disciplina vigente.

Per i nuovi allevamenti, gli ampliamenti, riconversioni, trasferimenti e adeguamenti tecnologici degli allevamenti preesistenti, si fa riferimento alle normative vigenti ed in particolare si dovranno prevedere l'impiego di soluzioni progettuali orientate alle migliori tecniche disponibili (MTD) considerate a basso impatto ambientale.

Le distanze di rispetto vengono rimodulate in funzione della tipologia di allevamento realizzata.



In conformità a quanto previsto dalla DGR 856/2012 del 15 maggio 2012 l'Amministrazione, con le dovute giustificazioni urbanistiche, Ambientali e Civili potrà concorrere nella spesa sostenuta dagli allevamenti esistenti per la realizzazione di interventi di riqualificazione impiantistica, attuati con l'adozione delle "migliori tecniche disponibili", al fine di migliorare l'inserimento nel territorio degli allevamenti zootecnici e ridurre l'impatto ambientale, con riferimento anche agli abbattitori di odori, anche tramite gli accordi di cui all'articolo 6 della legge regionale n. 11/2004.



Art. 25 – Attività a rischio incidente rilevante

| | |
|-------------------------|---|
| <i>Rif. Legislativo</i> | <i>D.Lgs. 17 agosto 1999, n°334 - D.M. 9 maggio 2001 - L.R. 11/2004; s.m.i.</i> |
|-------------------------|---|

| | | |
|-------------------------|---------------|--|
| <i>Rif. Cartografia</i> | <i>Tav. 1</i> | <i>Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale</i> |
| | <i>Tav. 2</i> | <i>Carta delle Invarianti</i> |
| | <i>Tav. 3</i> | <i>Carta delle Fragilità</i> |
| | <i>Tav. 4</i> | <i>Carta della Trasformabilità</i> |

I. Contenuti

E' stato individuato un solo stabilimento a rischio di incidente rilevante, fuori dal territorio comunale, al confine con Castelnuovo del Garda.

II. Prescrizione e Vincoli

Si rimanda alle relative aree di danno, come definite dal D.M. 9.5.2001.

Nell' Elaborato Tecnico Rischio di Incidenti Rilevanti (RIR) è descritto l'inviluppo delle aree di danno, determinato dai gestori degli stabilimenti, e le valutazioni relative alle categorie di danno attese e le relative classi di probabilità, secondo quanto indicato dal D.M. 9.5.2001.

Relativamente all'area dell'insediamento SUN OIL, si rimanda alla definizione della procedura processuale con i contenuti delle sentenze di giudizio.



Art. 26 - Impianti di comunicazione elettronica – criteri di localizzazione e fasce di rispetto

| | |
|-------------------------|--|
| <i>Rif. Legislativo</i> | <i>L.R. 29/93 e succ. modif. – L.R. 11/2004, art. 13, comma 1, lett. q) - L. 36/2001 - decreto legislativo n. 259 del 2003 - D.P.C.M. 8 luglio 2003.</i> |
|-------------------------|--|

| | | |
|-------------------------|---------------|--|
| <i>Rif. Cartografia</i> | <i>Tav. 1</i> | <i>Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale</i> |
|-------------------------|---------------|--|

I. Contenuti

Trattasi della definizione dei criteri di localizzazione e delle fasce di tutela dai campi elettromagnetici generati da sorgenti della telefonia cellulare ed impianti di comunicazione elettronica.

II. Direttive

Il PAT, 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, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, 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, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti su aree caratterizzate da particolare densità abitativa;
- c) Escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, 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, concertato secondo il vigente protocollo d'intesa sottoscritto tra Comune di Verona e soggetti gestori degli impianti;

Il P.I. 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, secondo i criteri che precedono, anche mediante la previsioni di piani di cui al precedente comma 29.03, lett. g).

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

III. Prescrizioni e Vincoli

Nelle more di approvazione del P.I., la localizzazione delle nuove sorgenti o la modifica delle esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni di legge vigenti, e con il piano annuale o pluriennale di localizzazione, 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.



CAPO II – PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE

Art. 27 – Piani di Area o di Settore vigenti o adottati – P.A.Q.E.

| | |
|------------------|-----------------------------------|
| Rif. Legislativo | Del.G.R. 09 dicembre 2009; s.m.i. |
|------------------|-----------------------------------|

| | | |
|------------------|--------|---|
| Rif. Cartografia | Tav. 1 | Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale |
| | Tav. 2 | Carta delle Invarianti |
| | Tav. 3 | Carta delle Fragilità |
| | Tav. 4 | Carta della Trasformabilità |

I. Contenuti

Il territorio del comune di Sona è interessato dal Piano d'Area Quadrante Europa (P.A.Q.E.) che comprende 22 Comuni della provincia di Verona (Verona, Bovolone, Bussolengo, Buttapietra, Caldiero, Castel d'Azzano, Erbè, Isola della Scala, Mozzecane, Nogarole Rocca, Pastrengo, Pescantina, Povegliano Veronese, S. Giovanni Lupatoto, San Martino Buon Albergo, Sommacampagna, Sona, Ronco all'Adige, Trenzuelo, Vigasio, Villafranca di Verona e Zevio).

Con Deliberazioni della Giunta Regionale N. 800 del 21 marzo 2006, la Regione ha approvato la variante n. 16 al Piano Regolatore Generale del Comune di Sona in adeguamento al P.A.Q.E..

La Variante 4 al Piano di Area Quadrante Europa è stata adottata con deliberazione di Giunta Regionale n. 3807 del 09-12-09.

Il Piano di Area è uno strumento di programmazione delle politiche territoriali al di sopra degli strumenti pianificatori provinciali e comunali, rappresentando il principale strumento attraverso il quale si articola il P.T.R.C..

Il "Piano di Area" è uno strumento di programmazione delle politiche territoriali che, in attuazione del principio di sussidiarietà (articolo 3B del Trattato di Maastricht) in materia di pianificazione urbanistica e territoriale, affronta i problemi nella loro specificità coordinando il consenso tra i soggetti che operano a livelli istituzionali o settoriali diversi incentivando un ruolo attivo e consapevole da parte delle collettività locali.

II. Direttive

Il P.A.T. conferma le indicazioni di tutela e di valorizzazione contenute nel P.A.Q.E..

Il P.A.T. recepisce le indicazioni del Piano d'Area del Quadrante Europa. Il PI precisa la specifica disciplina degli ambiti di tutela individuate dal Piano d'Area nel rispetto delle



indicazioni dallo stesso fornite e recepite dal PAT e favorisce la riqualificazione degli insediamenti del corridoio plurimodale in coerenza agli indirizzi del PTRC.

Nel caso di futura varianti del Piano d'Area, in sede di P.I. la pianificazione urbanistica verrà adeguata alle nuove previsioni.

III. Prescrizioni e Vincoli

P.T.R.C. Visti gli articoli 72 *Norme transitorie*, e 73 *efficacia del PTRC*, ma più importante le norme di salvaguardia di cui all'art. 29 della LR 11/2004, laddove al comma 2 prevede che: "dalla adozione del P.T.R.C. e del P.T.C.P. o di loro eventuali varianti, e fino alla loro entrata in vigore, e comunque non oltre 5 anni dalla data di adozione, il Comune è tenuto a sospendere ogni determinazione sulle domande relative ad interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio che risultino in contrasto con le prescrizioni ed i vincoli contenuti dei Piani".

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



Art. 28 – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

| | |
|-------------------------|---|
| <i>Rif. Legislativo</i> | L.R. 11/2004, titolo II, capo II; <i>s.m.i.</i> |
|-------------------------|---|

| | | |
|-------------------------|---------------|--|
| <i>Rif. Cartografia</i> | <i>Tav. 1</i> | <i>Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale</i> |
| | <i>Tav. 2</i> | <i>Carta delle Invarianti</i> |
| | <i>Tav. 3</i> | <i>Carta delle Fragilità</i> |
| | <i>Tav. 4</i> | <i>Carta della Trasformabilità</i> |

I. Contenuti

L'obiettivo del progetto è il coordinamento e la gestione del territorio che si attua tramite lo strumento di pianificazione denominato P.T.C.P. (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale). La legge regionale (L.R. 11/2004) definisce puntualmente il P.T.C.P. come lo strumento di pianificazione che "delinea gli obiettivi e gli elementi fondamentali dell'assetto del territorio provinciale in coerenza con gli indirizzi per lo sviluppo socio-economico provinciale con riguardo alle prevalenti vocazioni, alle sue caratteristiche geologiche, geomorfologiche paesaggistiche ed ambientali." Il P.T.C.P. è uno strumento di pianificazione di area vasta (si colloca a livello intermedio tra il livello pianificatorio regionale e quello comunale); in linea generale, si tratta di uno strumento di pianificazione di secondo livello che indirizza, prevalentemente attraverso direttive, le scelte dei piani sotto ordinati.

Il Piano territoriale Provinciale, redatto ai sensi della L.R. n°61 del 1985 e del D. Lgs. n° 267 del 2000, è attualmente in fase di revisione ai sensi e per gli effetti della recente normativa urbanistica introdotta con la L.R. 11/2004.

Il Documento Preliminare al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) è stato approvato con deliberazione di Giunta Provinciale n. 267 del 21/12/2006.

La Relazione Ambientale del Documento Preliminare è stata approvata con deliberazione di Giunta Provinciale n. 180 del 13/09/2007 e successivamente approvata dalla Commissione V.A.S. della Regione Veneto in data 1 febbraio 2008.

Il confronto con la Provincia di Verona è comunque avvenuto attraverso la copianificazione.

II. Direttive – Prescrizioni e Vincoli

Le specifiche azioni, precisate dal PAT o da definirsi con il PI, sono descritte dalle presenti norme in riferimento ai singoli temi trattati.



CAPO III – TUTELE

Art. 29 – Centri Storici

| | |
|------------------|---|
| Rif. Legislativo | L.R. 11/2004 Norme per il Governo del Territorio, art. 40; s.m.i. |
|------------------|---|

| | | |
|------------------|--------|---|
| Rif. Cartografia | Tav. 1 | Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale |
| | Tav. 4 | Carta della Trasformabilità |

I. Contenuti

Il PAT ha individuato come 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 al comma precedente, sono ad esse funzionalmente collegate in quanto interessate da analoghi modi d'uso.

I Centri storici, confermando l'indicazione dell'Atlante dei Centri Storici, sono classificati:

- a) di notevole importanza quando conservano in larga parte il tessuto storico urbano e architettonico e presentano emergenze storico-artistiche di particolare rilevanza;
- b) di grande interesse quando conservano in larga parte il tessuto storico urbano e architettonico;
- c) di medio interesse quando conservano solo in parte il tessuto storico urbano e architettonico e tuttavia conservano un'identità storica peculiare.

Nell'attuale Classificazione del PTCP i Centri Storici del Comune di Sona non rientrano nelle tre categorie sopra descritte.

Per Centro Storico si intende un tessuto urbano di antica formazione che ha mantenuto la riconoscibilità della propria struttura insediativa e della stratificazione dei processi di formazione. E' costituito da patrimonio edilizio, rete viaria, spazi scoperti ed altri manufatti storici. Sono equiparati ai centri storici, gli agglomerati e nuclei non urbani di rilevante interesse storico, nonché le aree che ne costituiscono l'integrazione storico-ambientale e paesaggistica.

Il P.A.T. individua nelle Tavola n° 1 e 4 i centri storici presenti nel Territorio Comunale, l'obiettivo è la tutela dei tessuti storici, attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente e la valorizzazione dell'insieme.

Il P.A.T. individua altresì nelle Tavole n° 2 e 4 le ville Venete e nella tavola. 4 gli edifici di valore monumentale testimoniale.



Il P.A.T. conferma integralmente le vigenti individuazioni degli edifici oggetto di tutela, ancorchè non vincolati.

Oltre alla conferma degli edifici ora schedati nei P.R.G., dovrà essere svolta, in sede di P.I., una ricognizione allargata a tutti gli edifici presenti sul territorio, finalizzata ad eventualmente individuarne di ulteriori meritevoli di tutela.

Il P.I. definirà, per ciascuno di tali Centri Storici, una apposita soluzione progettuale, specificando sia le modalità di intervento negli edifici esistenti, sia le caratteristiche morfologiche e architettoniche dell'impianto urbanistico da adottarsi per le aree libere, da concepirsi in stretta correlazione con quelle edificate. Esso terrà conto altresì della salvaguardia dei manufatti minori da tutelare, rilevati come invariati. Il P.I. potrà variare i perimetri di tali ambiti, in base ad analisi più dettagliate riferite a limiti fisici e catastali.

La disciplina particolareggiata deve garantire la reale conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio storico quale espressione della storia materiale e culturale della comunità; interpretare le attuali e mutate esigenze abitative e civili per favorire il riutilizzo ed il rinnovo sia dei singoli organismi edilizi che degli spazi pubblici, assicurando contemporaneamente la "continuità" delle future trasformazioni fisiche alla medesima processualità storico-tipologica che ha dato luogo a questi insediamenti così come ci sono pervenuti nell'attuale assetto.

II. Direttive

Il P.I. verifica ed integra la perimetrazione di ciascun centro storico e ne precisa la specifica disciplina, nel rispetto degli indirizzi e criteri di cui al successivo Art. 61 - Indirizzi e criteri per la tutela e valorizzazione degli edifici ricadenti in contesti storici o comunque aventi interesse storico-culturale.

Nel rispetto degli obiettivi generali sopra richiamati, il PI promuoverà per i centri storici, le azioni volte a:

- tutelare e valorizzare i segni dei sistemi storici dei quali esistano le tracce, quali brani di mura, edifici annessi e spazi aperti pertinenziali, favorendone, se possibile, una fruizione pubblica;
- tutelare e valorizzare tutti gli spazi verdi di pregio storico;
- attribuire idonei gradi di protezione agli edifici in relazione alla loro accertata storicità per consentire tipologie di intervento coerenti con le tecniche edilizie tradizionali del luogo, preservando gli spazi liberi esistenti;
- disciplinare le destinazioni ammesse, in relazione alla compatibilità in via diretta con il bene oggetto di intervento e in via indiretta con il contesto storico complessivo;
- individuare e tutelare le pubbliche piazze, vie, strade, e gli altri spazi aperti urbani di interesse storico – artistico;



- prevedere le zone dei mercati e delle manifestazioni pubbliche, disciplinando o vietando l'esercizio del commercio nelle aree pubbliche aventi valore archeologico, storico, artistico ed ambientale, ai sensi dell'art.48 del D. L.vo 42/2004;
- disciplinare o vietare la collocazione o l'affissione di cartelli o altri mezzi di pubblicità sugli edifici e sulle aree sottoposte a tutela, nel rispetto dell'art.49 del D. L.vo 42/2004;;
- individuare e tutelare le bellezze panoramiche ed i punti di vista accessibili al pubblico dai quali si goda dello spettacolo di tali bellezze;
- favorire la creazione di parcheggi privati interrati per liberare dalla sosta gli spazi pertinenziali privati e pubblici;
- definire i principali colori delle facciate dei fabbricati in armonia con quelli tradizionali, previo studio dei colori tradizionali e storici.

III. Prescrizioni e Vincoli

Sino all'approvazione del P.I. adeguato alle direttive previste dalle presenti norme, sugli immobili ricadenti negli ambiti di cui al presente articolo sono confermati gli interventi già previsti.

Gli edifici oggetto di tutela individuati come invariants nel PAT, sono assoggettati dal PI a grado di tutela. Fino all'elaborazione del primo PI valgono comunque le classi di intervento dettagliate nel PRG vigente.

Sino all'approvazione del P.I. adeguato alle precedenti direttive, nei centri storici di notevole importanza e di grande interesse, gli interventi di modifica o nuova tinteggiatura delle facciate dei fabbricati, sono subordinati a preventivo parere favorevole del Comune.



Art. 30 – Ville Venete, edifici e complessi di valore monumentale o testimoniale

| | |
|------------------|--|
| Rif. Legislativo | L.R. 11/2004 Norme per il Governo del Territorio, art. 40, comma 4; s.m.i. |
|------------------|--|

| | | |
|------------------|--------|---|
| Rif. Cartografia | Tav. 1 | Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale |
| | Tav. 2 | Carta delle Invarianti |
| | Tav. 4 | Carta della Trasformabilità |

I. Contenuti

Vi sono compresi gli immobili individuati nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete "Ville Venete - Catalogo e Atlante del Veneto" (www.irvv.net):

| | | |
|---|--|------------------------------|
| Villa Bajetta Gaspari | Via Santini 21 – San Giorgio in Salici Foglio 10 Sona, Particella 198 | Art. 40, comma 4, L.R. 11/04 |
| Villa Silvestri (La Sellara) | Via Bellona 353 – Sona Foglio 44 Sona, Particella 14 | Art. 40, comma 4, L.R. 11/04 |
| Villa Consolaro | Via Vallecchia, 5 – Sona Foglio 13 Sona, Particella 52-276-377 | Art. 40, comma 4, L.R. 11/04 |
| Villa Menegazzi, Sparvieri, Macola, Dalla Rosa | Via Mangano, 3 – Sona Foglio 2 Sezione A/1972 | Art. 40, comma 4, L.R. 11/04 |
| Villa Il Castello | Via Castello - Palazzolo | Art. 40, comma 4, L.R. 11/04 |
| Palazzo Palazzoli | Via Olmo, 10 – Palazzolo Foglio 4 Sona, Particella 1626 | Art. 40, comma 4, L.R. 11/04 |
| Casa del Longo | Via degli Alpini, 35 - Palazzolo | Art. 40, comma 4, L.R. 11/04 |

Il P.A.T. ha confermato le identificazioni del P.R.G. di edifici e complessi di valore monumentale o testimoniale e relativo eventuale contesto figurativo che, per il particolare pregio architettonico o ambientale, devono essere oggetto di specifica tutela.

Gli "edifici di valore monumentale testimoniale" individuati dal P.A.T. sono assoggettati a grado di tutela n. 1 o 2, mentre gli "altri edifici di valore storico-testimoniale" potranno essere assoggettati anche ai gradi 3 e 4.

Il P.I. può integrare l'elenco degli altri edifici con valore testimoniale, confermando quelli già censiti dal previgente strumento urbanistico, attribuire il grado di protezione, tra quelli determinati dal P.A.T. al successivo Art. 61 - Indirizzi e criteri per la tutela e valorizzazione degli edifici ricadenti in contesti storici o comunque aventi interesse storico-culturale, indicare le destinazioni d'uso compatibili con il grado di tutela, nonché il corrispondente intervento edilizio ai sensi del comma 3, lettere a) e b), art. 40, della L.R. 11/2004.



II. Prescrizioni e Vincoli

Fino all'approvazione del P.I. adeguato alle precedenti direttive, sugli edifici tutelati, pertinenze scoperte e contesto figurativo, fatte salve diverse indicazioni puntuali vigenti o autorizzate dalle competenti autorità, sono ammessi esclusivamente interventi diretti fino alla lett. c), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001.



Art. 31 – Pertinenze Scoperte da Tutelare

| | |
|------------------|---|
| Rif. Legislativo | L.R. 11/2004 Norme per il Governo del Territorio, artt. 30,40, 41; s.m.i. |
|------------------|---|

| | | |
|------------------|--------|-----------------------------|
| Rif. Cartografia | Tav. 4 | Carta della Trasformabilità |
|------------------|--------|-----------------------------|

I. Contenuti

Sono individuate le più significative pertinenze scoperte che definiscono un rapporto di stretta connessione paesaggistica e funzionale con alcuni complessi di rilevanza architettonica e/o monumentale. Comprendono, altresì altri ambiti inedificati pertinenziali che, sebbene privi di rilevante valenza paesaggistica, sono in un equilibrato rapporto con il sistema insediativo consolidato tale da dover essere preservato.

II. Direttive

Il PI previa ricognizione ed eventuale integrazione delle pertinenze scoperte da tutelare, può modificare la perimetrazione, ove non sussistano elementi concreti da tutelare, o aree da tutelare ridefinendone la funzione urbanistica, precisa gli interventi ammissibili purché coerenti con i prevalenti obiettivi di tutela e valorizzazione della pertinenza medesima, finalizzati a:

- il ripristino dell'integrità figurativa originaria con rimozione degli elementi detrattori individuati dal PAT o dal PI e la tutela delle essenze arboree di pregio;
- l'integrazione della dotazione degli standard (verde e aree di sosta scoperte) relativi alle funzioni esercitate nel fabbricato principale;
- disciplinare la realizzazione di eventuali manufatti interrati o strutture pertinenziali integrative (piscina privata e simili, purché prive di volume fuori terra) limitando i movimenti terra allo stretto indispensabile;

Eventuali limitate integrazioni volumetriche dei fabbricati principali esistenti non oggetto di tutela, purché coerenti con gli obiettivi di tutela e valorizzazione, possono essere ammesse dal PI nel limitandone lo sviluppo integrativo in rapporto del volume esistente, predisponendo una scheda puntuale quale sintesi di uno studio di approfondimento, o assoggettando a Piano attuativo esteso all'intero ambito, corredato dagli elaborati della Relazione paesaggistica di cui al DPCM del 12.12.2005.

III. Prescrizioni e Vincoli

Fino all'approvazione del P.I. adeguato alle precedenti direttive, sugli edifici tutelati, pertinenze scoperte e contesto figurativo, sono ammessi esclusivamente interventi diretti fino



alla lett. c), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001, fatte salve diverse indicazioni puntuali vigenti.
Per gli immobili assoggettati a provvedimenti di vincolo, è fatta salva la specifica disciplina.



Art. 32 – Contesti figurativi dei complessi monumentali, delle ville venete e delle più significative strutture insediative storiche

| | |
|------------------|---|
| Rif. Legislativo | L.R. 11/2004 Norme per il Governo del Territorio, artt. 30,40, 41; s.m.i. |
|------------------|---|

| | | |
|------------------|--------|-----------------------------|
| Rif. Cartografia | Tav. 4 | Carta della Trasformabilità |
|------------------|--------|-----------------------------|

I. Contenuti

Comprende le aree costituenti i contesti figurativi funzionalmente pertinenti ai complessi monumentali o alle ville venete o in relazione alla percezione delle più significative strutture insediative storiche la cui tutela appare necessaria alla comprensione dell'insieme architettonico/paesaggistico che costituisce un'eccellenza del territorio.

II. Direttive

Il PI definirà la specifica disciplina degli ambiti interessati dai contesti figurativi garantendo:

- la conservazione dei coni ottici privilegiati e delle vedute panoramiche dei beni anche mediante la creazione di quinte o di elementi mitigatori atti a valorizzare la visibilità d'insieme degli stessi;
- il mantenimento e la valorizzazione degli aspetti naturali del territorio storico-agrario ricompreso;
- le modalità per eventuali interventi sui fabbricati esistenti, compreso l'ampliamento non superiore al 10% del volume dei fabbricati non oggetto di tutela, che dovranno essere puntualmente disciplinati tramite specifica schedatura, nonché la disciplina per la realizzazione di eventuali manufatti interrati o strutture pertinenti integrative (piscina privata e simili, purché prive di volume fuori terra) limitando i movimenti terra allo stretto indispensabile.

Il PI deve in ogni caso escludere gli interventi edilizi che possono compromettere la percezione visiva del contesto figurativo medesimo, da verificarsi con l'approntamento di opportuni rendering e simulazioni grafiche.

E' fatto salvo l'eventuale accorpamento di volumi pertinenti legittimi quando, nel rispetto della tipologia rurale tradizionale, esso determina un miglioramento del paesaggio nei contesti figurativi.

Dovranno essere eliminati/sostituiti gli elementi detrattori del contesto figurativo quali:

- le cartellonistiche pubblicitarie;
- impianti tecnologici fuori terra (tralicci, cabine...);
- opere edilizie non congrue (murature in cemento, edifici precari...).

Il P.I. preciserà inoltre le misure finalizzate a:



- vietare smembramenti e comunque separazione tra aree verdi, edifici contesto paesaggistico che possano comprometterne l'integrità e le relazioni con l'immediato intorno;
- conservare i beni attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree;
- evitare l'introduzione di essenze non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti;
- favorire il controllo del colore delle facciate dei manufatti affinché sia in armonia con la bellezza del contesto figurativo.

III. Prescrizioni e Vincoli

Prima dell'approvazione del P.I., nell'ambito dei contesti figurativi, fatte salve eventuali indicazioni puntuali vigenti, è vietato ogni nuovo edificio isolato fuori terra e l'installazione di infrastrutture tecnologiche (elettrodotti, impianti di telefonia mobile ecc.) che incidano negativamente sul contesto figurativo, salvo che non siano specificatamente autorizzate dalle competenti autorità.



Art. 33 – Coni Visuali

| | |
|------------------|--|
| Rif. Legislativo | L.R. 11/2004 Norme per il Governo del Territorio, artt. 13, 30, 40, 41; s.m.i. |
|------------------|--|

| | | |
|------------------|--------|-----------------------------|
| Rif. Cartografia | Tav. 4 | Carta della Trasformabilità |
|------------------|--------|-----------------------------|

I. Contenuti

Il P.A.T. individua i principali coni visuali che segnalano l'esigenza di tutelare vedute di elevato valore ambientale e paesaggistico a partire da un punto di osservazione privilegiato.

II. Direttive

Il P.I. integra le previsioni del P.A.T. dettando la normativa che disciplina specificamente i singoli contesti interessati in relazione alle caratteristiche paesaggistiche ed ambientali, salvaguardando gli elementi di tutela e rimuovendo gli elementi detrattori.

Gli interventi di trasformazione urbanistica/edilizia che si frappongano tra il punto di ripresa del cono visuale e il contesto figurativo da tutelare, dovranno essere specificatamente valutati in riferimento alle interferenze prodotte sul contesto paesaggistico considerato almeno entro un raggio ragionevole intorno dal punto di osservazione (indicativamente di 100 m per i punti dominanti singoli, 300 m per elementi lineari – sentieri, strade, corsi idraulici –).

III. Prescrizioni e Vincoli

Per i coni visuali individuati dai PI dovranno contenere anche le seguenti disposizioni di tutela:

- è vietata l'interposizione di ostacoli (compresa la cartellonistica pubblicitaria) tra il punto di vista e/o i percorsi panoramici ed il quadro paesaggistico tutelato che ne alterino negativamente la percezione;
- fermo restando quanto disposto al punto precedente, la salvaguardia del quadro panoramico meritevole di tutela è assicurata, mediante puntuale istruttoria e prescrizioni specifiche da parte del responsabile del procedimento, che verifichi il rispetto delle condizioni sopra indicate inerenti la localizzazione ed il dimensionamento delle opere consentite.

All'interno dei coni visuali è vietata l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, punti di vendita di prodotti, attrezzature ricettive e di ristoro, salvo quelli indicanti pubblici servizi e quelli relativi alla descrizione dei percorsi e dei siti attraversati; tale segnaletica deve essere collocata in modo da non ostacolare e deturpare visuali significative.



Art. 34 – Ambiti Territoriali a cui attribuire obiettivi di Tutela, Riqualficazione e Valorizzazione

| | |
|-------------------------|--|
| <i>Rif. Legislativo</i> | <i>L.R. 11/2004 Norme per il Governo del Territorio, art. 13; s.m.i.</i> |
|-------------------------|--|

| | | |
|-------------------------|---------------|------------------------------------|
| <i>Rif. Cartografia</i> | <i>Tav. 2</i> | <i>Carta delle Invarianti</i> |
| | <i>Tav. 4</i> | <i>Carta della Trasformabilità</i> |

I. Contenuti

Il P.A.T. individua gli ambiti a cui attribuire obiettivi di tutela, riqualficazione e valorizzazione sulla base del riconoscimento della loro valenza ambientale e paesaggistica caratterizzata dal particolare rapporto tra il territorio aperto in gran parte integro, il sistema idraulico che conserva notevoli elementi di naturalità e particolari emergenze architettoniche o ambiti di elevata integrità ambientale. Tali ambiti coincidono con alcune delle invarianti di natura ambientale e paesaggistica di cui ai successivi artt. 37 e 38 come descritti nella Relazione Agronomica.

Esse sono:

- a) Sub Ambito del Tione;
- b) Sub Ambito di San Rocco

II. Direttive

Il P.I. definirà le azioni volte a conseguire i seguenti obiettivi specifici per gli ambiti di tutela, riqualficazione e valorizzazione individuati dal P.A.T.

- a) Attivazione di accordi intercomunali per l'attuazione di un Parco Collinare del Tione;
- b) Interventi volti alla valorizzazione delle aree e al miglioramento della loro fruibilità nel massimo rispetto del valore naturalistico, paesaggistico e ambientale

Il PI, anche sulla base delle direttive sulle singole invarianti, persegue il mantenimento e valorizzazione degli aspetti naturali del territorio storico-agrario ricompreso e circostante con particolare riguardo agli elementi della rete ecologica individuati (corridoi ecologici principali e secondari, etc).

La nuova edificazione ammessa dalla disciplina di zona potrà essere consentita esclusivamente all'interno degli ambiti che saranno appositamente individuati dal P.I.: l'eventuale potenzialità edificatoria dovuta alla normativa della zona agricola non realizzabile all'interno degli ambiti di tutela, potrà essere concentrata nelle aree di Edificazione Diffusa come meglio specificato al successivo Art. 48 – Aree di edificazione diffusa: Residenziale – Attività economiche non integrabili con la residenza.



III. Prescrizioni e Vincoli

Prima dell'approvazione del P.I., fatte salve eventuali indicazioni puntuali vigenti, non è consentita la nuova edificazione isolata posta a distanza superiore a 20 m dagli edifici esistenti, ma sono ammessi gli interventi sui volumi esistenti compreso l'ampliamento nei limiti di cui agli artt. 44 e 45 della LR 11/'04 nonché gli interventi di cui all'art. 48. 7ter della medesima legge. E' vietata ogni attività o intervento che possa alterare permanentemente o danneggiare la consistenza e lo stato dei luoghi, i movimenti terra e scavi, tranne le operazioni legate alla ordinaria pratica agricola.



Art. 35 – Aree Boscate

| | |
|------------------|---|
| Rif. Legislativo | L.R. 11/2004 Norme per il Governo del Territorio, art. 44 comma 10; L.R. 20/2002 Tutela e valorizzazione degli alberi monumentali; L.R. 52/1978 Legge forestale regionale; s.m.i. |
|------------------|---|

| | | |
|------------------|--------|-----------------------------|
| Rif. Cartografia | Tav. 2 | Carta delle Invarianti |
| | Tav. 4 | Carta della Trasformabilità |

I. Contenuti

Trattasi zone coperte da boschi come definiti dall'art. 14 della Legge regionale 13 settembre 1978, n. 52 "Legge Forestale Regionale" e successive integrazioni e modificazioni.

II. Direttive

Il P.I., integrando le previsioni del P.A.T. sulla base di un aggiornamento del quadro conoscitivo di maggior dettaglio, provvederà ad individuare, tutelare e valorizzare le zone boscate ed i grandi alberi in conformità con gli indirizzi dell'azienda regionale Veneto Agricoltura.

Vanno favoriti:

- gli interventi di miglioramento boschivo, nella direzione del graduale passaggio da bosco ceduo a bosco d'alto fusto;
- la tutela e la riqualificazione delle aree boscate esistenti, sostenendo la manutenzione e la pulizia delle aree che costituiscono invaso naturale di raccolta delle acque e bacino idrografico;
- gli interventi volti a conservare e valorizzare le vallecole esistenti e le aree circostanti, gli specchi d'acqua esistenti e le aree circostanti, mediante la sistemazione delle sponde e delle aree contigue adeguando, se necessario, la morfologia dei luoghi per facilitare l'accesso e per garantire la sicurezza;
- la cura dell'assetto naturalistico del bosco, con eliminazione delle piante appartenenti a specie estranee all'ambiente o infestanti, da attuare parallelamente al reinserimento delle specie autoctone ed alla tutela e valorizzazione degli esemplari arborei presenti.
- la piantumazione di specie adatte al consolidamento delle sponde, lungo i corsi d'acqua;

E' ammessa la realizzazione delle strade silvopastorali: ai fini della legge 14/92, sono considerate strade silvopastorali le vie di penetrazione situate all'interno delle aree forestali e pascolive con esclusione delle strade adibite al pubblico transito e quelle a servizio delle abitazioni.

Sono assimilate alle strade silvopastorali:

- a) le piste forestali;



- b) le piste di esbosco;
- c) i piazzali di deposito di legname a esclusione di quelli situati lungo la viabilità ordinaria;
- d) i sentieri e le mulattiere;
- e) i prati, i prati - pascoli e i boschi.

In sede di P.I. verranno precisate le caratteristiche delle piste sulla base dei seguenti orientamenti:

- limitato movimento di terra;
- per i manufatti indispensabili, gli interventi dovranno essere progettati riducendo al minimo l'impatto ambientale. Il materiale dovrà essere preferibilmente reperito in sito. L'esecuzione delle opere di consolidamento dei versanti dovranno essere realizzate prioritariamente con le tecniche della bioingegneria forestale e delle terre armate. E' obbligatorio l'intervento di inerbimento dove si presentano scarpate nude.

Nelle opere di contenimento la preferenza va data ai manufatti in legname e ai muri in pietrame faccia a vista.

- Opere di smaltimento delle acque:

le canalette trasversali e i deviatori dovranno essere posti in opera in rapporto alla pendenza longitudinale della strada per garantire un deflusso controllato delle acque dalla sede stradale;

ove necessario dovranno essere previsti drenaggi e selciati per lo smaltimento delle acque.

Le norme tecniche di cui sopra si intendono osservate in presenza del nullaosta al vincolo idrogeologico rilasciato dalle competenti autorità.

III. Prescrizioni e Vincoli

Nelle zone boscate, come definite dall'art. 14 della Legge regionale 13 settembre 1978, n. 52 e s.m.i., sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dalla norme di tutela idrogeologica e forestale e previa autorizzazione delle autorità competenti. E' fatto divieto di piantare organismi vegetali non originari della zona.



CAPO IV - INVARIANTI O AREE A BASSA TRASFORMABILITÀ

Art. 36 – Invarianti di natura Geologica, Idrogeologica e Idraulica

| | |
|------------------|---|
| Rif. Legislativo | L.R. 11/2004 Norme per il Governo del Territorio, art. 13; s.m.i. |
|------------------|---|

| | | |
|------------------|--------|---|
| Rif. Cartografia | Tav. 1 | Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale |
| | Tav. 2 | Carta delle Invarianti |
| | Tav. 3 | Carta delle Fragilità |

I. Contenuti

Le “Invarianti di natura geologica”, sono identificabili come ambiti territoriali caratterizzati da particolari aspetti geologici nei quali non sono possibili interventi di trasformazione se non per la loro conservazione, valorizzazione e tutela; tali ambiti non possono essere oggetto di modifiche morfologiche ed idrologiche, se non per motivi di stabilizzazione dei pendii e di bonifica dei terreni. Il P.A.T. ha individuato come principali invarianti di natura geologica, I cordoni morenici.

II. Direttive

Nelle aree individuate come “rilievo morenico” gli interventi ammessi non devono, per quanto possibile, alterare l’assetto naturale e morfologico dei terreni. Non sono consentite la realizzazione di discariche o l’apertura di cave, fatte salve le diverse statuizioni dei piani regionali di settore. La realizzazione di impianti e reti aeree dovranno essere opportunamente valutate e, se realizzate, mascherate con opere di mitigazione ambientale.

Sono consentiti i movimenti di terra funzionali al ripristino dell’originario assetto morfologico o del paesaggi agrario, fatti salvi i casi di comprovato e documentato ripristino dell’originario stato dei luoghi o interventi per la sicurezza dei pendii.

III. Prescrizioni e Vincoli

Prima dell’adeguamento del PI alle direttive sopra richiamate, fatte salve eventuali indicazioni puntuali vigenti, sono comunque vietati tutti gli interventi che possano portare alla distruzione o all’alterazione negativa del bene protetto. Il PI provvederà quando necessario a completare l’individuazione, la tutela e la valorizzazione delle invarianti geologiche e a disporre di prescrizioni di maggior dettaglio.



Art. 37 – Invarianti di natura Storico - Monumentale

| | |
|-------------------------|---|
| <i>Rif. Legislativo</i> | <i>L.R. 11/2004 Norme per il Governo del Territorio, artt. 13, 40; s.m.i.</i> |
|-------------------------|---|

| | | |
|-------------------------|---------------|--|
| <i>Rif. Cartografia</i> | <i>Tav. 1</i> | <i>Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale</i> |
| | <i>Tav. 2</i> | <i>Carta delle Invarianti</i> |
| | <i>Tav. 4</i> | <i>Carta della Trasformabilità</i> |

I. Contenuti

Sono invarianti di natura storico monumentale gli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio” e di ambiti quali:
Corti, Centri storici, Capitelli , Chiese private, Ville venete, Massi erratici, Cippi, Gallerie di guerra, Giazzare

La Tav. n. 2 “Carta delle invarianti” evidenzia le citate invarianti.

II. Direttive

Le invarianti di natura storico monumentale sono soggette a tutela, anche a riguardo delle possibili interferenze con l’area ad esse circostante.

III. Prescrizioni e Vincoli

Prima dell'adeguamento del PI alle direttive sopra richiamate, anche in deroga alla previgente disciplina di zona, sono comunque vietati tutti gli interventi che possano portare alla distruzione o all'alterazione negativa del bene protetto. Interventi diversi, nel rispetto della disciplina di zona, possono essere ammessi previo nulla osta da parte delle competenti autorità o, se non richiesto obbligatoriamente, sono comunque subordinati a preventivo parere favorevole della Commissione Edilizia Integrata ex LR 63/94.

Il PI, provvederà se necessario a completare l’individuazione e la valorizzazione degli edifici di minor consistenza meritevoli di tutela per la particolare rilevanza storico-architettonica o di valore testimoniale.



Art. 38 – Invarianti di natura Paesaggistica

| | |
|------------------|---|
| Rif. Legislativo | L.R. 11/2004 Norme per il Governo del Territorio, artt. 13; L.R. 20/2002 Tutela e valorizzazione degli alberi monumentali; L.R. 52/1978 Legge forestale regionale; s.m.i. |
|------------------|---|

| | | |
|------------------|--------|-----------------------------|
| Rif. Cartografia | Tav. 2 | Carta delle Invarianti |
| | Tav. 4 | Carta della Trasformabilità |

I. Contenuti

Il PAT ha individuato come invarianti di natura paesaggistica quegli elementi con caratteri specifici ed identificativi che caratterizzano e distinguono un luogo o un territorio e la cui tutela e salvaguardia risulta indispensabile al mantenimento dei caratteri fondamentali degli stessi. Si tratta dei seguenti elementi: Affioramenti freatici, Ambito del Tione, Sguazzi e fontanili, Stagni, Cordoni morenici, Sorgenti, Filari e Grandi alberi.

II. Direttive

Il PI recepisce l'individuazione delle invarianti di natura paesaggistica come determinata dal PAT e la completa provvedendo a:

- a) tutelare gli elementi principali del paesaggio;
- b) verificare le possibili interferenze con le visuali, definendo le eventuali mitigazioni, disciplinando la pianificazione paesaggistica, introducendo norme per la tutela di esse.
- c) vietare interventi comportanti alterazioni e smembramenti che possano compromettere l'integrità e la linearità delle componenti paesaggistiche e le relazioni con il loro immediato intorno;
- b) è ammessa la sostituzione o integrazione delle essenze arboree presenti preferibilmente con essenze analoghe, salvo si tratti di Grandi Alberi, per i quali valgono prescrizioni più restrittive;
- c) è prescritta la conservazione e valorizzazione della vegetazione ripariale, salve le sistemazioni connesse ad esigenze di polizia idraulica e stradale.

Grandi alberi: vi sono compresi tutti gli alberi che, per appartenenza di specie, portamento e/o dimensioni, vengono definiti "esemplari". Appartengono inoltre a tale categoria tutti gli alberi con diametro del fusto, misurato a 130 cm da terra, superiore a quelli di riferimento della tabella che segue, anche se non specificamente individuati nelle cartografie.

| SPECIE | DIAMETRO CM |
|--|-------------|
| Albero di Giuda, Alloro, Carpini, Gelsi, Roverella, Sorbi, | 50 |
| Latifoglie varie (tranne faggio, castagno e platano e quelle di cui al punto precedente) | 60 |
| Conifere (tranne il Cedro), Faggio | 70 |
| Castagno, Cedri, Platani | 80 |



I P.I. potranno individuare, classificare e fissare le direttive specifiche di salvaguardia e valorizzazione, oltre che creare e mantenere aggiornato un registro dei “Grandi Alberi” presenti sul territorio.

III. Prescrizioni e Vincoli

Prima dell'adeguamento del PI alle direttive sopra richiamate, anche in deroga alla previgente disciplina di zona, sono comunque vietati tutti gli interventi che possano portare alla distruzione o all'alterazione negativa permanente del bene protetto. Interventi diversi, nel rispetto della disciplina di zona, possono essere ammessi previo nulla osta da parte delle competenti autorità.

Le norme prevedono la tutela delle aree collinari e dell'aspetto paesaggistico con rilievo degli elementi vegetazionali storici (cipressi), delle aree boscate, delle siepi, viali alberati rimandando alla redazione di linee guida per il loro ripristino di concerto con la Soprintendenza e/o altri enti competenti.

Per gli esemplari vegetali isolati valgono le limitazioni relative all'abbattimento, la potatura e gli interventi di dendrochirurgia, che andranno autorizzati dal Comune; analoghi interventi su piante non puntualmente censite ma di analoghe caratteristiche dovranno essere comunicati al Comune che potrà negare l'intervento. Le piante tagliate o delle quali se ne sia causata la morte, dovranno essere sostituite con esemplari di specie analoga.

Non è permesso porre cartelli, chiodature, fasciature, verniciature o altro che deturpi o danneggi le piante.

Sono fatte salve le disposizioni di legge vigenti in materia.

Il PI aggiorna la mappatura degli elementi individuati nel PAT e detta norme specifiche per la valorizzazione e tutela degli elementi individuati.



Art. 39 – Invarianti di natura Ambientale e Agricolo produttiva

| | |
|------------------|--|
| Rif. Legislativo | L.R. 11/2004 Norme per il Governo del Territorio, artt. 13; s.m.i. |
|------------------|--|

| | | |
|------------------|--------|-----------------------------|
| Rif. Cartografia | Tav. 2 | Carta delle Invarianti |
| | Tav. 4 | Carta della Trasformabilità |

I. Contenuti

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

Ambito riequilibrio ecosistema Tione, Ambito salvaguardia rurale, Percorsi rurali

Sono stati identificati anche aree legate all'attività di vinificazione nella zona:

Ambiti di produzione di qualità e tipicità riconosciuta vigneti aree DOC e DOCG

II. Direttive

In sede di formazione del PI dovrà essere perseguita, in coerenza con le esigenze agricolo-produttive, la tutela delle invarianti di tipo ambientale garantendo la valorizzazione, il ripristino degli habitat naturali e la loro corretta conservazione e manutenzione.

III. Prescrizioni e Vincoli

Prima dell'adeguamento del PI alle direttive sopra richiamate, anche in deroga alla previgente disciplina di zona, sono comunque vietati tutti gli interventi che possano portare alla distruzione o all'alterazione permanente del bene protetto. Interventi diversi, nel rispetto della disciplina di zona, possono essere ammessi, con adeguate misure di compensazione e/o mitigazione e previo nulla osta da parte delle competenti autorità o, se non richiesto obbligatoriamente, sono comunque subordinati a preventivo parere della Commissione Edilizia Integrata ex LR 63/94.

In tali ambiti si dovrebbe verificare che la realizzazione di impianti a vite, piuttosto che oliveti o qualche altra coltura agricola, avvenga senza lo stravolgimento della conformazione e assetto del territorio e quindi delle sue eventuali emergenze botaniche, floreali, faunistiche, ecc..., ma sempre tenendo presente le componenti naturali e paesaggistiche che offre un certo ambito e che in caso di intervento verrebbero inesorabilmente compromesse.

In ambito collinare vanno assicurati dei corridoi naturali ed aree boscate in modo da garantire la sopravvivenza delle specie ed essenze floreali, botaniche e faunistiche, ossia garantire l'habitat delle specie .



Art. 40 – Fragilità e Compatibilità ai fini edilizi

| | |
|------------------|---|
| Rif. Legislativo | L.R. 11/2004 Norme per il Governo del Territorio, art. 13; s.m.i. |
|------------------|---|

| | | |
|------------------|--------|-----------------------------|
| Rif. Cartografia | Tav. 3 | Carta delle Fragilità |
| | Tav. 4 | Carta della Trasformabilità |

I. Contenuti

La Carta delle fragilità suddivide il territorio di Sona in base alle “*Compatibilità geologica ai fini urbanistici*” in tre zone:

Aree idonee (colore verde): tali aree sono costituite da depositi morenici grossolani con caratteristiche geotecniche da buone a ottime, elevata permeabilità e capacità di drenaggio e con falda profonda. Su questi terreni non vi sono limiti alla normale edificazione;

Aree idonee a condizione (colore giallo): In tali aree l’edificabilità è possibile, ma è richiesta l’elaborazione, nell’ambito degli Interventi o nel Piano Urbanistico Attuativo o nel singolo intervento diretto, di uno studio di maggior dettaglio geologico geotecnico- idrogeologico al fine di verificare con indagini dirette l’effettiva consistenza dei terreni, la localizzazione della falda e la predisposizione di eventuali opere da realizzare in fase di urbanizzazione, nonché le indicazioni necessarie per la realizzazione degli interventi edilizi, secondo quanto previsto dalla normativa vigente (Norme tecniche D.M.11/3/1988; D.M. 14/09/2005 Norme Tecniche per le Costruzioni), finalizzate a definire le modalità di realizzazione delle opere per garantire le condizioni di sicurezza delle opere stesse, nonché dell’edificato e delle infrastrutture adiacenti. Tali indagini sono necessarie per il dimensionamento corretto delle tipologie fondazionali verificando la possibile presenza di terreni con qualità mediocri o scadenti o a rischio di liquefazione e realizzando le opportune verifiche di stabilità, indicando gli eventuali interventi di stabilizzazione e mitigazione del rischio. Ciò dovrà essere inoltre soggetto a valutazione di compatibilità idraulica adeguata all’area interessata anche al fine di ridurre il rischio idraulico. Le prescrizioni sono specifiche per le diverse tipologie. Le condizioni sono specificate di seguito e nella Tabella 1.

In tali aree l'edificabilità sono distinte in 7 categorie caratterizzate da specifiche condizioni:

- *Condizione 01: aree con difficoltà di deflusso delle acque meteoriche (aree classificate come I-SUP-15);*
- *Condizione 02: aree con terreni con caratteristiche geotecniche scarse (aree classificate come L-ALL-05, L-ALL-06, L-ALL-07 e L-ALL-09);*
- *Condizione 03: aree con soggiacenza limitata della falda freatica (aree classificate come I-SOT-01b);*
- *Condizione 04: aree con presenza di terrazzamenti artificiali (aree classificate come M-ART-03);*
- *Condizione 05: aree con acclività media (aree classificate come M-FLU-40B);*
- *Condizione 06: presenza di aree scavate e ripristinate mediante riporto o aree presunte (aree classificate come I-SUP-15);*
- *Condizione 07: aree con acclività elevata (aree classificate come M-FLU-40A). Tali aree sono suscettibili di potenziali fenomeni di erosione ed instabilità; sono quindi da considerare non idonee all'edificabilità a meno che, sulla base di analisi geologico puntuali, i PI ed i PUA ne ridefiniscano i limiti mediante adeguata documentazione geologico – tecnica.*

Aree non idonee (colore rosso): l'edificabilità in tali zone è preclusa a causa del drenaggio molto difficoltoso, delle frequenti condizioni di saturazione del terreno, delle caratteristiche geomeccaniche scadenti, della possibilità di esondazione, del dissesto geologico-idraulico limitato, della vulnerabilità elevata della falda. 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);*
- *gli interventi previsti dal Titolo V della L.R. 11/2004 limitatamente a quanto previsto all'art.44 comma 4, lett. a) in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche;*
- *sono ammessi interventi di nuova costruzione da sottoporre ad un accordo ex LR 11/2004 artt. 6 e 7 da individuare in sede di P.I.*

Nelle aree non idonee verrà prevista la possibilità di realizzare interventi di carattere infrastrutturale previo approfondimento geologico.

Lo sviluppo dell'analisi deve essere conforme a quanto previsto dalle Norme tecniche emanate con il D.M. 11/3/1988, il DM 14/09/2005, al DM 15/9/06 e al DM 14/10/08, (oltre che dalla normativa vigente al momento dell'intervento), e proporzionato al grado di compatibilità attribuito al terreno ed alle caratteristiche dell'opera in progetto.

Dal punto di vista del rischio sismico si rimanda all' Art. 14 – Rischio Sismico.

II. Direttive

In tutte le aree, edifici speciali caratterizzati da eccezionali carichi concentrati o con sotterranei di profondità superiore a m. 6 devono essere oggetto di specifiche indagini geotecniche e geologiche atte a certificarne l'ammissibilità.

III. Prescrizioni e Vincoli

In sede di formazione del PI si dovranno seguire le seguenti specifiche tecniche a seconda della *compatibilità ai fini urbanistici* e della presenza di *Aree soggette a dissesto idrogeologico*:

Nelle zone a rischio idraulico non si dovranno eseguire scavi o abbassamenti del piano di campagna in aderenza alle strutture arginali in modo da non comprometterne la stabilità.

Nelle Aree idonee (colore verde) non vi sono limiti alla normale edificazione.

Nelle Aree idonee a condizione (colore giallo) l'edificabilità è possibile, ma è richiesta l'elaborazione, nell'ambito degli Interventi o nel Piano Urbanistico Attuativo o nel singolo Intervento diretto, di uno studio di maggior dettaglio geologico geotecnico- idrogeologico al fine di verificare con indagini dirette l'effettiva consistenza dei terreni, la localizzazione della falda e la predisposizione di eventuali opere da realizzare in fase di urbanizzazione, nonché le indicazioni necessarie per la realizzazione degli interventi edilizi, secondo quanto previsto dalla normativa vigente (Norme tecniche D.M.11/3/1988. D.M. 14/09/2005 Norme Tecniche per le Costruzioni), finalizzate a definire le modalità di realizzazione delle opere per garantire le condizioni di sicurezza delle opere stesse, nonché dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti. Tali indagini sono necessarie per il dimensionamento corretto delle tipologie fondazionali verificando la possibile presenza di terreni con qualità mediocri o scadenti o a rischio di liquefazione e realizzando le opportune verifiche di stabilità, indicando gli eventuali interventi di stabilizzazione e mitigazione del rischio. Ciò dovrà essere inoltre soggetto a valutazione di compatibilità idraulica adeguata all'area interessata anche al fine di ridurre il rischio idraulico. Le prescrizioni sono specifiche per le diverse tipologie, come specificato in Tabella I:

Tabella I - Specifica tecnica delle condizioni di edificabilità in aree idonee a condizione

| Condizione | Descrizione | Prescrizioni |
|--------------|---|---|
| Condizione 1 | Difficoltà di deflusso delle acque meteoriche | Relazione geologico geotecnica firmata da tecnico abilitato, valutazione delle tecnologie impiegate per realizzare gli interventi previsti senza pregiudizio per i fabbricati. Realizzazione della rete delle acque bianche con un buon sistema di smaltimento mediante trincee drenanti o bacini di dispersione. Redazione di una valutazione geologico-idraulica sulla modalità di smaltimento delle acque meteoriche. Eventuale riporto di terreni |



| | | |
|--------------|---|---|
| | | <p>sciolti con uno spessore di circa 1 metro di buona permeabilità.</p> <p>Realizzazione previa verifica firmata da tecnico abilitato della soggiacenza della falda e progettazione con idonei sistemi per l'impermeabilizzazione dell'edificio.</p> |
| Condizione 2 | Aree con caratteristiche geotecniche mediocri o scarse. | Relazione geologico geotecnica firmata da tecnico abilitato, valutazione delle tecnologie impiegate per realizzare gli interventi previsti senza pregiudizio per i fabbricati. |
| Condizione 3 | Aree con soggiacenza limitata della falda freatica | Relazione geologico geotecnica firmata da tecnico abilitato, valutazione delle tecnologie impiegate per realizzare gli interventi previsti senza pregiudizio per i fabbricati. <p>Realizzazione previa verifica firmata da tecnico abilitato della soggiacenza della falda e progettazione con idonei sistemi per l'impermeabilizzazione dell'edificio</p> |
| Condizione 4 | Presenza di terrazzamenti artificiali | Realizzazione previa verifica firmata da tecnico abilitato della soggiacenza della falda e progettazione con idonei sistemi per l'impermeabilizzazione dell'edificio. |
| Condizione 5 | Aree con acclività media | Relazione geologico geotecnica firmata da tecnico abilitato con la verifica di stabilità dei versanti e indicazione dei sistemi necessari per prevenire i dissesti potenziali o intervenire su dissesti in atto (Norme tecniche D.M.11/3/1988; D.M. 14/09/2005 Norme Tecniche per le Costruzioni). <p>Relazione geologico geotecnica firmata da tecnico abilitato, valutazione delle tecnologie impiegate per realizzare gli interventi previsti senza pregiudizio per i fabbricati.</p> |
| Condizione 6 | Presenza di cave ritombate. | Realizzazione previa verifica delle caratteristiche geotecniche, merceologiche, chimiche e fisiche dei materiali utilizzati per il ritombamento . |
| Condizione 7 | Aree con acclività Elevata. | Tali aree sono suscettibili di potenziali fenomeni di erosione ed instabilità; sono quindi da considerare non idonee all'edificabilità a meno che, sulla base di analisi geologiche puntuali, i PI ed i PUA ne ridefiniscano i limiti mediante adeguata documentazione geologico – tecnica. <p>Relazione geologico geotecnica firmata da tecnico abilitato con la verifica di stabilità dei versanti e indicazione dei sistemi necessari per prevenire i dissesti potenziali o intervenire su dissesti in atto (Norme tecniche D.M.11/3/1988; D.M. 14/09/2005 Norme Tecniche per le Costruzioni).</p> <p>Relazione geologico geotecnica firmata da tecnico abilitato, valutazione delle tecnologie impiegate per realizzare gli interventi previsti senza pregiudizio per i fabbricati.</p> |

Nelle Aree non idonee (colore rosso) 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);*
- *gli interventi previsti dal Titolo V della L.R. 11/2004 limitatamente a quanto previsto all'art.44 comma 4, lett. a) in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche;*
- *sono ammessi interventi di nuova costruzione da sottoporre ad un accordo ex LR 11/2004 artt. 6 e 7 da individuare in sede di P.I.*

Nelle aree non idonee verrà prevista la possibilità di realizzare interventi di carattere infrastrutturale previo approfondimento geologico.

Lo sviluppo dell'analisi deve essere conforme a quanto previsto dalle Norme tecniche emanate con il D.M. 11/3/1988, il DM 14/09/2005, al DM 15/9/06 e al DM 14/10/08 e proporzionato al grado di compatibilità attribuito al terreno ed alle caratteristiche dell'opera in progetto.



TITOLO III - PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEI P.I.

CAPO I - DEFINIZIONI

Art. 41 – Ambiti Territoriali Omogenei (ATO)

| | |
|------------------|---|
| Rif. Legislativo | L.R. 11/2004 Norme per il Governo del Territorio, art. 13; s.m.i. |
|------------------|---|

| | | |
|------------------|---------|-------------------------------------|
| Rif. Cartografia | Tav. 4 | Carta della Trasformabilità |
| | Tav. 4a | Carta della Delimitazione degli ATO |

I. Contenuti

Il PAT ha individuato i seguenti 10 Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.) ove sono attivabili politiche convergenti di governo del territorio, sulla base di valutazioni di carattere morfologico, paesaggistico ed insediativo:

Ambiti Territoriali Omogenei – Urbani

ATO 1A - Lugagnano (comprende due Sub ATO: Canova e Artigianale)

ATO 1B - Sona (1B¹) e Palazzolo (1B²)

ATO 1C - San Giorgio

Ambiti Territoriali Omogenei – Produttivi, artigianali, direzionali, commerciali e ricettivi

ATO 2A - Mercato delle Corti

ATO 2B - Giacomona

ATO 2C - Presa

ATO 2D – Stazione ferroviaria

Ambiti Territoriali Omogenei – Agricoli

ATO 3A - Agricolo Pianura

ATO 3B - Agricolo Morenico - Con Sub ATO Tione (3B¹) e Sub ATO San Rocco (3B²)

Per ciascun A.T.O., il P.A.T. ha assegnato i corrispondenti obiettivi di tutela, di riqualificazione e di valorizzazione come specificato nell'allegato "Ambiti Territoriali Omogenei". Ha stabilito, inoltre, le aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico ricettivi ed i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili.



II. Direttive

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

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



Art. 42 – Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zona diversa da quella agricola

| | |
|------------------|--|
| Rif. Legislativo | L.R. 11/2004 Norme per il Governo del Territorio, artt. 13 comma 1, 50 comma 1; s.m.i. |
|------------------|--|

| | |
|------------------|------------------------------------|
| Rif. Cartografia | Analisi Agronomica e Paesaggistica |
|------------------|------------------------------------|

I. Contenuti

Il P.A.T. ha determinato la superficie agricola utilizzata (S.A.U.) trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola: essa può interessare una superficie complessiva pari a **411.605,00 mq** (con possibile variazione in più o in meno del 10%), calcolata secondo le modalità indicate nel provvedimento (Atti di Indirizzo della Regione Veneto) riferiti alla L.R.11/2004, art. 50, comma 1, lettera c) e rappresentata nella Relazione Agronomica cap. 4.6.

Come valutato nella relazione al piano e nel Rapporto Ambientale il valore massimo di superficie agricola trasformabile viene fissato in **452.765,00 mq**

L'adeguamento a nuove eventuali disposizioni regionali per quantificare la SAU trasformabile in zone diverse da quella agricola, previa delibera di recepimento del Consiglio Comunale, costituirà variante automatica alla Superficie Agricola Utilizzata (SAU) trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola quantificata al comma precedente.

II. Direttive

Il P.I. predispone un apposito registro di controllo della SAU trasformata, nel rispetto dei seguenti principi:

- le variazioni della SAU registrate sono quelle che interessano la SAU individuata nella Relazione Agronomica con il valore definito sopra;
- la conferma delle previsioni ricadenti in ZTO di PRG diverse dalla zona agricola e del PRG previgente, comprese eventuali varianti in corso di approvazione che risultino coerenti con il PAT, non comporta variazione della SAU;
- la conversione in SAU con classificazione agricola di un'area avente nel PRG previgente, diversa destinazione, consente la trasformazione urbanistica con destinazione diversa da quella agricola di un'analogha superficie, nel rispetto della disciplina di Piano;
- l'abbandono di terreni coltivati indicati nella Tav 1_CoperturaSuoloAgricolo non determina automatico aumento della SAU trasformabile;
- il riuso degli ambiti di escavazione per la realizzazione di bacini di laminazione, discarica, boschi di pianura, non comporta sottrazione di SAU.



Art. 43 – Dimensionamento Insediativo e dei Servizi

| | |
|------------------|---|
| Rif. Legislativo | L.R. 11/2004 Norme per il Governo del Territorio, artt. 31; D. Interministeriale 2 aprile 1968, n° 1444; s.m.i. |
|------------------|---|

| | | |
|------------------|---------|-------------------------------------|
| Rif. Cartografia | Tav. 4 | Carta della Trasformabilità |
| | Tav. 4a | Carta della Delimitazione degli ATO |

I. Contenuti

Il PAT determina, per ambiti territoriali omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico ricettivi e i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili, nel rispetto del seguente fabbisogno futuro decennale (al netto delle potenzialità edificatorie residue del previgente PRG):

a) **residenziale:**

452.765,00 mc comprensivi del soddisfacimento del fabbisogno commerciale - direzionale - artigianale e ricettivo - turistico in contesti prevalentemente residenziali.

Il PI provvederà a soddisfare il fabbisogno residenziale preferibilmente con la seguente ripartizione, tenuto conto della correlazione tra la trasformazione delle aree produttive ed effettiva disponibilità alla loro trasformazione, e nel rispetto delle quantità complessivamente stabilite per ciascun ATO:

- **412'500 mc** da ricavarsi in ambiti di nuove aree trasformate con applicazione della compensazione e dei crediti edilizi;
- **18'000 mc** derivanti dal riqualificazione e riconversione urbanistica anche in zona agricola (ai fini turistico ricettivo);
- **21'000 mc** da ricavarsi all'interno del tessuto consolidato per recupero abitazioni non occupate e variazioni di indici;

al momento dell'approvazione del P.A.T. rimangono ancora aree di completamento e/o di espansione residenziale previste nel PRG con potenzialità edificatoria.

- **141'717 mc** da ricavarsi in ambiti consolidati di trasformazione urbanistica di completamento o di espansione;

b) **produttivo** in un contesto specializzato comprensivo delle destinazioni commerciale-direzionale - artigianale e ricettivo - turistico:

- **225'000 mq** per nuove aree trasformate con applicazione della perequazione, compensazione e dei crediti edilizi;



- **310'909 mq** ampliamento nel contesto del consolidato di nuovi ambiti di completamento e/o espansione, con esclusione delle operazioni di densificazione all'interno delle zone produttive consolidate indicate dal PAT, fino ad un r.c.f. del 60%.

Gli interventi ammissibili nella zona agricola, compresa la riconversione degli annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo, saranno quantificati ed individuati dal P.I.

Il PAT, per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, prevede un'idonea dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso, nel rispetto dei seguenti rapporti:

residenza: a ciascun abitante insediato (residente anagrafico) o da insediare (equivalente a 150 mc) deve essere garantita una dotazione di aree a servizi non inferiore a 30 mq. Il P.I. precisa l'articolazione di tale dotazione rispetto a :

- aree ed attrezzature per l'istruzione;
- aree per attrezzature di interesse comune;
- aree per verde, gioco, sport, compresi i parchi rurali;
- aree per parcheggi.

Attività Produttive: una dotazione a servizi (parcheggi almeno fino al 50% e verde o altre attrezzature di fruizione pubblica a servizio della zona) non inferiore al 10% della slp e comunque almeno il 10% della superficie fondiaria, eventualmente incrementata di una superficie da destinarsi a verde o attrezzature a servizio delle attività produttive quantificata dal P.I. in relazione agli specifici obiettivi di qualità indicati dal PAT per ciascun ATO.

Attività Commerciali – Direzionali: fatte salve specifiche disposizioni di legge, la dotazione di aree a servizi (parcheggio almeno fino al 50% e verde) non sarà inferiore al 100% della slp.

Attività Turistiche – Ricettive: fatte salve specifiche disposizioni di legge, la dotazione di aree a servizi non sarà inferiore al 15 mq ogni 100 mc o, nel caso di insediamenti all'aperto, 10 mq ogni 100 mq.

Il P.I. potrà prevedere l'integrazione delle superfici da destinare a spazi pubblici o la loro monetizzazione, a condizione sia comunque garantito un adeguato livello prestazionale e nel rispetto dei criteri di dimensionamento di cui agli artt. 31 e 32 della L.r. 11/2004.

II. Direttive

Il P.I. provvederà alla suddivisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee, privilegiando l'analisi dei tessuti urbani in funzione della loro complessità ed articolazione:

- processo di formazione storica;
- morfologia insediativa (densità edilizia, altezza, tipologia, schema organizzativo);
- funzionale (destinazione d'uso prevalente).



Le ulteriori potenzialità edificatorie, suddivise per ciascuna A.T.O., saranno attribuite dal P.I. nel modo seguente:

Residenziale (R): comprendente la funzione residenziale e quelle con essa compatibili (commerciale, direzionale, artigianale e di servizio) e così articolata:

- **crediti edilizi:** è la volumetria generata a seguito della formazione di crediti edilizi all'interno dell'ATO ma che può essere realizzata su altri ATO;
- **riqualificazione:** è la volumetria generata a seguito degli interventi di riconversione / riclassificazione: non può essere realizzata su altri ATO;
- **nuova edificazione:** è la nuova volumetria realizzabile nei limiti di dimensionamento del PAT, al netto degli interventi di completamento già previsti nel previgente PRG; può essere trasferita su altri ATO in piccole parti nel rispetto della quantità complessiva massima prevista dal PAT.

Il P.I. determina la percentuale del fabbisogno complessivo di edilizia abitativa da soddisfare attraverso interventi di edilizia residenziale pubblica nei limiti di cui al punto 4 dell'art. 39 della L.R. 11/2004, da soddisfare all'interno delle zone residenziali o negli ambiti di cui all'art. 1, c. 258, 259 della L. 244/'07.

Produttivo (P): comprende le funzioni produttive in contesti specializzati: può essere trasferita su altri ATO in piccole parti nel rispetto della quantità complessiva massima prevista dal PAT.

Commerciale (C): comprende le funzioni commerciali, con vendita diretta o all'ingrosso, in contesti specializzati: può essere trasferita su altri ATO in piccole parti nel rispetto della quantità complessiva massima prevista dal PAT.

Direzionale (D): comprende le funzioni direzionali, pubbliche o private, in contesti specializzati: può essere trasferita su altri ATO in piccole parti nel rispetto della quantità complessiva massima prevista dal PAT.

Turistico-ricettivo (T): comprende le funzioni turistiche - ricettive e le attività connesse come ad esempio produzione, deposito e distribuzione di prodotti per la ristorazione in contesti specializzati: può essere trasferita su altri ATO in piccole parti nel rispetto della quantità complessiva massima prevista dal PAT.

Servizi (S): comprende la superficie destinata o da destinare alla realizzazione dei principali servizi pubblici o di uso pubblico.

Quando sono indicate più sigle, il P.I. ne preciserà la ripartizione all'interno degli ambiti indicati dal PAT.

Per le nuove edificazioni e i cambi di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti (ovvero che prevedano la variazione della dotazione degli standards), in sede di PUA dovranno essere previsti almeno gli standard primari (parcheggio, aree verdi e di riqualificazione urbana pubbliche o di uso pubblico) in misura almeno pari a:



- **Residenza:** 9,5mq/150mc dei quali almeno 3,5mq/150mc da destinarsi a superficie netta degli stalli di sosta e almeno 3,0mq/150mc riservati a verde, gioco e sport;
- **Produttivo:** 6% della superficie lorda di pavimento con un minimo del 10% della superficie della singola zona;
- **Commerciale – Direzionale:** 100% della superficie lorda di pavimento fatte salve specifiche disposizioni di legge;
- **Turistico Ricettivo:** 15mq ogni 100mc con un minimo di un posto auto ogni due posti letto, oppure mq 10 ogni 100 mq, nel caso di insediamenti all'aperto, fatte salve specifiche disposizioni di legge.

Nel caso di destinazioni d'uso miste, la dotazione di aree a servizi sarà quantificata in rapporto alle diverse destinazioni.

Nel caso di intervento edilizio diretto, anche tramite scheda puntuale, il PI determina la dotazione di standard da reperirsi e/o di possibile monetizzazione in relazione alla specifica dotazione, esistente o prevista, di zona.

Le aree già destinate a verde pubblico ricadenti in area agricola, potranno essere confermate come parchi rurali ove sia garantita, anche con convenzione pubblico/privata, la fruizione da parte della cittadinanza: la sottrazione della SAU ai fini del dimensionamento del Piano, riguarderà le sole superfici destinate a fruizione pubblica.

Per quanto concerne la classificazione delle zone destinate ad ospitare i servizi, il PI adotterà il criterio generale, da coordinare con l'atto di indirizzo relativo al dimensionamento dei piani e degli standard di aree per servizi di cui all'articolo 46 punto 1, lett. b) della L.R. 11/2004, di identificare tali zone quando ne sia prevista l'attuazione diretta o di stabilirne la quantità e le caratteristiche (criteri organizzativi, localizzazione, tipologia...) demandandone la concreta localizzazione in sede di strumento urbanistico attuativo. Il fabbisogno di aree a servizi potrà essere soddisfatto:

- con acquisizione di aree di proprietà pubblica;
- con aree che, ancorché di proprietà privata, siano asservite ad uso pubblico;
- con aree di interesse generale, di proprietà e/o in gestione a enti pubblici, e/o di diritto pubblico, gestori di servizi pubblici;
- con altre aree che, pur conservando un regime privato dei suoli, rivestono comunque uno specifico interesse pubblico per le loro caratteristiche intrinseche (parcheggi, attrezzature religiose, parchi rurali ecc.), anche per effetto di convenzioni con il Comune.

Il P.I. per garantire un adeguato livello prestazionale dei servizi, oltre al dimensionamento quantitativo degli stessi, provvederà anche a definire una griglia di valutazione degli standard qualitativi degli stessi, al fine di poter attribuire alle diverse zone a tessuto insediativo omogeneo, un indice di qualità che tenga conto sia del parametro quantitativo, che qualitativo.



Gli standards qualitativi dei servizi e l'indice di qualità dovranno essere determinati in funzione delle reali concrete e documentate esigenze della collettività, sulla base del grado di soddisfazione dei criteri di accessibilità, fruibilità, adeguatezza tecnologica, semplicità ed economicità di gestione ed accessibilità tariffaria.

La verifica non si riduce a fare una somma algebrica di 0,05 mq per abitante per questo servizio, di 1,2 mq per quest'altro servizio, ecc., per arrivare ad un totale di tanti mq di servizio per abitante... è indispensabile studiare, per i singoli servizi, le caratteristiche interne che rappresentano il grado di efficienza della loro utilizzazione.

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

III. Prescrizioni e Vincoli

Fino all'approvazione del P.I. adeguato alle direttive che precedono, si applica la disciplina del previgente PRG. Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001, ricadenti all'interno del perimetro dei limiti fisici alla nuova edificazione definiti dal P.A.T., sono subordinati all'accertamento dell'adeguatezza delle reti tecnologiche esistenti e dei collegamenti viari adeguate al carico urbanistico indotto dall'intervento o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento mediante convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo redatto ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90.

In assenza di P.I. è possibile l'attuazione di Programmi Complessi, i contenuti degli Accordi di Programma e gli Accordi Pubblico Privato purché non previsto in modo specifico il ricorso alla definizione ed approvazione di P.I.

In assenza dei presupposti di cui al comma precedente, gli interventi sono subordinati alla approvazione di un P.U.A. salvo l'adeguamento ad eventuali diverse prescrizioni introdotte dal gestore della rete.



Art. 44 – Elementi Detrattori: Opere Incongrue ed Elementi di Degrado

| | |
|------------------|--|
| Rif. Legislativo | L.R. 11/2004 Norme per il Governo del Territorio, artt. 13, 36; s.m.i. |
|------------------|--|

| | | |
|------------------|--------|-----------------------------|
| Rif. Cartografia | Tav. 4 | Carta della Trasformabilità |
|------------------|--------|-----------------------------|

I. Contenuti

Il PAT ha individuato quali Elementi Detrattori con l'ambiente circostante sussistono come Opere Incongrue e/o come Elementi di Degrado per i quali è necessario programmare azioni volte alla loro eliminazione e/o mitigazione.

In zona Agricola, quali Elementi Detrattori sono stati individuati gli Allevamenti Intensivi.

Gli Elementi Detrattori costituiti dalle **Opere Incongrue** sono:

- alla periferia ovest di Lugagnano in località Mancalacqua l'Area produttiva artigianale costituita dalla Falegnameria Brutti.
- gli allevamenti intensivi che date le loro ubicazioni e caratteristiche, costituiscono interferenza con zone residenziali, produttive esistenti o di prevista realizzazione.

Gli Elementi Detrattori costituiti dagli **Elementi di Degrado** sono:

- in Via Campagnola in località Valle, l'Area produttiva costituita da Nord Bitumi.
- gli allevamenti intensivi che date le loro ubicazioni e caratteristiche, non costituiscono interferenza con zone residenziali, produttive esistenti o di prevista realizzazione.

II. Direttive

Il P.I. recepisce ed integra la ricognizione degli elementi detrattori quali Opere Incongrue e gli Elementi di Degrado individuati dal PAT secondo i seguenti criteri:

- a) l'opera incongrua è costituita da un volume edilizio legittimo (in caso contrario il volume va in ogni caso rimosso) in contrasto con l'ambiente circostante per tipologia edilizia, dimensioni, localizzazione, compatibilità ambientale; può considerarsi incongrua anche la sola destinazione d'uso qualora in contrasto con quella di zona;
- b) l'elemento di degrado è costituito da un manufatto di qualsiasi genere (elettrodotti, tralicci, impianti ricetrasmittenti, cabine di decompressione del metano, opificio produttivo, ecc) che arreca un evidente inquinamento estetico e/o ambientale e/o igienico, tanto maggiore quanto maggiore è la qualità del contesto paesaggistico e/o urbano entro il quale è collocato.

Per gli Elementi Detrattori costituiti dalle **Opere Incongrue** il PI promuove la dismissione e la rimozione dell'opera / attività o la mitigazione necessaria ad annullare l'interferenza degli elementi detrattori esistenti, predisponendo apposita disciplina nel rispetto delle seguenti direttive:



- a) l'eliminazione dell'opera incongrua con ripristino ambientale dell'ambito interessato comporta la creazione di un credito edilizio da utilizzarsi in conformità ai principi stabiliti dal PAT, anche in ATO diversi da quello ove insiste l'opera incongrua, purché nel rispetto delle indicazioni e dei limiti di dimensionamento del PAT;
- b) l'eliminazione dell'opera incongrua con adeguamento morfologico-funzionale al contesto insediativo esistente o previsto dal PAT nello stesso ambito, sono disciplinate dal PI in modo puntuale e sono assoggettate a convenzionamento;
- c) il PI, inoltre, stabilisce quando l'eliminazione dell'opera incongrua ricadente in zona agricola può comportare il recupero parziale in sito della volumetria esistente, stabilendone le modalità nel rispetto dei seguenti limiti:
 - la trasformazione deve risultare ammissibile rispetto agli obiettivi di tutela indicati dal PAT per l'area sulla quale ricade escludendo che il fabbricato permanga in un contesto di tutela o di pregio ambientale (aree della rete ecologica o invariati);
 - in caso di cambio di destinazione d'uso vi sia una sostanziale diminuzione volumetrica, con possibile conservazione comunque non superiore al 50% della s.l.p. esistente, integrata da idonee misure di mitigazione e/o compensazione ambientale e paesaggistica.
- d) i casi di ristrutturazione e/o manutenzione straordinaria, senza variazione di destinazione d'uso, devono essere comunque attuati contestuali interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica tali da poter annullare le interferenze con zone residenziali, produttive esistenti o di prevista realizzazione. E' facoltà del P.I. prevedere il ricorso ai crediti edilizi per ricompensare l'attuazione dell'eliminazione delle interferenze esistenti;
- e) in assenza del P.I., nessuna attività, compreso la manutenzione ordinaria può essere attuata sulle opere / attività identificate dal PAT quali Opere Incongrue.

Per gli Elementi Detrattori costituiti dagli **Elementi di Degrado** il P.I. promuove la mitigazione e/o la compensazione dell'opera / attività o il rinnovamento necessario ad annullare, o ridurre drasticamente, l'effetto detrattore costituito, predisponendo apposita disciplina nel rispetto delle seguenti direttive:

- a) l'eliminazione o la drastica riduzione dell'effetto detrattore con mitigazione / compensazione ambientale dell'ambito interessato, o tramite rinnovamento strutturale dell'opera e dell'attività comporta la riconosciuta riduzione dell'entità di degrado come elemento detrattore acconsentendo ottenendo il riconoscimento del permanere dell'attività o dell'opera.
- b) l'eliminazione dell'opera incongrua con adeguamento morfologico-funzionale al contesto insediativo esistente o previsto dal PAT nello stesso ambito, sono disciplinate dal PI in modo puntuale e sono assoggettate a convenzionamento;
- c) il PI, inoltre, stabilisce quando l'eliminazione dell'elemento di degrado ricadente in zona agricola può comportare il recupero parziale in sito della volumetria esistente, stabilendone le modalità nel rispetto dei seguenti limiti:
 - la trasformazione deve risultare ammissibile rispetto agli obiettivi di tutela indicati dal PAT per l'area sulla quale ricade escludendo che il fabbricato permanga in un contesto di tutela o di pregio ambientale (aree della rete ecologica o invariati);
 - in caso di cambio di destinazione d'uso vi sia una sostanziale diminuzione volumetrica, con possibile conservazione comunque non superiore al 20% della s.l.p.



esistente, integrata da idonee misure di mitigazione ambientale e paesaggistica. Il recupero di s.l.p. dovrà essere destinato alla residenza, ad attività compatibili con la residenza, per attività turistico ricettive (agriturismo, B&B, didattica, ...)

- d) in caso di manutenzione straordinaria, ristrutturazione senza variazione di destinazione d'uso, devono essere comunque attuati contestuali interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica;
- e) gli elementi detrattori quali elettrodotti, tralicci, impianti ricetrasmittenti, cabine di decompressione del metano, ecc. dovranno essere rimossi dal contesto da tutelare o mascherati attraverso interventi diretti (adozione di particolari tipologie costruttive quali l'interramento, forme estetiche innovative, colorazioni particolari) o indiretti (mascherature vegetali, movimenti terra, ricomposizione dello sfondo).

III. Prescrizioni e Vincoli

Prima dell'adeguamento del PI alla presente disciplina, restano in vigore le norme del PRG previgente. Non sono comunque ammessi ampliamenti se non per adeguamenti igienico sanitari imposti dalla vigente normativa.

In assenza del P.I., nessuna attività, compreso la manutenzione ordinaria può essere attuata sulle opere / attività identificate dal PAT quali Opere Incongrue in zona agricola (allevamenti intensivi).



CAPO II - AMBITO URBANIZZATO E AREE DI TRASFORMAZIONE

Art. 45 – Ambiti di Urbanizzazione Consolidata

| | |
|------------------|--|
| Rif. Legislativo | L.R. 11/2004 Norme per il Governo del Territorio, artt. 13; s.m.i. |
|------------------|--|

| | | |
|------------------|--------|-----------------------------|
| Rif. Cartografia | Tav. 4 | Carta della Trasformabilità |
|------------------|--------|-----------------------------|

I. Contenuti

Gli ambiti di urbanizzazione consolidata comprendono le parti di territorio dove i processi di trasformazione urbanistica sono sostanzialmente completati: la trasformazione edilizia e le potenzialità edificatorie residue saranno attuate prevalentemente con interventi edilizi diretti o in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici attuativi vigenti. Secondo la grafia della Tav. 4 del PAT, le destinazioni d'uso individuate sono:

- a) aree di urbanizzazione consolidata – residenza e servizi per la residenza: residenza, attività direzionali, attività commerciali con esclusione della grande struttura di vendita, turistico - ricettivo. Possono essere ammesse attività produttive purché compatibili con la residenza. Sono altresì consentite le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico direttamente connesse alle destinazioni d'uso principali (standard) o previste dalle Amministrazioni Pubbliche.
- b) aree di urbanizzazione consolidata – attività economiche non integrabili con la residenza: attività produttive, commerciali e direzionali; attività turistiche - ricettive. La funzione residenziale può essere ammessa se funzionalmente collegata all'attività economica insediata (casa del custode-proprietario). Sono altresì consentite le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico direttamente connesse alle destinazioni d'uso principali (standard) o previste dalle Amministrazioni Pubbliche.
- c) aree di urbanizzazione consolidata – servizi. La funzione residenziale può essere ammessa a titolo di custodia dei servizi esistenti.

II. Direttive

Il P.I., nell'ambito delle aree di urbanizzazione consolidata individuate dal PAT, definisce le zone territoriali omogenee in cui sono sempre possibili interventi diretti di completamento edilizio, precisandone le modalità.

Nelle suddette aree gli interventi di trasformazione sono subordinati a P.U.A., a comparto edificatorio o a titolo abilitativo convenzionato, che preveda la realizzazione delle dotazioni territoriali e delle opere di urbanizzazione insufficienti o mancanti.



Al fine di riequilibrare le densità edilizie, il P.I. potrà definire le modalità di trasferimento dei diritti edificatori acquisiti eccedenti la densità esistente prevista, in zone residenziali di urbanizzazione consolidata o di trasformazione fino a conseguire la densità fondiaria ammessa, nel rispetto degli altri parametri. Tale processo sarà consentito con l'attribuzione di crediti edilizi che non andranno a sottrarre SAU.

Le operazioni di densificazione ricadenti all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata non residenziale, non potranno prevedere un rapporto di copertura fondiario superiore al 60%: tale limite può essere superato ove il PI subordini la trasformazione a PUA, a comparto edificatorio o a titolo abilitativo convenzionato che ne precisi dettagliatamente i caratteri morfologico – dimensionali.

Il PI o PUA, in considerazione delle particolari condizioni geomorfologiche e infrastrutturali, individua gli ambiti ove gli interventi di completamento e di ristrutturazione urbanistica, come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001, sono subordinati all'accertamento dell'adeguatezza delle reti tecnologiche esistenti e dei collegamenti viari adeguati al carico urbanistico indotto dall'intervento, alla verifica della loro attuazione da parte del Comune nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime opere contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento mediante convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo redatto ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90.

Il P.I. o PUA, nel rispetto delle caratteristiche paesaggistico – ambientali, tecnico – agronomiche e di integrità fondiaria del territorio tutelate dal P.A.T., può prevedere limitate variazioni dei limiti fisici del perimetro degli ambiti di urbanizzazione consolidata e di completamento, conseguenti alla definizione a scala di maggior dettaglio delle previsioni urbanistiche che evidenzino l'opportunità di:

- a) riconoscere l'appoggio su preesistenti limiti fisici naturali (scarpate, corsi d'acqua) o antropici (infrastrutture quali strade, muri di contenimento) al fine di evitare la formazione di aree di risulta;
- b) preservare l'integrità dell'assetto fondiario (per evitare la formazione di sfridi inutilizzabili) purché non in contrasto con il punto precedente;
- c) garantire una migliore organizzazione dell'insediamento e comunque per una superficie non superiore al 10% di quella interessata dall'intervento (deve essere sovrapponibile almeno il 90% della s.t. originaria e di quella variata).

III. Prescrizioni e Vincoli

Prima del PI, negli ambiti di urbanizzazione consolidata e nelle aree di completamento potenzialmente trasformabili, sono sempre possibili interventi di nuova costruzione o di



ampliamento di edifici esistenti nel rispetto dei parametri edilizi e delle modalità di intervento previste dal previgente PRG qualora compatibili con il PAT.

Qualora il Comune accerti che in corrispondenza dell'incremento del carico insediativo non sia sufficiente il sistema delle infrastrutture e delle reti tecnologiche, l'intervento deve essere subordinato al loro adeguamento nel rispetto delle prescrizioni indicate dal Comune o dal Gestore della rete: nel caso in cui non fosse previsto il collegamento alla rete fognaria, il Comune può richiedere idonea polizza fideiussoria da valersi per un periodo non superiore a due anni dal rilascio del certificato di agibilità, a garanzia dell'efficacia nel tempo del sistema di smaltimento dei reflui adottato: trascorsi due anni senza il verificarsi di inconvenienti, il Comune rilascerà liberatoria; in caso contrario potrà richiedere la realizzazione degli interventi integrativi che si rendessero necessari.



Art. 46 – Linee preferenziali di sviluppo

| | |
|------------------|---|
| Rif. Legislativo | L.R. 11/2004 Norme per il Governo del Territorio, art. 13; s.m.i. |
|------------------|---|

| | | |
|------------------|--------|-----------------------------|
| Rif. Cartografia | Tav. 4 | Carta della Trasformabilità |
|------------------|--------|-----------------------------|

I. Contenuti

Il P.A.T. indica in forma ideogrammatica le linee preferenziali lungo le quali potrà essere indirizzato lo sviluppo urbanistico dell'insediamento considerato, con le seguenti destinazioni d'uso oltre alle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico compatibili comunque ammissibili:

- R RESIDENZIALE (e funzioni compatibili ai sensi dell' Art. 43 – Dimensionamento Insediativo e dei Servizi) oltre ai servizi (standard) per la residenza;
- P PRODUTTIVO, nel rispetto della legislazione di settore (e funzioni compatibili, oltre ai servizi –standard- per i settori ai sensi dell' Art. 43 – Dimensionamento Insediativo e dei Servizi)
- D DIRETTIVO, nel rispetto della legislazione di settore (e funzioni compatibili e/o afferenti, oltre ai servizi –standard- per i settori ai sensi dell' Art. 43 – Dimensionamento Insediativo e dei Servizi)
- C COMMERCIALE nel rispetto della legislazione di settore (e funzioni compatibili, e/o afferenti oltre ai servizi –standard- per i settori ai sensi dell' Art. 43 – Dimensionamento Insediativo e dei Servizi)
- T TURISTICO RICETTIVO nel rispetto della legislazione di settore (e funzioni compatibili e/o afferenti, come ad esempio deposito e distribuzione di prodotti per la ristorazione, oltre ai servizi –standard- per i settori ai sensi dell' Art. 43 – Dimensionamento Insediativo e dei Servizi)
- S SERVIZI (attrezzature pubbliche o di uso pubblico).

Il P.I., in considerazione delle particolari condizioni geomorfologiche e infrastrutturali, individua gli ambiti ove gli interventi di nuova costruzione, sono subordinati all'accertamento dell'adeguatezza delle reti tecnologiche esistenti e dei collegamenti viari adeguati al carico urbanistico indotto dall'intervento, alla verifica della loro attuazione da parte del Comune nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime opere contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento mediante convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo redatto ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90.

Il P.I., nel rispetto delle caratteristiche paesaggistico – ambientali, tecnico – agronomiche e di integrità fondiaria del territorio tutelate dal P.A.T., può prevedere limitate variazioni dei limiti fisici del perimetro degli ambiti di trasformazione conseguenti alla definizione a scala di maggior dettaglio delle previsioni urbanistiche che evidenzia l'opportunità di:



- a) riconoscere l'appoggio su preesistenti limiti fisici naturali (scarpate, corsi d'acqua) o antropici (infrastrutture quali strade, muri di contenimento) al fine di evitare la formazione di aree di risulta;
- b) preservare l'integrità dell'assetto fondiario (per evitare la formazione di sfridi inutilizzabili) purché non in contrasto con il punto precedente;
- c) garantire una migliore organizzazione dell'insediamento e comunque per una superficie non superiore al 15% di quella interessata dall'intervento (deve essere sovrapponibile almeno il 80% della s.t. originaria e di quella variata).

II. Direttive

L'estensione delle zone interessate dallo sviluppo insediativo, con i parametri per l'edificazione, verranno precisati dal PI, nel rispetto del dimensionamento degli ATO.

Nella definizione urbanistica delle zone di espansione il P.I. adotterà criteri progettuali che:

- a) privilegino le aree più adatte all'urbanizzazione in rapporto a criteri funzionali, di raccordo con i centri abitati esistenti al fine di favorire la continuità delle infrastrutture esistenti o programmate (aree dotate o facilmente dotabili di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di servizi, secondo gli standard di qualità previsti dal P.A.T. e dal P.I. stesso);
- b) riconoscano i criteri insediativi originari, collegati prevalentemente agli itinerari stradali (anche alla rete minore in ambito rurale) all'orientamento che privilegi l'esposizione migliore anche ai fini del risparmio energetico;
- c) non creino discontinuità morfologiche a causa di densità o altezze non coerenti con il contesto preesistente;
- d) rispettino e valorizzino le preesistenze di carattere naturalistico e paesaggistico.

III. Prescrizioni e Vincoli

Prima dell'approvazione del P.I. sono fatte salve le previsioni del previgente PRG, comprese le zone di espansione con i relativi parametri edificatori, per le quali il PUA dovrà comunque adottare le direttive dettate dal presente articolo.



Art. 47 – Limiti Fisici alla Nuova Edificazione

| | |
|------------------|--|
| Rif. Legislativo | L.R. 11/2004 Norme per il Governo del Territorio, artt. 13; s.m.i. |
|------------------|--|

| | | |
|------------------|--------|-----------------------------|
| Rif. Cartografia | Tav. 4 | Carta della Trasformabilità |
|------------------|--------|-----------------------------|

I. Contenuti

Il P.A.T. individua i limiti fisici alla trasformazione urbanistica con riferimento alla strategia insediativa, alle caratteristiche paesaggistico – ambientali ed agronomiche ed agli obiettivi di salvaguardia dell'integrità dei luoghi del territorio comunale.

II. Direttive

Il P.I. all'interno dei limiti individuati dal P.A.T. precisa ed articola gli ambiti nei quali è possibile attuare nuovi interventi, distinguendo quelli riservati all'incremento delle attività residenziali, produttive e delle attività ad esse connesse, quelli riservati all'insediamento di attrezzature e servizi a supporto e complemento dei singoli sistemi insediativi e dei diversi ambiti funzionali.

Il P.I., nel rispetto delle caratteristiche paesaggistico - ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio tutelate dal P.A.T., può prevedere limitate variazioni dei limiti fisici alla nuova edificazione conseguenti alla definizione a scala di maggior dettaglio delle previsioni urbanistiche che evidenzino l'opportunità di:

- a) riconoscere l'appoggio su preesistenti limiti fisici naturali (scarpate, corsi d'acqua) o antropici (infrastrutture quali strade, muri di contenimento) al fine di evitare la formazione di aree di risulta;
- b) preservare l'integrità dell'assetto fondiario (per evitare la formazione di sfridi inutilizzabili) purché non in contrasto con il punto precedente;
- c) garantire una migliore organizzazione dell'insediamento e comunque per una superficie non superiore al 15% di quella interessata dall'intervento (deve essere sovrapponibile almeno l'80% della s.t. originaria e di quella variata).

Le variazioni dei limiti fisici sono legittime nel rispetto del valore complessivo di superficie trasformabile e di volumetria individuata dal PAT. I Limiti possono essere valicati al fine di collocare gli Standard previsti a parcheggio e a verde.

III. Prescrizioni e Vincoli

All'esterno del limite fisico alla nuova edificazione come definito dal P.A.T., sono ammesse esclusivamente:



- a) interventi specificatamente previsti dal PAT e nel limite dei valori di trasformazione previsti per tali aree;
- b) trasformazioni territoriali nei limiti previsti dal titolo V° della L.R. 11/2004, e dalle presenti norme per le zone agricole;
- c) opere pubbliche previste dagli strumenti di pianificazione e/o approvate secondo le procedure di legge in variante ai predetti strumenti;
- d) altri interventi autorizzabili sulla base di specifiche disposizioni di legge.

Prima dell'approvazione del P.I. adeguato al P.A.T., nelle aree ricadenti all'interno del limite fisico alla nuova edificazione e ricomprese nel Piano Regolatore Generale previgente in zona agricola o prive di destinazione urbanistica per effetto della decadenza di vincoli espropriativi, sono ammessi esclusivamente interventi edilizi sugli edifici esistenti sino alla lett. d), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001 e le opere pubbliche e/o di pubblico interesse, approvate in conformità alla disciplina generale e/o speciale che regola le singole fattispecie.



Art. 48 – Aree di edificazione diffusa: Residenziale – Attività economiche non integrabili con la residenza

| | |
|------------------|---|
| Rif. Legislativo | L.R. 11/2004 Norme per il Governo del Territorio, art. 13; s.m.i. |
|------------------|---|

| | | |
|------------------|--------|-----------------------------|
| Rif. Cartografia | Tav. 4 | Carta della Trasformabilità |
|------------------|--------|-----------------------------|

I. Contenuti

Nella tavola 4 Carta della Trasformabilità, sono stati indicati due tipi di edilizia diffusa:

- prevalentemente residenziale e servizi alla residenza;
- attività economiche non integrabili con la residenza.

Le aree di edificazione diffusa comprendono aggregazioni edilizie in contesto periurbano o rurale, caratterizzate da:

- riconoscibilità dei limiti fisici (recinzioni delle aree di pertinenza, discontinuità morfologica, cambi colturali, ecc.) dell'aggregato rispetto al territorio circostante;
- identificazione della viabilità di accesso comune (normalmente una strada pubblica secondaria);
- presenza di funzioni sia collegate che indipendenti dal fondo agricolo.

Per l'edilizia diffusa residenziale, il PAT favorisce il recupero e la riqualificazione dei volumi esistenti e determina, ripartendola per ciascun ATO, la quota della nuova edificazione nei limiti di dimensionamento stabiliti nell'allegato A (Allegato ATO).

Per l'edilizia diffusa non integrabile con la residenza, il PAT ha individuato quelle attività presenti sul territorio che per le loro caratteristiche non risultano compatibili con la zona agricola, o che per le loro necessità di trasformazione imprenditoriali, estendono il loro campo operativo al di fuori delle funzioni ammissibili in zona agricola.

In tali contesti il P.I. provvederà a precisare le modalità di attuazione, regolamentare modifiche, trasformazioni, miglioramenti urbanistici, quali:

- Cambi d'uso con attività compatibili (Artigianato, commercio prodotti affini all'agricoltura, agroindustriale di modeste entità).
- Cambi di volume in misura contenuta.
- Integrazione di superficie e di volume in misura contenuta.
- Riordino degli edifici esistenti con demolizioni e possibilità di recupero dei volumi e delle superfici.
- Attività regolamentata con le procedure del P.I. che ne disciplinerà le attività, modifiche ed integrazioni. Gli interventi dovranno essere assoggettati allo Sportello Unico Attività Produttive (SUAP).



II. Direttive

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

Il P.I stabilisce per ogni area di edificazione diffusa la nuova volumetria massima realizzabile precisando le modalità di attuazione:

- diretta;
- diretta con schedatura puntuale;
- previo PUA.

All'interno dei perimetri previsti dal P.A.T., il P.I. individua le aree diverse da quelle agricole, anche ai fini della verifica della SAU, precisando la disciplina degli interventi di trasformazione nel rispetto dei seguenti limiti e criteri:

- a) è ammessa la riconversione ad uso residenziale (e funzioni compatibili) degli edifici legittimi esistenti, nel rispetto delle modalità precisate nel successivo Art. 49 – Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale ed al riordino in zona agricola; va comunque prioritariamente favorito il recupero e la riqualificazione dei fabbricati pertinenziali, riconducendoli alle forme tradizionali della tipologia rurale;
- b) va verificata e completata la classificazione degli edifici oggetto di tutela con attribuzione del grado di intervento;
- c) l'eventuale ampliamento e/o la nuova edificazione potranno essere previste dal PI tramite: indicazione puntuale e permesso di costruire convenzionato, progetto di comparto o PUA nel rispetto delle seguenti modalità:
 1. caratteristiche planivolumetriche: tipologia conforme a quella tradizionale del luogo, con altezza non superiore a due piani fuori terra. E' riconosciuta facoltà al progettista, nei limiti dei parametri stereometrici della disciplina di zona e degli interventi ammessi (volume, altezza, rapporto di copertura, distacchi), di adottare innovative soluzioni architettonico/progettuali in relazione ad un'attenta ed innovativa progettazione di qualità specificatamente documentata mediante:
 - descrizione del progetto e dei riferimenti culturali adottati;
 - descrizione del rapporto tra progetto e tradizioni locali in riferimento all'interpretazione dei fabbricati di maggior qualità architettonica esistenti in ambito comunale ;
 - descrizione del bilancio paesaggistico conseguito a seguito della realizzazione del manufatto (valorizzazione di determinate prospettive, armonizzazione tipologica dei volumi, ecc.).
 - descrizione del bilancio di sostenibilità energetica conseguito a seguito dell'adozione di innovative tecnologie.



Le soluzioni progettuali giudicate dal Comune di particolare pregio, potranno essere sintetizzate a cura del progettista proponente in apposite schede che saranno raccolte a cura del Comune in un apposito repertorio liberamente consultabile.

2. Volumetria massima consentita per la nuova edificazione: 800mc per ciascun edificio risolto unitariamente.
3. La nuova volumetria è attribuita da:
 - Un indice edificatorio fondiario comprendente i diritti edificatori già acquisiti (nuova edificazione e/o ampliamenti previsti dal previgente PRG);
 - crediti edilizi derivanti dalla demolizione delle opere incongrue già individuate sia dal vigente PRG (edifici in demolizione) che indicate dal P.A.T. (Tav. 4), o che saranno individuate dal P.I. con gli stessi criteri ma comunque nei limiti di dimensionamento stabiliti nell'allegato A per ciascuna ATO;
 - recupero del credito edilizio determinato ai sensi dell' Art. 59 – Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica, compensazione e credito edilizio
4. Sono inoltre ammessi gli interventi generalmente previsti per la zona agricola, con l'esclusione dell'inserimento di nuovi allevamenti o l'ampliamento di quelli esistenti; ne consegue che l'ambito di edificazione diffusa si configura anche quale aggregato rurale ove localizzare preferibilmente l'intervento edilizio al fine di tutelare il territorio agricolo.

Al fine di preservare i caratteri tipici dell'edificazione diffusa, la nuova volumetria sulle aree libere, qualora eccedente gli 800mc per ciascun ambito, non potrà in ogni caso determinare sulle medesime la densità fondiaria superiore a 0,6 mc/mq.

III. Prescrizioni e Vincoli

Prima dell'adeguamento del PI, fatte salve diverse previsioni del previgente PRG, non sono ammessi interventi edilizi, come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001, se non nell'ambito delle previsioni di tutela ed edificabilità del territorio agricolo di cui al titolo V° della L.R. 11/2004, e secondo le prescrizioni e vincoli già previsti per le zone a prevalente destinazione agricola.



Art. 49 – Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale ed al riordino in zona agricola

| | |
|-------------------------|--|
| <i>Rif. Legislativo</i> | <i>L.R. 11/2004 Norme per il Governo del Territorio, art. 13; s.m.i.</i> |
|-------------------------|--|

| | | |
|-------------------------|---------------|------------------------------------|
| <i>Rif. Cartografia</i> | <i>Tav. 4</i> | <i>Carta della Trasformabilità</i> |
|-------------------------|---------------|------------------------------------|

I. Contenuti

Le aree di riqualificazione e riconversione sono parti dell'insediamento che necessitano di rigenerazione o sono di fatto interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale. 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 in cui vi è una tendenza rigenerativa attuata tramite dismissione delle attività esercitate e delocalizzazione delle stesse.
- aree occupate da attività in atto non compatibili con il contesto circostante.

Il PAT, sulla base di approfondimenti nell'analisi e conoscenza del territorio, individua le seguenti aree di riqualificazione e riconversione:

1. Area destinata ad Attività Produttiva: PRIALPAS; (dismissione e trasformazione in residenziale – perequazione)
2. Area destinata ad Attività Produttiva: tra Via San Quirico e Via Val di Sandra;

Nell'ambito territoriale le aree di riqualificazione e riconversione comprendono porzioni di territorio totalmente o parzialmente interessate da insediamenti di tipo artigianale o industriale per i quali, a causa della loro collocazione all'interno o in prossimità di zone prevalentemente residenziali, o per l'inadeguatezza delle dotazioni infrastrutturali e al contesto di inserimento, o in quanto contesti di prima industrializzazione ormai conglobate nel tessuto urbano, è da favorirsi la riqualificazione e/o il trasferimento.

L'area di industrializzazione compresa ormai nel tessuto urbano a destinazione residenziale, riveste un valore strategico ai fini degli obiettivi di piano perché la loro trasformazione dovrà condurre alla definizione di nuove centralità urbane ispirate seguenti criteri:



- sostenibilità ambientale per l'adeguata dotazione dei servizi in rapporto alle densità previste;
- presenza di funzioni (residenziale, commerciale/direzionale, ricettivo/turistico, piccolo artigianato compatibile) che garantiscano la vitalità dei contesti insediativi;
- qualità del progetto architettonico che consenta di identificare tale brano urbano come luogo di completamento e miglioramento della Qualità Urbana e Territoriale.
- sostenibilità ambientale, con riferimento a titolo d'esempio all'utilizzo di tecniche di bioarchitettura o la costruzione di edifici di classe energetica A o B.

Il contesto produttivo necessita di interventi di riqualificazione volti a:

- funzionalità delle infrastrutture;
- mitigazione con le aree circostanti;
- miglioramento ambientale;
- fusione del contesto residenziale attiguo.

In zona agricola gli interventi diretti al miglioramento ed al riordino individuati nel PAT, sono finalizzati all'integrazione della preesistenza previo un P.I. che favorisca la rimozione delle opere non più funzionali al fondo, salvaguardi le emergenze storiche, ambientali e paesaggistiche formando una ricucitura del tessuto e dell'agglomerato accedendo anche al credito edilizio proveniente dalla dismissione di opere incongrue interferenti o esterne ad esso.

II. Direttive

Nelle aree individuate dal PAT dovrà essere agevolata e incentivata la dismissione dell'attività produttiva e provvedere, tramite la predisposizione di un P.I. o P.U.A., alla trasformazione dell'area in residenziale tramite gli strumenti della perequazione ed, ove necessario, la compensazione e l'uso di crediti edilizi.

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 PI:

1. in coerenza con le indicazioni del PAT, precisa l'ambito delle aree di riqualificazione e riconversione;
2. 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;



3. prevede un insieme sistematico di interventi ai fini della riqualificazione dell'area, con la progettazione del sistema della viabilità e con l'individuazione delle aree a standard, fissando i parametri quantitativi per gli interventi.

Le modalità di trasformazione delle aree di riqualificazione e riconversione sono definite:

- con Programma Integrato, previa la sottoscrizione di accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della LR11/04 o di accordo di programma ai sensi dell'art. 7 della LR medesima;
- dal P.I. nel rispetto delle direttive indicate dal PAT.

Il PI dovrà perseguire i seguenti obiettivi di riqualificazione, tenuto conto della specificità del contesto:

- agevolare la dismissione e delocalizzazione delle attività produttive nell'ambito del territorio comunale in zona produttiva appropriata;
- viabilità: miglioramento delle connessioni con la viabilità esistente e ridisegno di quella interna e locale;
- particolare attenzione alla riorganizzazione degli accessi carrai e ridisegno della viabilità interna;
- creazione fasce di mitigazione ambientale (architetture di terra, rafforzamenti arborei - fasce boscate, sieponi...- barriere fonoassorbenti) verso le aree residenziali limitrofe e di distacco dalla viabilità principale;
- integrazione e potenziamento delle aree di sosta e movimentazione mezzi, valorizzazione del contesto urbano e paesaggistico, miglioramento delle coperture e degli spazi pertinenziali scoperti;
- incentivare l'impiego di tecnologie costruttive ispirate a criteri di bioarchitettura o la costruzione di edifici di classe energetica A o B.

Di seguito sono riportate le direttive da sviluppare in sede di PI per gli interventi di trasformazione previsti nelle diverse aree:

- modalità attuative: previo PUA;
- destinazioni d'uso ammesse: residenziali e compatibili; servizi a livello comunale;
- volumetrie ammesse: in applicazione del principio di sostenibilità economica della trasformazione, il volume realizzabile deriverà dalla parziale riconversione dei volumi produttivi esistenti (credito edilizio) e dalla cessione di aree a servizi (perequazione urbanistica);
- altezza media dei fabbricati: due piani fuori terra con il limite di 7,50 m di altezza;
- superficie minima a servizi: definita dal PI nel rispetto del dimensionamento del PAT;
- l'eventuale inserimento di funzioni commerciali/direzionali potrà essere previsto da un master plan esteso all'intera zona, che preveda:
 - la sistemazione viaria indicata da attuarsi per stralci funzionali;
 - il completamento del sistema di mobilità ciclopedonale;



- l'integrazione delle aree di sosta e di servizi;

III. Prescrizioni e Vincoli

Prima dell'approvazione del P.I. adeguato alle direttive di cui all'art. precedente, e fatte salve le previsioni degli strumenti attuativi vigenti sino alla loro scadenza, nelle aree di riqualificazione e riconversione sono ammessi :

1. interventi nei limiti di cui alla lett. d), art. 3, comma 1, D.P.R. 380/2001, con possibile aumento di volume unicamente in conseguenza all'adeguamento igienico-sanitario richiesto dalle vigenti disposizione di legge;
2. l'approvazione di Piani Integrati di cui alla lett. f), comma 1, art. 19, L.R. 11/2004, nel rispetto delle direttive prima enunciate.
3. Indagini Ambientali di verifica dello stato dei luoghi e delle aree dimesse oltre che nelle aree di nuova trasformazione.



Art. 50 – Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi

| | |
|------------------|---|
| Rif. Legislativo | L.R. 11/2004 Norme per il Governo del Territorio, art. 6 e 13; s.m.i. |
|------------------|---|

| | | |
|------------------|--------|-----------------------------|
| Rif. Cartografia | Tav. 4 | Carta della Trasformabilità |
|------------------|--------|-----------------------------|

I. Contenuti

I Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi sono Ambiti destinati alla realizzazione di interventi integrati sul territorio che vedono la compartecipazione di finanziamenti pubblici e privati.

Nella Tavola 4 sono stati individuati, denominati e numerati gli ambiti di questo tipo in modo da trovare, all'interno delle presenti norme, indicazioni su quanto essi prevedono.

Comprendono i contesti ove le trasformazioni edilizio – urbanistiche e ambientali previste comportano una radicale trasformazione, sia dal punto di vista degli usi che dal punto di vista del sistema insediativo:

1. Master Plan del Parco Urbano di Lugagnano, che prevede di riorganizzare l'area tra l'abitato di Lugagnano e le infrastrutture viarie e ferroviarie presenti (ferrovia) e future (Sistema delle tangenziali e TAV) con i seguenti obiettivi:
 - a. riorganizzare spazi e funzioni, in modo da creare una stretta relazione tra il tessuto urbano esistente e la nuova area verde, attraverso la creazione di collegamenti ciclo-pedonali, percorsi di accesso dedicati e alberati, parcheggi;
 - b. aumentare l'offerta di servizi legati alle attività sportive e ricreative per i residenti;
 - c. aumentare e ottimizzare le possibilità di sosta in aree adeguate in vicinanza del centro abitato, permettendo nel contempo la flessibilità di tali spazi e delle possibili destinazioni d'uso temporanee (sagre, manifestazioni, ecc.);
 - d. prevedere zone alberate con funzione di filtro, mitigazione e tutela dell'abitato rispetto agli impatti futuri previsti dalle nuove opere infrastrutturali previste;
 - e. prevedere una ridefinizione del margine urbano esistente che potrà innescare l'interesse privato per contribuire alla realizzazione del Parco Urbano così come pianificato dall'Amministrazione.

2. Intervento di riorganizzazione urbana nel centro abitato di Lugagnano, che prevede la ridefinizione degli spazi, dei percorsi della mobilità, di parte di un isolato tra via Caduti del Lavoro, via don Giovanni Bosco, via 26 Aprile e via Stazione, con gli obiettivi di definire gli spazi, le aree e gli edifici pubblici e privati, migliorando la qualità dei servizi e della qualità urbana. Gli interventi si attueranno previo un accordo pubblico privato e quindi con l'approvazione di un P.I. attraverso l'istituto dei crediti edilizi, della compensazione e perequazione, che regoleranno anche l'incremento di volume residenziale per le attività compatibili con la residenza.



3. Interventi di sistemazione urbana Via Kennedy che prevede la dismissione di un edificio produttivo fuori zona con recupero dei volumi in area via Sacharov attualmente destinata a servizi sportivi. Tale intervento direttamente legato all'attuazione del Master Plan con la realizzazione della Porta del Parco Urbano.
4. Interventi di riorganizzazione urbana in località Mancalacqua attualmente destinata a servizi con la previsione di realizzare dei parcheggi pubblici di quartiere rendendo una porzione dello stesso edificabile ai fini residenziali.
5. Piazza del centro storico di Palazzolo, che prevede la dismissione dell'attività fuori zona che circonda sui lati nord e est Via 4 Novembre.
6. Interventi di riorganizzazione urbana nella frazione di Palazzolo, tra via Gatta e via Montepaul, con la previsione di realizzare dei parcheggi pubblici di quartiere rendendo una porzione dello stesso edificabile ai fini residenziali.
7. Interventi soggetti ad accordo di programma di cui all'art. 32 della L.R. 35/2001 in fase di valutazione di interesse da parte Della Regione (Delibera di Giunta Comunale 150/2012).

II. Direttive

Il Programma Integrato nel rispetto delle direttive stabilite dall' Art. 34 – Ambiti Territoriali a cui attribuire obiettivi di Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione per i singoli contesti, dovrà:

- a) individuare gli attori da coinvolgere nei programmi di trasformazione (istituzionali, gestori di servizi, privati);
- b) verificare le condizioni di praticabilità amministrativa, di compatibilità temporale e di sostenibilità economica per l'attuazione degli interventi;
- c) definire le modalità operative per la realizzazione dei singoli interventi previsti in relazione ai diversi tempi e soggetti dell'attuazione.

Gli interventi di cui al precedente punto 7, oltre alla possibilità di realizzazione tramite gli Accordi di Programma, si potranno realizzare attraverso l'istituto della perequazione o art. 6 LR11/2004 ACCORDI PUBBLICO-PRIVATI

III. Prescrizioni e Vincoli

Prima dell'approvazione del P.I. e fatte salve le previsioni degli strumenti attuativi vigenti sino alla loro scadenza, nelle aree di riqualificazione e riconversione sono ammessi interventi nei limiti di cui alla lett. d), art. 3, comma 1, D.P.R. 380/2001, con possibile aumento di volume unicamente in conseguenza all'adeguamento igienico-sanitario richiesto dalle vigenti disposizioni di legge.



Art. 51 – Servizi di interesse comune di maggior rilevanza

| | |
|-------------------------|---|
| <i>Rif. Legislativo</i> | <i>L.R. 11/2004 Norme per il Governo del Territorio, artt. 13; 31; s.m.i.</i> |
|-------------------------|---|

| | | |
|-------------------------|---------------|------------------------------------|
| <i>Rif. Cartografia</i> | <i>Tav. 4</i> | <i>Carta della Trasformabilità</i> |
|-------------------------|---------------|------------------------------------|

I. Contenuti

Il P.A.T. ha individuato le attrezzature e i servizi esistenti o previsti di maggiore rilevanza a scala comunale, considerati strategici nel rafforzamento del sistema insediativo, suddividendoli nelle seguenti categorie.

1. Sona

- Area Sportiva e Polo Scolastico lungo via Casella.
- Isola Ecologica – via Terminon – via Campagnola

2. Lugagnano

- Polo Sportivo Integrato;
- Polo Scolastico
- Area polifunzionale – parcheggio Porta del Parco urbano di Lugagnano – Master Plan;

3. Palazzolo (assimilabili agli standard secondari):

- Area Sportiva;
- Area a Parcheggio per il Cimitero.

4. San Giorgio (assimilabili agli standard secondari):

- Area a Servizi Sportivi;
- Varie aree destinate a Parcheggio.

5. San Rocco

- Variante stradale ed area pedonale – parcheggi;



II. Direttive

I servizi e le attrezzature di vicinato, sia nel capoluogo, sia nei centri frazionali saranno individuati dal P.I., privilegiando ove possibile, la conferma delle attrezzature esistenti e le previsioni del loro potenziamento. Il P.I. provvederà a disciplinare:

- le funzioni da confermare;
- le funzioni da trasferire;
- le funzioni da trasformare.

Le aree di trasformazione indicate dal PAT (F) sono destinate ad attuare le strategie di Piano e a conseguire le dotazioni prescritte dalle disposizioni di legge vigenti, sia di rango urbano che di quartiere o di vicinato.

Il P.I. preciserà la specifica funzione dei servizi di interesse comune di maggior rilevanza al fine di garantire il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- a) potenziamento dei servizi di rango urbano: uffici amministrativi, di pubblica sicurezza, S.O.S., deposito comunale, ecc;
- b) servizi sanitari e assistenziali: razionalizzazione delle strutture in accordo con gli enti preposti;
- c) sistema dell'istruzione: razionalizzazione delle strutture in accordo con gli enti preposti;
- d) sistema delle aree sportive e del tempo libero: razionalizzazione, rafforzamento degli spazi per attività sportive coordinate e tempo libero localizzate nell'abitato di Lugagnano, nel Capoluogo e nei centri frazionali. Nel Capoluogo dovrà essere previsto uno spazio attrezzato per l'attività del gioco del rugby.

III. Prescrizioni e vincoli

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



Art. 52 – Ambiti per interventi di riqualificazione, valorizzazione e mitigazione ambientale

| | |
|-------------------------|---|
| <i>Rif. Legislativo</i> | <i>L.R. 11/2004 Norme per il Governo del Territorio, artt. 13; 36; 41; s.m.i.</i> |
|-------------------------|---|

| | | |
|-------------------------|---------------|------------------------------------|
| <i>Rif. Cartografia</i> | <i>Tav. 4</i> | <i>Carta della Trasformabilità</i> |
|-------------------------|---------------|------------------------------------|

I. Contenuti

Il PAT individua gli ambiti per gli interventi di riqualificazione , valorizzazione e mitigazione ambientale in corrispondenza di elementi detrattori della qualità paesaggistica ed ambientale (edificazioni produttive, viabilità, attività a pesante impatto ecc);in particolare sono indicate:

- fasce di mitigazione lungo la principali infrastruttura di viabilità ferroviaria e stradale (Tangenziali Venete – TAV – Ferrovia Mi-VE): la funzione preminente sarà di protezione delle zone residenziali (o agricole) da rumori e emissioni e di mascheramento visivo dell’infrastruttura;
- fascia agricola di mitigazione tra i bordi di alcune aree produttive consolidate e i bordi delle aree residenziali antistanti: la funzione preminente dovrà essere di protezione delle zone residenziali da rumori e emissioni e di mascheramento visivo degli impianti produttivi.

II. Direttive

Il P.I. precisa i dati dimensionali e organizzativi delle opere di riqualificazione e mitigazione ambientale indicate in forma ideogrammatica dal PAT (profondità, organizzazione, alberature, connessioni, possibilità fruibili, ecc).

Il P.I. potrà integrare l'individuazione delle fasce di mitigazione e predisporrà specifica disciplina volta a favorire la creazione di idonei spazi ed opere per la mitigazione di impatto sul contesto paesaggistico urbano e rurale, quali:

- filari alberati con funzione di mitigazione paesaggistica;
- fasce di vegetazione, anche integrate con architetture di terra, con funzione di abbattimento dei rumori e filtro delle polveri;
- opere di architettura (di arredo) con funzione integrativa della percezione visiva e protezione dalle emissioni ed all’incremento delle superfici permeabili;
- creazione di spazi protetti per la viabilità ciclo-pedonale in connessione con le opere di mitigazione, prevedendo gli opportuni collegamenti con la rete della viabilità minore.

La pianificazione operativa provvederà a dettagliare i contenuti e ad articolare gli interventi di mitigazione in una logica di rete con valenza ecosistemica e paesaggistica.



III. Prescrizioni e vincoli

In sede di progettazione delle nuove trasformazioni (infrastrutture, servizi, urbanizzazioni) ancorché previste dallo strumento urbanistico previgente, dovranno essere garantite adeguate fasce di mitigazione ambientale e paesaggistica, secondo le indicazioni generali espresse nelle direttive.



Art. 53 – Ambiti per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse comunale

I. Contenuti

Il PAT individua gli ambiti per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse comunale.

- Ambito di area umida di San Rocco: l'obiettivo primario sarà il risanamento, la conservazione e la valorizzazione di un'area dal punto di vista naturalistico ed ambientale significativa.
- Ambito del paleoalveo del fiume Tione: l'obiettivo primario sarà il risanamento, la conservazione e la valorizzazione di un'area che dal punto di vista naturalistico, paesaggistico ed ambientale rilevante.
- Ambito boscato ad ovest della zona a servizi sportivi lungo via Belevie a Palazzolo di Sona. L'obiettivo primario sarà il risanamento, la conservazione e la valorizzazione di un'area da integrare con la contigua area sportiva per la creazione di Percorsi Naturalistici.

Si tratta di aree caratterizzate da un elevato grado di naturalità in grado di fornire habitat sufficiente al mantenimento di popolazioni stabili delle specie di interesse, nonché di permettere una differenziazione degli habitat interni capace di migliorare le condizioni della biodiversità.

II. Direttive

Tali Ambiti sono caratterizzati da forti valenze ed andranno salvaguardati e valorizzati nelle loro peculiarità:

- Valori specifici
- Qualità ambientale, paesaggistica, naturalistica molto elevata - Scarsissima intrusione antropica, pochi nuclei rurali isolati - Ambiti di riequilibrio dell'ecosistema e corridoi ecologici - Zone boscate e alveo fluviale
- Fattori limitanti - Aree esondabili
- Aree franose Obiettivi specifici per il P.I.
- Riordino Corti rurali e nuclei agricoli - Valorizzazione ambientale e paesaggistica tramite manutenzione botanica, manutenzione e sviluppo di percorsi ciclopedonali ed equestri
- Tutela naturalistica (flora e fauna).



III. Prescrizioni e vincoli

Il PI precisa i dati dimensionali e organizzativi delle opere di riqualificazione e mitigazione ambientale indicate in forma ideogrammatica dal PAT (profondità, organizzazione, alberature, connessioni, possibilità fruibili ecc).

La pianificazione operativa provvederà a dettagliare i contenuti e ad articolare gli interventi di mitigazione in una logica di rete con valenza ecosistemica e paesaggistica.

In sede di progettazione delle nuove trasformazioni (infrastrutture, servizi, urbanizzazioni) ancorché previste dallo strumento urbanistico previgente, dovranno essere garantite adeguate fasce di mitigazione ambientale e paesaggistica, secondo le indicazioni generali espresse nelle presenti norme.

Sono ambiti destinati alla formazione di parchi urbani o riserve naturali le aree rappresentate come tali nella Tav. 4 come zone ad elevata naturalità. Tutte le aree suddette possono formare oggetto di transazioni o convenzioni di compensazione o credito edilizio che ne prevedano il trasferimento alla proprietà comunale. Tali aree sono classificate dal P.I. come aree per servizi pubblici (standard urbanistici) di cui all'art. 31, par. 2-e) della L.R. 23/04/2004 n°11. Trattandosi di aree destinate all'uso pubblico, fino al momento dell'acquisizione alla proprietà pubblica è vietato qualunque intervento che possa compromettere o ridurre l'entità e la qualità della vegetazione e del suolo di dette aree



CAPO III - AMBITO A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA

Art. 54 – Aree agricole

| | |
|------------------|--|
| Rif. Legislativo | L.R. 11/2004 Norme per il Governo del Territorio, artt. 13; 41; 43; 44; 45; s.m.i. |
|------------------|--|

| | | |
|------------------|--------|-----------------------------|
| Rif. Cartografia | Tav. 4 | Carta della Trasformabilità |
|------------------|--------|-----------------------------|

I. Contenuti

Il territorio agricolo è costituito dall'insieme degli spazi aperti non interessati da interventi di urbanizzazione, riservato alla produzione agricola dove sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PAT e dal PI, esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 3, ai sensi degli artt. 44 e 45 della LR 11/04.

Il PAT individua:

- gli edifici con valore storico-ambientale;
- gli ambiti territoriali di tutela (Art. 16 – Fasce di Rispetto) e le invarianti con riferimento alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio.

II. Direttive

Il P.I. potrà individuare ulteriori ambiti con finalità paesaggistico-ambientali (aree e fasce boscate, filari), sia aree da utilizzare per la produzione di pregio agricola e zootecnica. Una particolare attenzione verrà prestata alla sistemazione agraria dei suoli, alle possibilità irrigue, alla viabilità interpodereale favorendo le aziende agricole vitali e le attività biologiche a basso impatto.

Per gli ambiti della produzione agricola sono da sviluppare le attività sostenibili legate alle diverse vocazioni riscontrate (floro-vivaistica, zootecniche, ad indirizzo biologico, ma anche frutticolo, viticolo), attraverso la valorizzazione dei prodotti locali, con l'utilizzo anche delle misure previste dal PSR 2007-2013 opportunamente coordinate dal Comune con il contributo alle organizzazioni di categoria.



Il Comune promuoverà azioni preordinate alla divulgazione della tipicità dei prodotti, tutelando e valorizzando le aziende agricole presenti nel territorio, nei loro molteplici aspetti.

Si fanno proprie le indicazioni specifiche previste dal PTCP relativamente all'art. 39 h) "Patrimonio agroforestale e agricoltura specializzata", per

- ambiti di produzione zootecnica;
- ambiti di produzione floro-vivaistica;
- ambiti di produzione specializzata orticola e ortofrutticola.
- ambiti di produzione di uve per la vinificazione e di vino d.o.c. e d.o.c.g.;

Il PI potrà integrare le indicazioni di cui all'allegato "Norme Tipologiche e Architettoniche per la realizzazione di Annessi Rustici in Zone Agricole" riportato in appendice al fine di favorire l'innovazione architettonica nel rispetto della tradizione locale.

Il PI individua gli ambiti agricoli ove l'ampliamento di edifici residenziali, comunque ammesso per le costruzioni non oggetto di tutela, fino ad un massimo di 800 mc compreso l'esistente, debba avvenire utilizzando esclusivamente l'eventuale parte rustica esistente e contigua e dove se ne prescinde.

Il PI preciserà le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni e annessi rustici nel rispetto dei seguenti indirizzi:

a) edifici residenziali

I nuovi edifici residenziali, al fine di preservare il territorio agricolo, dovranno essere localizzati in prossimità della strada di accesso e/o di altre costruzioni preesistenti salvo il caso in cui ciò contrasti con l'esigenza primaria del contenimento dell'impatto paesaggistico.

Dovranno rispettare inoltre le seguenti indicazioni:

- dovranno avere forme semplici riconducibili, per il corpo principale, al parallelepipedo; risparmio energetico;
- le coperture devono rispettare l'inclinazione tipica degli edifici circostanti o tradizionali con l'andamento a due falde o eccezionalmente a padiglione;
- il manto di copertura deve essere omogeneo, in coppi tradizionali o simili;
- i comignoli devono essere improntati a semplicità di forma, ma costruiti secondo le tecniche e le modalità tradizionali locali;
- la cornice di gronda dovrà uniformarsi alle misure tradizionali della zona;
- i canali di gronda e pluviali devono essere a profilo curvo in rame o in altri materiali purché verniciati a tinte uniformi in accordo cromatico con la facciata;
- la trama delle forature deve uniformarsi a quella tipica della zona salvo che precise e documentate esigenze tecniche o igienico-sanitarie richiedano soluzioni diverse;
- sono vietati i serramenti in alluminio anodizzato se visibili esternamente;
- possono realizzarsi logge in arretramento rispetto al filo di facciata; tali logge devono mantenere la loro caratteristica di spazi aperti;



- tutti i fabbricati, indipendentemente dalla destinazione d'uso, devono preferibilmente essere intonacati se i materiali da costruzione sono diversi dalla pietra o da altre tipologie tradizionali della zona;
- relativamente alle piscine, sono ammissibili le biopiscine e piscine biologiche con giardini naturali in modo da escludere opere in cemento armato e/o in muratura, pavimentazioni e plateatici in genere. Le piscine esistenti, nel contesto di interventi necessari alla loro manutenzione ordinaria / straordinaria saranno soggette all'adeguamento ed alla riconversione in biopiscine – piscine biologiche.
- sono vietati gli intonaci murali plastici, al quarzo rullati, spruzzati, graffiati o lavorati a punta di cazzuola, mentre si consigliano quelli a malta di calce e sabbia finiti al frattazzo e tirati al greggio o al fino;
- le tinteggiature devono essere rigorosamente coerenti a quelle tradizionali del luogo;
- porticati: riconosciuta la valenza paesaggistica e culturale del porticato in area agricola (dal punto di vista funzionale il portico funge da riparo dall'insolazione e dalle intemperie, di conseguenza luogo di lavoro al coperto e di relazione sociale sia nell'ambito familiare che comunitario), ne va favorita la realizzazione.

b) Strutture agricolo-produttive e annessi rustici

Le nuove strutture agricolo-produttive, al fine di preservare il territorio agricolo, dovranno essere localizzati in prossimità della strada di accesso e/o di altre costruzioni preesistenti salvo il caso in cui ciò contrasti con l'esigenza primaria del contenimento dell'impatto paesaggistico. Nella realizzazione dei fabbricati e delle altre opere edilizie (murature, strade di accesso ecc.) deve essere salvaguardato, per quanto possibile, l'andamento naturale del terreno evitando le alterazioni non strettamente necessarie. Nella realizzazione delle strutture agricolo-produttive e annessi rustici si dovranno rispettare, inoltre, le seguenti indicazioni:

- dovranno avere forme semplici riconducibili, per il corpo principale, al parallelepipedo;
- le coperture devono rispettare l'inclinazione tipica degli edifici circostanti o tradizionali con l'andamento a due falde o eccezionalmente a padiglione; possono essere ammesse coperture piane soltanto nel caso di coperture integralmente verdi;
- il manto di copertura deve essere omogeneo, in coppi tradizionali o simili, o tetto verde;
- la trama delle forature deve uniformarsi a quella tipica della zona salvo che precise e documentate esigenze tecniche o igienico-sanitarie richiedano soluzioni diverse;
- tutti i fabbricati devono preferibilmente essere intonacati se i materiali da costruzione sono diversi dalla pietra o da altre tipologie tradizionali della zona (legno e muratura, misto pietra e mattoni ecc.);
- le tinteggiature devono essere rigorosamente coerenti a quelle tradizionali del luogo;
- porticati: riconosciuta la valenza paesaggistica e culturale del porticato in area agricola (dal punto di vista funzionale il portico funge da riparo dall'insolazione e dalle intemperie, di conseguenza luogo di lavoro al coperto e di relazione sociale sia nell'ambito familiare che comunitario), ne va favorita la realizzazione.



In zona agricola dell'ATO Agricolo Morenico, in considerazione della connotazione paesaggistico ambientale, il P.A.T. prevede l'insediamento e lo sviluppo di piccole attività turistico - ricettive legate al territorio ed alle caratteristiche insediative locali (Agriturismi, B&B), oltre che attività connesse ed affini (trattorie, locande, somministrazioni di prodotti locali legati l'agricoltura ed alla tradizione locale.

Le preesistenze andranno salvaguardate ed incentivate a sviluppare in termini di qualità il loro servizio offerto, nella proposizione della cultura locale, dell'accoglienza, dell'intrattenimento.

Lo sviluppo delle suddette attività potrà sfruttare le potenzialità indotte dal recupero, dal riuso di annessi rustici o strutture agricole produttive esistenti, oltre che alla possibilità di accedere alle previsioni di trasformazioni previste esclusivamente per il presente scopo, nell'ATO.

il PI definirà le attività ammesse tra agriturismo, maneggio e attività turistico ricettive (bed&breakfast) precisandone le modalità insediative nel rispetto delle tipologia rurali tradizionali e dei seguenti limiti.

- a) complesso agriturismo integrato: è obbligatorio un progetto unitario esteso all'intero ambito che riduca al minimo l'impatto paesaggistico dei nuovi volumi e da realizzarsi nel rispetto dei seguenti criteri:
- rapporto di copertura: non superiore al 5%;
 - nuovo volume aggiuntivo massimo: equivalente a quello legittimamente esistente;
 - altezza massima non superiore a due piani fuori terra o comunque in adeguamento alle strutture esistenti.



Art. 55 – Corridoi ecologici ed altri elementi della rete ecologica

| | |
|------------------|--|
| Rif. Legislativo | L.R. 11/2004 Norme per il Governo del Territorio, artt. 13; 41; 43; s.m.i. |
|------------------|--|

| | | |
|------------------|--------|-----------------------------|
| Rif. Cartografia | Tav. 2 | Carta delle Invarianti |
| | Tav. 4 | Carta della Trasformabilità |

I. Contenuti

Fanno parte della rete ecologica locale le aree nucleo (“*core area*”, serbatoi di naturalità), le aree di connessione naturalistica, i corridoi ecologici e le isole ad elevata naturalità (“*stepping stones*”), come individuate nella Tav. 4 del PAT, e dalla Tav.3 delle analisi agronomico - ambientali; ciò incoerenza anche con il PTRC.

- a) Le aree di connessione naturalistica sono date da zone di connessione naturalistica, denominabili “buffer zone”. Nello specifico tali zone costituiscono aree in grado di attenuare il livello d'impatto della zona urbana e corrispondono alle aree di collina le aree di maggiore diversità ambientale
- b) Il corridoio ecologico è costituito dal corso del fiume Tione con funzione di collegamento per alcune specie o gruppi di specie in grado di spostarsi, sia autonomamente (animali) che attraverso vettori (piante o parti di esse).
- c) Costituiscono infine isole ad elevata naturalità:
 - Le zone umida di S. Rocco a San Giorgio in Salici le altre aree minori che ospitano specie tipiche degli ambienti umidi: carice, tifa canna...; ambienti questi nei quali un tempo si effettuavano prelievi di torba.

La pianificazione operativa provvede a specificare i modi d'uso e di tutela per l'insieme delle suddette componenti ecologico-strutturali del territorio di Sona, operando in particolare per garantire le opportune connessioni e continuità di carattere fisico tra i diversi elementi di detta rete ecologica locale, coerente con la programmazione provinciale tale da costituire la rete ecologica locale.

II. Direttive

Il PI, anche sulla base delle direttive sulle singole invarianti, persegue il mantenimento e valorizzazione degli aspetti naturali del territorio storico-agrario ricompreso e circostante con particolare riguardo agli elementi della rete ecologica individuati (corridoi ecologici principali e secondari, aree di connessione naturalistica, gangli, varchi etc).

Il PI completerà e meglio preciserà la ricognizione dei varchi e degli altri elementi della rete prevedendo il miglioramento delle aree naturali e di rinaturalizzazione, attraverso iniziative di tutela e riqualificazione del paesaggio agrario e naturale, coinvolgendo i proprietari delle aree interessate, di concerto anche con la Provincia, la quale promuove gli interventi sugli agro-ecosistemi.

Potrà essere oggetto di valutazione concertata con gli altri comuni interessati (Castelnuovo d/g, Sommacampagna, Valeggio, Villafranca) la definizione e riqualificazione dell'asse ecosistemico costituito dal fiume Tione.

Nelle aree ricomprese nella rete ecologica andranno definite in dettaglio iniziative di tutela e riqualificazione del paesaggio agrario e naturale, coinvolgendo i proprietari delle aree e promuovendo la riconversione verso tecniche agricole a minore impatto ambientale e la riqualificazione del paesaggio agrario.

In particolare sono da promuovere i seguenti interventi negli agroecosistemi:

- mantenimento di radure con prati polifiti naturali o a pascolo;
- formazione di siepi arboreo-arbustive nelle aree rurali;
- mantenimento di coltivazioni arboree di cultivar tradizionali;
- mantenimento e ricostruzione con tecniche tradizionali dei terrazzamenti.

Nella progettazione e realizzazione degli interventi di trasformazione del territorio nell'ambito della rete ecologica, dovranno essere previste misure di mitigazione e di inserimento ambientale, anche con la realizzazione di neo-ecosistemi e tenendo conto dei possibili effetti positivi di interventi compatibili con la struttura naturale del paesaggio.

La realizzazione di infrastrutture viarie che interferiscono con la rete, deve prevedere interventi che garantiscano la continuità della rete stessa quali il posizionamento di vie di attraversamento per gli animali, l'interruzione delle recinzioni ecc.

Nella progettazione del sistema del verde urbano si dovranno privilegiare azioni di collegamento funzionale con il sistema reticolare d'area, mediante opportuna progettazione che lo leghi ai corridoi ecologici, ai varchi, agli spazi aperti, alle aree agricole perirurbane e ai "serbatoi di naturalità" (aree boscate, versanti collinari, corsi d'acqua...)

Il PI predispone apposita disciplina, in conformità al PTCR, al fine di



- potenziare la biodiversità vegetazionale e faunistica;
- individuare opere di mitigazione e compensazione ambientale;
- realizzare neoecosistemi;
- individuare e rafforzare corridoi ecologici fluviali;
- valorizzare elementi ecologicamente significativi.

Fatte salve le specifiche previsioni del PAT, la nuova edificazione ammessa dalla normativa per la zona agricola potrà essere consentita esclusivamente all'interno degli ambiti che saranno appositamente individuati dal PI: l'eventuale potenzialità edificatoria dovuta alla normativa della zona agricola non realizzabile all'interno degli ambiti di tutela, potrà essere concentrare nelle aree di edificazione diffusa.

III. Prescrizioni e Vincoli

Non sono consentiti interventi che possano occludere o comunque limitare significativamente la permeabilità della rete ecologica. Al fine di garantire l'efficacia della rete ecologica, le opere di nuova realizzazione, sia edilizia che infrastrutturale, dovranno prevedere interventi contestuali e/o preventivi di mitigazione e compensazione in modo tale che, al termine di tutte le operazioni, la funzionalità ecologica complessiva risulti accresciuta.

Prima dell'approvazione del P.I., fatte salve eventuali indicazioni puntuali vigenti, non è consentita la nuova edificazione isolata posta a distanza superiore a 20 m dagli edifici esistenti, ma sono ammessi gli interventi sui volumi esistenti compreso l'ampliamento nei limiti di cui agli artt. 44 e 45 della LR 11/'04 nonché gli interventi di cui all'art. 48.7 ter della medesima legge. E' vietata ogni attività o intervento che possa alterare permanentemente o danneggiare la consistenza e lo stato dei luoghi, i movimenti terra e scavi, tranne le operazioni legate alla ordinaria pratica agricola o silvo - pastorale.



CAPO IV – MOBILITA’

Art. 56 – Infrastrutture della mobilità

| | |
|------------------|--|
| Rif. Legislativo | L.R. 11/2004 Norme per il Governo del Territorio, artt. 13; s.m.i. |
|------------------|--|

| | | |
|------------------|--------|-----------------------------|
| Rif. Cartografia | Tav. 4 | Carta della Trasformabilità |
|------------------|--------|-----------------------------|

I. Contenuti

Il PAT ha individuato i seguenti interventi infrastrutturali sulla rete della mobilità per perseguire gli obiettivi strategici di miglioramento complessivo della viabilità a livello territoriale e locale:

a) livello territoriale:

- Tangenziali Venete;
- interventi in accordo con gli Enti competenti, finalizzati al miglioramento e fluidificazione di intersezioni lungo la ex SS 11.

b) Livello locale

- Viabilità identificata nel PAT;

Tale viabilità è intesa funzionale alla riduzione e mitigazione degli effetti negativi della qualità urbana

Relativamente agli interventi infrastrutturali sovraordinati, in accordo con comuni limitrofi, Provincia di Verona e Regione Veneto, nell'ambito dei rispettivi livelli di pianificazione urbanistica, dovrà essere sviluppata una proposta complessiva di riassetto infrastrutturale dell'intera area che sia finalizzata a:

- proteggere i territori attraversati dalle grandi infrastrutture di scala sovranazionale (Alta Capacità Ferroviaria, sistema autostradale, sistema delle tangenziali venete);
- integrare la rete viaria e le infrastrutture di trasporto al fine di:
 - migliorare i collegamenti a scala territoriale riducendo il traffico di attraversamento nelle aree di urbanizzazione residenziale;
 - facilitare l'accessibilità alle aree produttive anche a sostegno dei processi di trasformazione e riqualificazione in atto;
- potenziare l'offerta di trasporto pubblico.



La previsione di nuove infrastrutture di trasporto (Alta Capacità Ferroviaria, sistema delle tangenziali Venete) ed il potenziamento di quelle esistenti (la ex SS 11, la SP 26 Morenica) sono state riportate in cartografia con carattere schematico in quanto non ancora oggetto di progettazione definitiva: pertanto, dovranno essere prima considerate nella loro coerenza complessiva attraverso la procedura di Valutazione Ambientale Strategica che renda possibile il confronto tra scenari alternativi e, successivamente, le proposte progettuali saranno sottoposte alla Valutazione di Impatto Ambientale (VIA); nelle direttive che seguono sono formulati alcuni indirizzi progettuali da approfondire nell'ambito dell'iter progettuale.

II. Direttive

Il Piano degli Interventi provvederà a:

1. Sistema della viabilità

- a) riorganizzare gerarchicamente la rete stradale esistente, distinguendo le seguenti funzioni primarie in adeguamento al Codice della Strada:
 - o rete autostradale;
 - o rete di rango territoriale costituita dall'asse della ex SS 11, Sp 26, Sp 5 e relativi collegamenti;
 - o rete di distribuzione interna, costituita dalla viabilità locale con funzione prevalente di connessione tra le diverse parti del territorio comunale e dalla viabilità minore di servizio ai singoli insediamenti.
- b) differenziare gli interventi di riqualificazione e razionalizzazione della rete stradale in relazione alla classificazione indicata al precedente punto al fine di privilegiare la funzione attribuita; particolare attenzione dovrà essere riservata agli interventi di mitigazione ambientale sulla rete di collegamento intercomunale in considerazione della consistenza dei volumi di traffico e del rapporto delle arterie con i fronti edificati e con il territorio aperto.

Il potenziamento della rete viaria locale sarà conseguente alla definizione di una gerarchia viaria tesa a separare, per quanto possibile, il traffico di attraversamento da quello di distribuzione interna sviluppando le connessioni tra la SP 26 Morenica e la ex SS11 intese come un unico sistema viario integrato verso il quale convergono gli assi nord-sud. In questo quadro le criticità maggiori si ravvisano in corrispondenza delle connessioni prossime ai centri abitati.

2. Trasporto pubblico

Relativamente al trasporto pubblico appare prioritario verificare la possibilità di sviluppare un sistema di trasporto pubblico ad alta frequenza a sostegno della domanda di mobilità espressa dall'ovest veronese e che attraversa il "Mercato delle Corti" ed corridoio plurimodale.

c) Opere infrastrutturali di rango superiore

Relativamente alle infrastrutture sovraordinate si richiamano di seguito i temi principali e le relative linee guida che saranno sviluppati coerentemente agli indirizzi sovraordinati in considerazione dell'esigenza di "qualificazione dei progetti infrastrutturali in funzione del progetto complessivo di territorio e delle sue qualità" nel contesto più generale della



“tutela e valorizzazione del patrimonio territoriale, nelle sue molteplici dimensioni identitarie, paesistiche, ambientali, socio-economiche e culturali, come base essenziale per un nuovo sviluppo locale autosostenibile”:

- a) Alta Capacità: il tracciato che attraversa il comune di Sona, dovrà essere realizzato esclusivamente in galleria in quanto l’area delle colline moreniche con i suoi aspetti di valenza ambientale – paesaggistica, e la pianura, ormai completamente urbanizzata e fortemente penalizzata dalle infrastrutture già esistenti, non consentono nuove infrastrutture ferroviarie “a raso” o, peggio, in sopraelevata;
- b) Il sistema delle tangenziali venete in corrispondenza degli abitati di Lugagnano, Sona e San Giorgio. Le soluzioni progettuali che interessano le porzioni del territorio comunale dovranno svilupparsi in modo da conseguire un bilancio ambientale positivo sia attraverso l’alleggerimento del traffico sulle attuali arterie in superficie, sia mediante la realizzazione di specifici interventi di mitigazione che riducano il livello di emissioni inquinanti già oggi presenti (rumore, polveri, vibrazioni, ecc.).

III. Prescrizioni e Vincoli

Modifiche alla rete di scala territoriale costituiscono variazione al PAT e potranno essere introdotte nel rispetto della vigente legislazione in materia di opere pubbliche.

Modifiche alla rete di collegamento intercomunale, da concordarsi con gli enti proprietari o gestori, potranno essere indicate dal PI senza necessità di variare il PAT.

L’attuazione delle previsioni vigenti e la previsione di nuove opere viarie locali o di percorsi ciclopeditoni, non costituiscono varianti al PAT e saranno indicate dal PI.

Fatte salve le norme di tutela del PTCP, sono vietati gli interventi che possono interferire con la viabilità di progetto riportata nella Tavola 4 della Trasformabilità, se non preventivamente concordati con gli enti preposti.

Con il P.I. si definirà in modo compiuto l’accordo Comune di Sona – Comune di Verona – Società Autostrada A22 del Brennero, ove è previsto il rifacimento del cavalcavia autostradale di via Binelunghe (sovrappasso n°81 tipo L) con la revisione dell’innesto nella viabilità esistente tramite una nuova rotatoria da realizzarsi per conto della Autostrada del Brennero

Tutti gli interventi dovranno essere mirati al miglioramento della qualità della vita (attraversamenti, viabilità lenta, riduzione della velocità, miglioramento del flusso viabilistico con riduzione degli inquinamenti acustico e atmosferico all’interno ed in prossimità dei centri abitati).



Art. 57 – Piste Ciclopedonali

| | |
|------------------|--|
| Rif. Legislativo | L.R. 11/2004 Norme per il Governo del Territorio, artt. 13; s.m.i. |
|------------------|--|

| | | |
|------------------|--------|-----------------------------|
| Rif. Cartografia | Tav. 4 | Carta della Trasformabilità |
|------------------|--------|-----------------------------|

I. Contenuti

Ai fini del completamento e del potenziamento dei collegamenti che interessano il territorio intercomunale, il PATI prevede una serie di interventi definiti all'interno della tavola n. 4, tali interventi sono così definiti:

- a. potenziamento delle strade principali di collegamento con le frazioni;
- b. costruzione della rete dei percorsi ciclabili con funzioni turistiche;
- c. costruzione della rete dei percorsi ciclabili per la mobilità alternativa;
- d. recupero e valorizzazione dei percorsi storici esistenti, con indicazione dei tratti panoramici.

Il PAT promuove infine il recupero e la valorizzazione dei percorsi storici esistenti nel territorio comunale.

II. Direttive

Il PI preciserà, mediante il PUT o con lo specifico piano dei percorsi Pedonali e Ciclabili, la rete continua di collegamenti che deve essere progettata in modo da garantire sicurezza e fluidità all'utenza, soprattutto nei nodi di intersezione con la viabilità motorizzata.

I percorsi ciclabili e pedonali per la mobilità alternativa saranno ridefiniti dal PI facendo in modo che i tracciati corrano in sede protetta e seguano, ove possibile, percorsi già esistenti.

Gli itinerari potranno essere integrati da attrezzature accessorie per il posteggio, la riparazione, il noleggio di biciclette, il riparo ed il ristoro degli utenti, lo scambio con gli altri mezzi di trasporto.

Il PI vi favorirà gli interventi di manutenzione e recupero e ripristino, prescrivendo modalità che tutelino i tracciati e l'uso di materiali e tecniche tradizionali e comunque appropriati.

Il PI potrà indicare soluzioni circa:

- i materiali di costituzione dei percorsi
- il riutilizzo di tratti di viabilità minore esistenti
- la componente vegetale di affiancamento (filari, fasce boscate ecc)



- la mitigazione e l'inserimento in ambito urbano
- la costituzione di ambiti di sosta

III. Prescrizioni e Vincoli

I tracciati indicati nella tavola 4 – Carta delle Trasformabilità, impone un vincolo di salvaguardia dall'edificazione e dalla realizzazione di opere quali recinzioni, sbarramenti ecc. che ne possano compromettere la continuità.

CAPO V – INDIRIZZI E CRITERI GENERALI

Art. 58 – Indirizzi e criteri per gli interventi di compatibilità idraulica

| | |
|------------------|--|
| Rif. Legislativo | L.R. 11/2004 Norme per il Governo del Territorio, artt. 13; s.m.i. |
|------------------|--|

| | | |
|------------------|--------|-----------------------------|
| Rif. Cartografia | Tav. 4 | Carta della Trasformabilità |
| | Tav. 2 | Carta della Fragilità |

I. Contenuti

Il PAT ha previsto uno Studio di Compatibilità Idraulica dove sono schematizzate le procedure per assicurare l'invarianza idraulica e redigere gli studi idraulici di dettaglio per le future aree soggette a trasformabilità.

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

II. Direttive

Tutti gli interventi di trasformazione dell'uso del suolo che provocano una variazione di permeabilità superficiale devono comprendere misure compensative volte a mantenere costante il coefficiente udometrico secondo il principio dell'"invarianza idraulica".

Al fine di contenere l'aumento dei deflussi dalle aree trasformate, tutte le superfici scoperte, quali parcheggi, percorsi pedonali e piazzali, devono prevedere una pavimentazione con accorgimenti tecnici atti a favorire l'infiltrazione nel terreno delle acque meteoriche.

A trasformazione avvenuta e a parità di pioggia, la risposta della rete di raccolta e smaltimento delle acque deve essere tale da non comportare un aumento delle portate massime in uscita. A tal proposito sarà possibile ricorrere, di volta in volta, all'adozione delle opere di mitigazione idraulica più adeguate al contesto idrogeologico e urbanistico.

I P.I. disciplinano gli interventi di trasformazione del territorio in coerenza con quanto previsto dalla Normativa che regola gli strumenti urbanistici attuativi e con le disposizioni e prescrizioni



fornite dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica e del relativo parere espresso dal Consorzio di Bonifica in data 15 gennaio 2013 prot. 1136. Per questi devono essere assunti specifici studi di compatibilità idraulica particolareggiati e definiti per singolo intervento, da sottoporre al loro volta al parere del Consorzio di Bonifica competente.

Tutte le opere entro e fuori terra, movimenti terra e sistemazioni varie, dovranno rispettare le distanze dai corsi d'acqua secondo le disposizioni di cui al RR.DD. 368 e 523 del 1904.

Dovrà inoltre essere verificata l'eventuale interferenza con la rete irrigua del Consorzio, richiedendo formale autorizzazione/concessione per le eventuali modifiche ai manufatti esistenti.

Il progetto preliminare delle misure compensative al PI sarà invece esaminato dal Genio Civile.

III. Prescrizioni e Vincoli

Gli interventi di trasformazione dell'uso del suolo sono subordinati alla realizzazione di opere di mitigazione idraulica, che vanno definite per ciascun progetto con la procedura di calcolo e le modalità operative descritte nella Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al 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 e al contesto ambientale e idrogeologico.

Indicativamente, le opere di mitigazione idraulica possono consistere in:

- bacini di laminazione inseriti in aree a verde, realizzati mediante opportune vasche in terra collegate alla rete di scolo per mezzo di un manufatto che limiti le portate scaricate ai valori precedentemente calcolati;
- reti di fognatura ordinaria con allo sbocco una vasca volano in calcestruzzo;
- reti di fognatura dotate di condotte sovradimensionate per consentire un invaso distribuito in rete.
- sistemi di dispersione dei primi strati del suolo.
- invasi di accumulo e riutilizzo locale.

Nel caso in cui il recettore finale sia rappresentato dalla rete idrica superficiale, sarà necessario prevedere sistemi adeguati per la regolazione della portata in uscita.

Per quanto riguarda invece la dispersione, a causa della relativa complessità litologica dell'area e dei forti rimaneggiamenti legati anche alle attività antropiche, sarà opportuno definire, nelle fasi di progetto avanzate, la permeabilità del suolo nell'area in esame attraverso indagini geognostiche puntuali. Nel caso si riscontrassero condizioni idonee alla dispersione, si



dovranno prediligere sistemi che interessano gli strati più superficiali del suolo (quali trincee drenanti) piuttosto che sistemi che si sviluppano in profondità (quali pozzi perdenti).

In fase di definizione puntuale degli interventi in sede di pianificazione operativa (Piano degli Interventi PI, ovvero Piani Urbanistici Attuativi PUA), va inoltre posta particolare attenzione ai seguenti aspetti:

- oltre a mantenere invariata la portata massima uscente dall'area di trasformazione, è infatti opportuno convogliare le acque meteoriche nel corpo ricettore in cui venivano scaricate le acque di sgrondo nello stato di fatto; ciò consente di non sovraccaricare altre reti, mantenendo inalterato il regime idraulico preesistente;
- a tutela delle aree limitrofe è buona norma mantenere inalterata la quota del piano campagna dell'area oggetto di trasformazione, in quanto l'innalzamento dello stesso, in fase di nuova lottizzazione, può comportare forti disagi per le aree limitrofe, in assenza di opportuni studi di carattere idraulico;
- va valutata la capacità di deflusso delle aree adiacenti e, nel caso in cui i nuovi interventi comportino l'interruzione di sistemi di scolo preesistenti, sarà sempre necessario ripristinare adeguatamente la continuità della rete idraulica di scolo.

In ogni caso, qualsiasi sia la tipologia di opera di mitigazione scelta, il sistema adottato dovrà:

- avere i requisiti per essere tenuto in manutenzione nel tempo;
- prevedere la possibilità che i solidi sedimentabili siano separati in modo da ridurre intasamenti nella fase di smaltimento o nella fase di dispersione;
- permettere la parzializzazione della portata, il libero transito del flusso eccedente e poter fronteggiare eventuali rigurgiti da valle;
- risultare compatibile, nelle modalità e criteri di smaltimento delle acque, con le esigenze di salvaguardia dell'ambiente, soprattutto in relazione alla qualità delle acque scaricate; adottando, qualora fosse necessario, idonei sistemi di trattamento per le acque di prima pioggia;



Art. 59 – Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica, compensazione e credito edilizio

| | |
|------------------|---|
| Rif. Legislativo | L.R. 11/2004 Norme per il Governo del Territorio, artt. 13, 35, 36 e 37; s.m.i. |
|------------------|---|

| | | |
|------------------|--------|-----------------------------|
| Rif. Cartografia | Tav. 4 | Carta della Trasformabilità |
|------------------|--------|-----------------------------|

I. Contenuti

PEREQUAZIONE

Il PAT stabilisce i criteri e le modalità per l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica, perseguendo l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.

COMPENSAZIONE URBANISTICA

La compensazione urbanistica è l'istituto mediante il quale, secondo le procedure di legge (di cui agli articoli 7, 20 e 21 della L.R. 11/2004 e s.m. e i.), viene permesso ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o in caso di sua reiterazione, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.

CREDITO EDILIZIO

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

II. Direttive

PEREQUAZIONE

Il P.A.T. prevede la possibilità di applicare l'istituto della perequazione urbanistica per l'attuazione del Piano degli Interventi, in particolare:



- nei piani urbanistici attuativi e negli atti di programmazione negoziata;
- nei comparti urbanistici;
- negli interventi edilizi diretti e convenzionati, ricadenti in aree nelle quali è previsto un indice di edificabilità differenziato, qualora si utilizzi un indice maggiore di quello minimo.

A fini perequativi, potranno comprendersi anche aree distinte e non contigue ma idonee, in particolare per quanto riguarda la dotazione di servizi a scala territoriale.

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

Qualora il P.I. accerti che alcuni interventi di trasformazione non 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 di tali opere 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, anche esterne all'A.T.O. di riferimento.

Il P.I., ferme restando le dotazioni territoriali ed i criteri di perequazione tra gli aventi titolo interessati, può prevedere la riserva o cessione delle aree per l'edilizia residenziale pubblica, identificando in quali zone residenziali soggette a piano urbanistico attuativo sono da prevedere quote di superficie o di volume di riserva dei diritti edificatori complessivamente attribuiti per l'edilizia residenziale pubblica, Provvede in tal caso ad assicurare l'equa distribuzione - tra tutti i partecipanti agli interventi - dei diritti edificatori, degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali e delle quote di riserva per l'edilizia residenziale pubblica nonché a specificare le quote di Edilizia Residenziale Pubblica destinate ad edilizia convenzionata e/o sovvenzionata e/o agevolata.

Al fine di raggiungere gli obiettivi di perequazione e gli standard di qualità urbana ed ecologico - ambientale definiti dal P.A.T., il P.I. può determinare per singoli ambiti indici di edificabilità differenziati, da raggiungere obbligatoriamente per l'approvazione dello strumento di pianificazione o per il rilascio del titolo abilitativo.

Resta ferma la possibilità per il PI, di prevedere la monetizzazione sostitutiva.

COMPENSAZIONE URBANISTICA

Il P.I. determina la quota di diritti edificatori da riservarsi per finalità compensative.



Il P.I. per conseguire gli obiettivi di cui al comma precedente, disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare individuando gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi e prevedendo a tal fine, per favorire la commerciabilità degli stessi, l'attribuzione alle varie zone omogenee di indici di edificabilità differenziati specificando l'indice aggiuntivo da utilizzare solo per crediti edilizi, oltreché individuare "linee preferenziali di sviluppo" dove la trasformazione è ammessa esclusivamente con credito edilizio.

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

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

Il P.I. determina le modalità di connessione tra diritti compensativi ed edificatori, con riferimento a valori unitari standard relativi alla categoria urbanistica, alla destinazione d'uso ed all'andamento del mercato immobiliare.

Il P.I., nell'ambito della relazione programmatica ed annesso quadro economico, evidenzia la sostenibilità economico finanziaria (rapportata con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali) degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali secondo gli standard di qualità urbana ed ecologico - ambientale definiti dal P.A.T., anche in rapporto al valore degli oneri derivanti da vincoli espropriativi compensati con ricorso all'istituto della compensazione urbanistica.

CREDITO EDILIZIO

Ai fini di cui all'art. 36 della L.R. 11/2004, il P.A.T. individua i principali immobili incongrui per l'applicazione dell'istituto del credito edilizio.

Il P.I. può individuare ulteriori immobili ai quali attribuire, in caso di demolizione o di cessione al comune, il credito edilizio, nell'ambito delle seguenti categorie:

- opere incongrue, in quanto contrastanti con i vincoli e le tutele evidenziate nelle tavole 1, 2, 3, 4 e dalle presenti norme;
- fabbricati schedati con il grado di protezione 6 e 7 "demolizione senza ricostruzione" (P.R.G. vigente) all'interno delle zone centro storico, centri storici minori e corti rurali;
- elementi di degrado edilizio, costituiti da superfetazioni e pertinenze incongrue degli immobili che producono alterazioni negative all'architettura dell'edificio principale ed al contesto, ed elementi di degrado urbanistico;
- interventi di miglioramento della qualità urbana e territoriale;



- elementi di riordino della zona agricola, costituiti dagli immobili ritenuti incompatibili con il contesto circostante, anche se dismessi, dagli annessi rustici e dagli insediamenti produttivi fuori zona non dichiarati compatibili dal P.I.;
- interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio, costituiti dagli interventi che, nell'ambito delle specifiche disposizioni afferenti ai vincoli, valori e tutele, fragilità, invariants e basse trasformabilità, ne risultano in contrasto. Rientrano in tali fattispecie anche gli immobili realizzati in zona agricola che, per la loro conformazione architettonica ed ambientale, non rispettino le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni e le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti, che saranno previste nel prontuario allegato al P.I.;
- interventi di trasferimento di attività produttive e agroalimentari del settore vitivinicolo, site a ridosso o all'interno degli ambiti residenziali e di servizi;
- interventi di trasferimento di attività produttive individuate dal P.A.T. in "zona propria, fuori contesto".

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, regolarmente edificati, ed i diritti edificatori compensativi concessi.

Il P.I., inoltre, disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare individuando gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi e prevedendo a tal fine, per favorire la commerciabilità degli stessi, l'attribuzione alle varie zone omogenee di indici di edificabilità differenziati specificando l'indice aggiuntivo da utilizzare solo per crediti edilizi, oltreché individuare altre "linee preferenziali di sviluppo" dove la trasformazione è ammessa esclusivamente con credito edilizio.

Il P.I. definisce la quantità di credito maturato, ed i parametri percentuali in aumento o in diminuzione dello stesso, rispetto alla localizzazione in cui tale credito sarà utilizzato.

I criteri localizzativi sono, in ordine di importanza:

- ATO 1A - Lugagnano; ATO 1B - Sona (1B¹) e Palazzolo (1B²); ATO 1C - San Giorgio
- ATO 2A - Mercato delle Corti; ATO 2B - Giacomona;
- ATO 3A - Agricolo Pianura; ATO 3B - Agricolo Morenico - Tione (3B¹) e San Rocco (3B²)

All'interno di ciascun ATO, si privilegia l'utilizzo del credito nei seguenti ambiti, in ordine di importanza:

- ambiti di urbanizzazione consolidata ed, in generale, nelle aree già trasformate;
- ambiti di urbanizzazione diffusa;
- linee preferenziali di sviluppo insediativo;
- ambito extraurbano a prevalente destinazione agricola.



Il PI, determina la quota di diritti edificatori, con riferimento alla volumetria prevista per ciascun A.T.O. da attuare con credito edilizio.

I Crediti Edilizi determinati dalle interferenze con aree soggette a Realizzazione di Programmi Complessi (Art. 50 – Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi), dovranno essere legati direttamente agli obiettivi previsti dal P.I. del medesimo Programma Complesso.

Per la realizzazione del Master Plan e dei Programmi Complessi di cui all' Art. 50 – Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi, l'amministrazione potrà assegnare dei crediti edilizi che saranno finalizzati esclusivamente alla realizzazione degli stessi.

Nell'ambito degli accordi perequativi, all'occorrenza, l'amministrazione potrà assegnare anche dei crediti edilizi da impiegare esclusivamente alla finalizzazione degli obiettivi previsti nel medesimo accordo perequativo.



Art. 60 – Indirizzi e criteri per la trasformazione e il recupero dei manufatti non più funzionali alla conduzione del fondo

| | |
|------------------|--|
| Rif. Legislativo | L.R. 11/2004 Norme per il Governo del Territorio, artt. 43, 44, 45; s.m.i. |
|------------------|--|

| | | |
|------------------|--------|-----------------------------|
| Rif. Cartografia | Tav. 4 | Carta della Trasformabilità |
|------------------|--------|-----------------------------|

I. Contenuti

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

II. Direttive

Il P.I. preciserà la data di realizzazione del manufatto oltre la quale non è consentito il cambio d'uso; per le strutture agricole produttive non più funzionali alla conduzione del fondo realizzate successivamente a quella data, il P.I. predisporrà una schedatura puntuale adottando i seguenti criteri:

- l'attestazione della non funzionalità dell'annesso alla conduzione del fondo dovrà avvenire tramite relazione agronomica sottoscritta da specialista laureato (agronomo, forestale) salvo il caso di volumi con destinazione esistente (legittima) non agricola;
- non è ammesso l'ampliamento volumetrico degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, se non a seguito di acquisizione di credito edilizio o compensazione e fino al limite di 800 mc compreso il volume esistente: l'eventuale proposta di recupero dei manufatti precari, è da considerarsi ammissibile, solo nel caso che gli stessi siano stati regolarmente assentiti o legittimati;
- è ammessa la ricomposizione degli annessi agricoli non più funzionali all'interno degli ambiti di edificazione diffusa nei limiti precisati dal PI;
- è generalmente ammessa la destinazione d'uso residenziale; l'eventuale possibilità di inserimento di funzioni non residenziali deve essere specificatamente indicata dalla scheda puntuale in riferimento a:
 - accessibilità;
 - dotazione di servizi, in particolare parcheggi;
 - congruità tipologica.

Con la riconversione dei fabbricati rurali non più funzionali viene meno la possibilità di costruire nuove strutture agricole - produttive nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di



intervento e nel fondo di riferimento alla data di adozione del PAT, fatte salve le prerogative di cui agli artt. 44 e 45 della LR 11/04 e s.m.i. riferite al complesso dei fabbricati aziendali, prima della riconversione.

III. Prescrizioni e Vincoli

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



Art. 61 - Indirizzi e criteri per la tutela e valorizzazione degli edifici ricadenti in contesti storici o comunque aventi interesse storico-culturale

| | |
|------------------|---|
| Rif. Legislativo | L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 40 |
|------------------|---|

| | | |
|------------------|--------|-----------------------------|
| Rif. Cartografia | Tav. 2 | Carta delle Invarianti |
| | Tav. 4 | Carta della Trasformabilità |

I. Contenuti

Il PAT riconosce gli edifici di tutela al fine di garantire un'adeguata valorizzazione e riqualificazione.

L'individuazione di tali manufatti e le modalità di tutela e valorizzazione sono precisate dal P.I. nel rispetto delle direttive che seguono.

II. Direttive

Il P.I. deve condurre un'attenta ricognizione sulla permanenza di tutti gli edifici censiti almeno a partire dal Catasto di impianto Austriaco in quanto testimonianza dell'originario sistema insediativo, e quelli realizzati successivamente che presentino caratteristiche meritevoli di conservazione perché espressione di particolari movimenti di architettura o in quanto riproponenti forme di architettura tradizionale.

A ciascun fabbricato, o sua porzione, così individuato sarà assegnato un grado di tutela in relazione ai valori storici, architettonici, ambientali e culturali a prescindere dalla specifica qualità architettonica: l'intervento edilizio ammesso, nel rispetto delle definizioni di cui all'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. (resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29 del decreto legislativo 22/01/2004, n. 42) dovrà risultare conforme al grado di protezione attribuito.

Il P.I., previa ricognizione degli interventi già previsti, uniforma le categorie di intervento previgenti ai seguenti 5 gradi di tutela così definiti:

Grado 1 - Edifici storico ambientali notevoli di cui agli artt. 10 e 11 del D.lg.vo n. 42/04 e s.m.i. *Riguarda gli edifici e i manufatti di riconosciuto valore storico, architettonico e ambientale, gli edifici monumentali, le chiese e i complessi religiosi, gli edifici che costituiscono elementi fondativi e di identificazione del centro urbano e del suo territorio.*



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

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

Grado 2 - Edifici storici di notevole interesse storico, paesaggistico ed ambientale di cui all'art. 136 del D.lg.vo n. 42/04 e s.m.i. *Riguarda edifici e manufatti - di pregio architettonico, aventi elementi di particolare qualità (aspetto compositivo, elementi decorativi), di valore ambientale, culturale, tipologico e documentario, integri o con possibilità di recuperare i caratteri originali mediante limitati interventi edilizi.*

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

- restauro e ripristino dei parametri esterni e qualora risultino di documentato valore culturale degli ambienti interni; sono consentiti anche interventi di ricomposizione o riproposizione filologica dei prospetti modificati nel tempo, purché le modifiche e le nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;
- conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto; Nell'intervento dovranno essere prioritariamente riutilizzati gli elementi di pregio originari;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque una altezza netta minima dei locali 2,40 m;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili;

Grado 3 - Edifici di interesse ambientale e paesaggistico *Riguarda gli edifici e i manufatti con qualità proprie non rilevanti ma che presentano, verso lo spazio pubblico o*



l'ambiente circostante, un valore storico-documentale legato alla tradizione e alla cultura locale e di immagine ambientale, edifici lungo le strade di borgo, edifici dei nuclei storici extraurbani.

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

- restauro e ripristino dei paramenti esterni e qualora risultino di documentato valore culturale degli ambienti interni; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;
- conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque una altezza netta minima dei locali 2,40 m;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili;
- è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

Grado 4 - Edifici che ancorché di architettura povera, risultano essere caratteristici della cultura locale *Riguarda gli edifici e i manufatti che mantengono sostanzialmente inalterati rispetto all'impianto originario, l'aspetto esteriore ed i caratteri morfologici e tipologici ai quali si riconosce un valore storico/documentale legato alla tradizione e alla cultura locale e di immagine ambientale, edifici rurali, e con valori di unitarietà architettonica e di impianto urbano di matrice rurale.*

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

- restauro e ripristino dei paramenti esterni, sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio anche in relazione al contesto edificato o ambientale;
- possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali;
- consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque una altezza netta minima dei locali 2,40 m;



- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- eventuali tamponature delle parti aperte (fienili, e simili) dovranno essere effettuati con tecniche che consentano la leggibilità dell'organismo edilizio originario anche dopo l'intervento, ricorrendo ad esempio all'uso di materiali leggeri quali legno o vetro;
- 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.

Grado 5 - Edifici di epoca recente o che hanno subito interventi di trasformazione che non rendono più riconoscibile l'impianto originario *Riguarda gli edifici e i manufatti di epoca recente o che hanno subito interventi di trasformazione che non rendono più riconoscibile l'impianto originario che dovranno essere ricondotti a forme tipologiche più congruenti con il carattere storico del contesto.*

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

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

Destinazioni d'uso dei fabbricati assoggettati a grado di protezione

Per i fabbricati non ricadenti in zone agricole le destinazioni d'uso ammesse sono quelle proprie di ciascuna zona purché compatibili con l'esigenza primaria di tutelare il manufatto coerentemente al grado di tutela assegnato. Per i fabbricati ricadenti in zona agricola, salvo diversa indicazione del PI, il recupero ai fini residenziali è sempre ammesso ritenendo prioritario per l'interesse pubblico la conservazione del manufatto piuttosto che la conferma dell'originaria destinazione d'uso; nel caso di riconversione degli annessi rustici non più funzionali, viene vietata la possibilità di costruire nuovi annessi rustici nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di trasformazione e nel fondo di riferimento, fatte salve le prerogative di cui agli artt. 44 e 45 della LR 11/04 e s.m.i. riferite al complesso dei fabbricati aziendali.

III. Prescrizioni e vincoli

In applicazione a quanto previsto dall'art. 40, comma 3 lett. c) della LR 11/04, gli edifici oggetto di tutela individuati come invarianti nel PAT, possono essere assoggettati dal P.I. a grado di tutela n°1 o n°2 .

Prima dell'approvazione del P.I. sono confermate le vigenti tipologie di intervento.



Art. 62 - Sostenibilità in edilizia

| | |
|-------------------------|--|
| <i>Rif. Legislativo</i> | <i>direttiva 2002/91/CE, D.Lgs. 192/05, L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio</i> |
|-------------------------|--|

| | | |
|-------------------------|-----------------|--|
| <i>Rif. Cartografia</i> | <i>Tav. 1-4</i> | <i>Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale</i> |
|-------------------------|-----------------|--|

I. Contenuti

Coerentemente con gli obiettivi generali del PAT di incentivazione alla realizzazione di edilizia con contenuti di risparmio energetico e sostenibilità ambientale, perseguendo, inoltre, il principio della qualità architettonica il P.I. indica le misure per migliorare la qualità dell'abitare oltre a quelle per migliorare il rendimento energetico degli edifici.

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

- privilegiando gli insediamenti a basso grado di impatto con i vincoli, le invariati e le tutele previste dal P.A.T., e prevedendo l'adozione di idonee misure mitigative e/o compensative;

- privilegiando gli insediamenti a basso grado di impatto ambientale e paesaggistico, che utilizzino materiali biocompatibili, ed impieghino fonti di energia rinnovabile e tecnologie per il risparmio energetico.

Per il riconoscimento degli incentivi il P.I. prevede obiettivi misurabili, standard oggettivi e predeterminati, controlli efficaci per la verifica degli impegni assunti dai soggetti attuatori e clausole penali per inadempimento, che annullino i profitti derivati dagli incentivi concessi.

II. Direttive

Il P.I. indica le misure di sostenibilità ambientale in edilizia definendo:

- ambito di applicazione delle misure sostenibili, specifiche per gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione e per gli interventi sul patrimonio esistente, distinte per settore residenziale e produttivo, e per tipologia d'uso pubblica e privata;
- le misure applicative obbligatorie e quelle volontarie;
- le condizioni di incentivazione e gli incentivi da adottare nell'applicazione delle misure, sotto forma di:
 - crediti edilizi in termini volumetrici;
 - favorevoli condizioni per l'accorpamento e/o ampliamento dei volumi;



- riduzione degli oneri amministrativi;
- scomputo di superficie e di volume;
- etichette di certificazione di qualità.

Inoltre il P.I. deve indicare i requisiti prestazionali ed i metodi di verifica delle misure di sostenibilità per :

- **edificio** ► misure necessarie a ridurre il consumo di energia e fissa i valori limite del fabbisogno annuo di energia primaria;
- **energia** ► misure volte all'impiego di fonti rinnovabili ed alla riduzione di quelle non rinnovabili:
 - per le fonti energetiche rinnovabili individua le tipologie, gli impieghi e le possibili forme di convenzionamento per l'attuazione e la gestione;
 - per l'acqua definisce le azioni volte alla riduzione dei consumi ed al recupero dell'acqua meteorica;
- **spazi esterni** ► misure che permettono la riduzione delle temperature superficiali, migliorano il comfort esterno e la sicurezza degli utenti:
 - per il verde privato fissa le regole per massimizzare l'ombreggiamento estivo degli spazi esterni, delle pareti e della copertura degli edifici, e le possibili forme di accordo per l'esecuzione;
 - per gli spazi ed i parcheggi pubblici indica le norme per massimizzare l'ombreggiamento estivo;
 - definisce tipologie di materiali idonei a aumentare l'albedo e la permeabilità del suolo;
 - per i percorsi pedonali e ciclistici specifica la tipologia necessaria a garantire il minor impatto acustico e visivo, e la maggior sicurezza degli utenti;
- **certificazione** ► misure atte ad assicurare la qualità dell'edificato e dell'efficienza energetica.

III. Prescrizioni e vincoli

La formazione dei crediti edilizi e le altre forme incentivanti di cui al presente articolo, vengono accreditate successivamente all'approvazione dello specifico regolamento.



Art. 63 - Verifica di sostenibilità e monitoraggio

| | |
|------------------|---|
| Rif. Legislativo | Direttiva 2001/42/CE, L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 4, |
|------------------|---|

| | | |
|------------------|--------|--|
| Rif. Cartografia | V.A.S. | Rapporto ambientale – Il Sistema di monitoraggio |
|------------------|--------|--|

I. Contenuti

Secondo quanto previsto dalla Direttiva 2001/42/CE (art. 10), il PAT stabilisce un sistema di monitoraggio capace di valutare il grado di raggiungimento degli obiettivi prefissati dal Piano, di definire in che misura le azioni effettivamente realizzate abbiano contribuito a consolidare l'assetto strategico individuato dal PAT stesso e se esse si siano mantenute coerenti con i principi di sostenibilità.

II. Direttive

Le previsioni del PAT sono monitorate attraverso un duplice set di indicatori: il primo dedicato al monitoraggio dello stato dell'ambiente, il secondo al monitoraggio degli effetti dell'attuazione del Piano.

Gli indicatori individuati sono di seguito elencati:

| ARIA | |
|-------|---|
| → | Raccolta dei dati già raccolti ed elaborati dalle strutture competenti per il monitoraggio ambientale a livello provinciale (ARPAV, Provincia) in occasione della definizioni di Azioni di carattere intercomunale/provinciale come ad es il "Piano di Azione e Risanamento della Qualità dell'Aria – area metropolitana di Verona" |
| → | Verifica dell'attuazione delle più importanti previsioni del PAT sulla viabilità. |
| CLIMA | |
| → | Raccolta dei dati elaborati dalle strutture competenti per il monitoraggio ambientale a livello provinciale (ARPAV, Provincia) in occasione della definizioni di Azioni di carattere provinciale per un attivo confronto sul tema dell'abbattimento dell'inquinamento. - <i>polveri sottili;</i> - <i>stato meteo e studi di climatologia), agrometeorologia, biometeorologia e aereobiologia;</i> - <i>dati anemometrici;</i> |
| → | Censimento delle aree boschive |
| → | Censimento degli impianti di riscaldamento |
| ACQUA | |
| → | Aggiornamento del "Rapporto sullo stato dell'Ambiente" (progetto Agenda 21) e in particolare sulla qualità delle acque attraverso la raccolta e l'elaborazione dei dati disponibili; valutazione critica dei cambiamenti intervenuti |



| | |
|-------------------------------|---|
| → | Verifiche con scadenza biennale dell'applicazione delle soluzioni per ridurre l'impermeabilizzazione dei suoli e per il trattamento delle acque superficiali di dilavamento prima del loro recapito in corpi idrici superficiali, previste dalla Relazione di Compatibilità idraulica allegata al PAT e inserite nelle NT – controlli a campione. |
| → | Confronto attivo con AATO o Gestore degli impianti di fognatura e acquedotto per monitorare lo stato della rete, migliorare e implementare il servizio in funzione delle nuove trasformazioni. |
| SUOLO | |
| → | Controllo del rispetto dei limiti per la SAT Superficie Agricola Trasformabile massima consentita stabilita nel PAT |
| → | Implementazione di un database con dati relativi all'edificazione comunale con la raccolta dei dati più utili per il controllo (numero e tipo concessioni edilizie distinte tra nuova edificazione e ristrutturazione, volumetrie, indici, volume/ab, superfici abitazioni, numero vani, ecc.) |
| → | Densità abitativa |
| → | Incremento Superfici forestate sulla base della ricognizione dell'uso del suolo fatta nel PAT. |
| AGENTI FISICI | |
| → | Indice di rischio da elettromagnetismo e indice totale di elettromagnetismo attraverso il "Piano Comunale di Zonizzazione Elettromagnetica". |
| → | Aggiornamento dei siti sensibili alla presenza degli elettrodotti, in aggiornamento alla ricognizione redatta nel 2000 dal Settore Lavori Pubblici del Comune di Sona, in occasione del "Piano Comunale di Zonizzazione Elettromagnetica". |
| → | Aggiornamento N° di antenne per la telefonia in occasione del "Piano Comunale di Zonizzazione Elettromagnetica". |
| → | Ridefinizione delle varie Classi di zonizzazione acustica, attraverso la riedizione del "Piano di Zonizzazione Acustica" |
| BIOSFERA | |
| → | Incremento Superfici forestate sulla base della ricognizione dell'uso del suolo fatta nel PAT. |
| → | Stato di tutela e di attuazione delle aree individuate dal PAT e sottoposte a maggior tutela ambientale (es. attuazione del Parco delle Colline Moreniche o del Tione). |
| → | Pressione venatoria |
| PAESAGGIO | |
| → | Incremento Superfici forestate sulla base della ricognizione dell'uso del suolo fatta nel PAT. |
| → | Controllo del rispetto dei limiti per la SAT Superficie Agricola Trasformabile massima consentita stabilita nel PAT |
| → | Variazioni percentuali rispetto alle singole destinazioni d'uso sulla base della ricognizione dell'uso del suolo fatta nel PAT. |
| POPOLAZIONE | |
| → | Densità abitativa |
| → | Implementazione di un database con dati relativi all'edificazione comunale con la raccolta dei dati più utili per il controllo (numero e tipo concessioni edilizie distinte tra nuova edificazione e ristrutturazione, volumetrie, indici, volume/ab, superfici abitazioni, numero vani, ecc.) |
| ISTEMA SOCIO ECONOMICO | |
| → | % raccolta differenziata e quantità totale dei rifiuti prodotti |



| | |
|------------------------------------|--|
| → | Implementazione banca dati relativa agli impianti di produzione di energia solare e il totale dei kW prodotti |
| → | Elaborazione dei dati del Numero aziende agricole sul territorio in base a Censimento sull'agricoltura |
| → | Apertura di nuove attività sul territorio |
| → | Raccolta dei dati necessari al calcolo dettagliato e veritiero dell'impronta ecologica e del deficit ecologico attraverso forme associate come Agenda 21 |
| INFRASTRUTTURE E VIABILITA' | |
| → | Km pista ciclabile esistenti |
| → | Numero di incidenti e localizzazione sul territorio |

La descrizione specifica degli indicatori è contenuta nel Rapporto Ambientale della VAS, nel capitolo dedicato al sistema di monitoraggio.

Il monitoraggio proposto prevede una elaborazione di uno specifico Rapporto redatto a livello comunale o, se ne sussistono le condizioni, a livello provinciale, al fine di un'economia di scala e di univoca interpretazione delle tendenze in atto.

Il Rapporto dovrà riportare lo stato degli indicatori previsti nel piano di monitoraggio.

Dovrà essere redatto in sede di adozione del PI o di loro varianti, con cadenza massima quinquennale, corrispondente alla durata prevista per un Piano degli interventi. Si avranno in questo modo i risultati degli effetti delle prime operazioni di trasformazione previste dal PAT.

Alcuni indicatori sono già oggetto di monitoraggio da parte di Provincia, ARPAV, ISTAT o altri soggetti. Per questi sarà sufficiente una raccolta di dati ai fini del monitoraggio risalendo alle specifiche fonti.

Lo stato degli ulteriori indicatori di carattere più locale invece verrà raccolto con cadenza annuale dal Comune, che provvederà, compatibilmente alla reperibilità del dato e alle risorse disponibili, all'archiviazione dei dati per la loro utilizzazione per la redazione del Rapporto di monitoraggio.

Sarà inoltre possibile rapportarsi con gli altri Piani di Monitoraggio relativi agli strumenti territoriali (PTRC, Piani d'Area/PTCP, PAT di altri Comuni) che operano sullo stesso territorio.

Dai risultati del monitoraggio potranno essere definite le misure correttive da adottare nei seguenti Piani di Intervento.

Nel caso di varianti al PAT, il relativo Rapporto Ambientale dovrà riportare i valori di popolazione disponibili alla data della variante.

Ciascun report di monitoraggio deve essere approvato dalla Giunta Comunale, che può di conseguenza proporre al Consiglio Comunale l'adozione di eventuali misure correttive o di mitigazione.



III. Prescrizioni e vincoli

I report di monitoraggio devono essere resi pubblici e contenere:

- i dati relativi alle misure/controlli effettuati,
- gli effetti probabili identificati durante il monitoraggio,
- le eventuali misure di mitigazione proposte per ridurre gli impatti negativi.



TITOLO III – NORME COMUNI, TRANSITORIE E FINALI

Art. 64 - Criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive, nelle varianti di cui al DPR 447/98

| | |
|------------------|--|
| Rif. Legislativo | L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 3, comma 1, lett. n |
|------------------|--|

| | | |
|--|--|--|
| | | |
|--|--|--|

I. Contenuti

Il P.A.T, 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 SUAP (artt. 2 e 5 del D.P.R. n. 447/98). Indirizzi in materia urbanistica." pubblicata sul BUR n. 74 del 17/08/2001, in quanto applicabili per effetto delle disposizioni introdotte dalla L.R. 11/2004 dettante Norme per il Governo del Territorio e della sulla valutazione ambientale strategica.

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

Alla conferenza può intervenire qualunque soggetto, portatore di interessi pubblici o privati, individuali o collettivi nonché i portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati, cui possa derivare un pregiudizio dalla realizzazione del progetto dell'impianto industriale, previa



motivata richiesta scritta da presentare al protocollo comunale entro il termine perentorio di 20 giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso di cui al precedente periodo.

Qualora l'esito della conferenza di servizi sia favorevole alla variazione del P.I., la determinazione costituisce adozione di variante al P.I., alla quale si applica la procedura di cui all'art. 18, L.R. 11/2004.

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



Art. 65 - Norme transitorie

| | |
|-------------------------|--|
| <i>Rif. Legislativo</i> | <i>L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 18</i> |
|-------------------------|--|

| | | |
|--|--|--|
| | | |
|--|--|--|

II. Contenuti

Il piano regolatore generale vigente mantiene efficacia fino all'approvazione del primo PAT. A seguito dell'approvazione di tale piano, il piano regolatore generale vigente acquista il valore e l'efficacia del PI per le sole parti compatibili con il PAT.

Per gli edifici già oggetto di schedatura puntuale da parte del previgente PRG, restano confermati gli interventi e le destinazioni d'uso previste fino alla nuova disciplina del PI da redigersi con le modalità di cui al precedente Art. 60 – Indirizzi e criteri per la trasformazione e il recupero dei manufatti non più funzionali alla conduzione del fondo ed Art. 61 - Indirizzi e criteri per la tutela e valorizzazione degli edifici ricadenti in contesti storici o comunque aventi interesse storico-culturale .



Art. 66 - Norme di salvaguardia

| | |
|------------------|---|
| Rif. Legislativo | L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 18 |
|------------------|---|

| | | |
|--|--|--|
| | | |
|--|--|--|

I. Contenuti

Sono generalmente da considerarsi incompatibili gli interventi :

- in contrasto con le prescrizioni e i vincoli indicati nelle presenti norme;
- che impediscono la realizzazione degli interventi pubblici previsti dal PAT o dai progetti secondo le vigenti disposizioni di legge.



INDICE

| | |
|---|-----------|
| TITOLO I – NORME GENERALI | 2 |
| <i>Art. 1 – Finalità</i> | <i>2</i> |
| <i>Art. 2 - Obiettivi generali.....</i> | <i>3</i> |
| <i>Art. 3 - Contenuti e ambito di applicazione.....</i> | <i>4</i> |
| <i>Art. 4 - Elaborati del PAT di Sona</i> | <i>5</i> |
| <i>Art. 5 - Efficacia e attuazione</i> | <i>6</i> |
| TITOLO II – NORME DI VINCOLO - PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE – NORME DI TUTELA | 8 |
| CAPO I – VINCOLI | 8 |
| <i>Art. 6 – Beni Culturali</i> | <i>9</i> |
| I. Contenuti..... | 9 |
| II. Direttive..... | 9 |
| III. Prescrizioni e Vincoli | 10 |
| <i>Art. 7 – Beni Paesaggistici</i> | <i>11</i> |
| I. Contenuti..... | 11 |
| II. Direttive..... | 11 |
| III. Prescrizioni e Vincoli | 12 |
| <i>Art. 8 – Beni Paesaggistici – Corsi d’Acqua</i> | <i>13</i> |
| I. Contenuti..... | 13 |
| <i>Art. 9 – Beni Paesaggistici – Zone Boscate</i> | <i>14</i> |
| I. Contenuti..... | 14 |
| II. Prescrizioni e Vincoli | 14 |
| <i>Art. 10 – Beni Paesaggistici – Zone di Interesse Archeologico</i> | <i>15</i> |
| I. Contenuti..... | 15 |
| II. Prescrizioni e Vincoli | 15 |
| <i>Art. 11 – Vincolo Idrogeologico e Forestale</i> | <i>16</i> |
| I. Contenuti..... | 16 |
| II. Direttive..... | 16 |
| III. Prescrizioni e Vincoli | 17 |
| <i>Art. 12 – Ambiti per l’Istituzione di Parchi e Riserve Naturali ed a Tutela Paesaggistica.....</i> | <i>18</i> |
| I. Contenuti..... | 18 |
| II. Direttive..... | 18 |
| <i>Art. 13 – Rischio Idrogeologico in riferimento al P.A.I.</i> | <i>19</i> |
| I. Contenuti..... | 19 |
| II. Direttive..... | 19 |
| III. Prescrizioni e Vincoli | 20 |
| <i>Art. 14 – Rischio Sismico</i> | <i>21</i> |



| | | |
|---|------------------------------|-----------|
| I. | Contenuti..... | 21 |
| II. | Direttive..... | 21 |
| III. | Prescrizioni e Vincoli | 21 |
| <i>Art. 15 – Siti di Interesse Comunitario e Zone di Protezione Speciale</i> | | <i>22</i> |
| I. | Contenuti..... | 22 |
| II. | Direttive..... | 22 |
| III. | Prescrizioni e Vincoli | 22 |
| <i>Art. 16 – Fasce di Rispetto.....</i> | | <i>23</i> |
| I. | Contenuti..... | 23 |
| <i>Art. 17 – Fasce di Rispetto – Infrastrutture Stradali.....</i> | | <i>24</i> |
| I. | Direttive..... | 24 |
| <i>Art. 18 – Fasce di Rispetto – Infrastrutture Ferroviarie.....</i> | | <i>26</i> |
| I. | Direttive..... | 26 |
| <i>Art. 19 – Fasce di Rispetto – Reti Tecnologiche (Elettrodotti, Gasdotti).....</i> | | <i>27</i> |
| I. | Direttive..... | 27 |
| II. | Prescrizioni e Vincoli | 27 |
| <i>Art. 20 – Fasce di Rispetto – Cimiteri.....</i> | | <i>29</i> |
| I. | Direttive..... | 29 |
| II. | Prescrizioni e Vincoli | 29 |
| <i>Art. 21 – Fasce di Rispetto – Risorse Idropotabili (Pozzi, Sorgenti).....</i> | | <i>30</i> |
| I. | Direttive..... | 30 |
| II. | Prescrizioni e Vincoli | 30 |
| <i>Art. 22 – Fasce di Rispetto – Corsi d'Acqua.....</i> | | <i>32</i> |
| I. | Contenuti..... | 32 |
| II. | Direttive..... | 32 |
| III. | Prescrizioni e Vincoli | 32 |
| <i>Art. 23 – Fasce di Rispetto – Militari.....</i> | | <i>34</i> |
| I. | Direttive..... | 34 |
| II. | Prescrizioni e Vincoli | 34 |
| <i>Art. 24 – Fasce di Rispetto – Allevamenti Zootecnici</i> | | <i>35</i> |
| I. | Direttive..... | 35 |
| II. | Prescrizioni e Vincoli | 35 |
| <i>Art. 25 – Attività a rischio incidente rilevante.....</i> | | <i>37</i> |
| I. | Contenuti..... | 37 |
| II. | Prescrizione e Vincoli | 37 |
| <i>Art. 26 - Impianti di comunicazione elettronica – criteri di localizzazione e fasce di rispetto.....</i> | | <i>38</i> |
| I. | Contenuti..... | 38 |
| II. | Direttive..... | 38 |
| III. | Prescrizioni e Vincoli | 39 |
| CAPO II – PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE | | 40 |



| | |
|---|----|
| <i>Art. 27 – Piani di Area o di Settore vigenti o adottati – P.A.Q.E.</i> | 40 |
| I. Contenuti | 40 |
| II. Direttive | 40 |
| III. Prescrizioni e Vincoli | 41 |
| <i>Art. 28 – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale</i> | 42 |
| I. Contenuti | 42 |
| II. Direttive – Prescrizioni e Vincoli | 42 |
| CAPO III – TUTELE | 43 |
| <i>Art. 29 – Centri Storici</i> | 43 |
| I. Contenuti | 43 |
| II. Direttive | 44 |
| III. Prescrizioni e Vincoli | 45 |
| <i>Art. 30 – Ville Venete, edifici e complessi di valore monumentale o testimoniale</i> | 46 |
| I. Contenuti | 46 |
| II. Prescrizioni e Vincoli | 47 |
| <i>Art. 31 – Pertinenze Scoperte da Tutelare</i> | 48 |
| I. Contenuti | 48 |
| II. Direttive | 48 |
| III. Prescrizioni e Vincoli | 48 |
| <i>Art. 32 – Contesti figurativi dei complessi monumentali, delle ville venete e delle più significative strutture insediative storiche</i> | 50 |
| I. Contenuti | 50 |
| II. Direttive | 50 |
| III. Prescrizioni e Vincoli | 51 |
| <i>Art. 33 – Coni Visuali</i> | 52 |
| I. Contenuti | 52 |
| II. Direttive | 52 |
| III. Prescrizioni e Vincoli | 52 |
| <i>Art. 34 – Ambiti Territoriali a cui attribuire obiettivi di Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione</i> | 53 |
| I. Contenuti | 53 |
| II. Direttive | 53 |
| III. Prescrizioni e Vincoli | 54 |
| <i>Art. 35 – Aree Boscate</i> | 55 |
| I. Contenuti | 55 |
| II. Direttive | 55 |
| III. Prescrizioni e Vincoli | 56 |
| CAPO IV - INVARIANTI O AREE A BASSA TRASFORMABILITÀ | 57 |
| <i>Art. 36 – Invarianti di natura Geologica, Idrogeologica e Idraulica</i> | 57 |
| I. Contenuti | 57 |
| II. Direttive | 57 |



| | |
|---|-----------|
| III. Prescrizioni e Vincoli | 57 |
| <i>Art. 37 – Invarianti di natura Storico - Monumentale</i> | <i>58</i> |
| I. Contenuti | 58 |
| II. Direttive | 58 |
| III. Prescrizioni e Vincoli | 58 |
| <i>Art. 38 – Invarianti di natura Paesaggistica</i> | <i>59</i> |
| I. Contenuti | 59 |
| II. Direttive | 59 |
| III. Prescrizioni e Vincoli | 60 |
| <i>Art. 39 – Invarianti di natura Ambientale e Agricolo produttiva</i> | <i>61</i> |
| I. Contenuti | 61 |
| II. Direttive | 61 |
| III. Prescrizioni e Vincoli | 61 |
| <i>Art. 40 – Fragilità e Compatibilità ai fini edilizi</i> | <i>62</i> |
| I. Contenuti | 62 |
| II. Direttive | 64 |
| III. Prescrizioni e Vincoli | 64 |
| TITOLO III - PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEI P.I. | 67 |
| CAPO I - DEFINIZIONI | 67 |
| <i>Art. 41 – Ambiti Territoriali Omogenei (ATO)</i> | <i>67</i> |
| I. Contenuti | 67 |
| II. Direttive | 68 |
| <i>Art. 42 – Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zona diversa da quella agricola</i> | <i>69</i> |
| I. Contenuti | 69 |
| II. Direttive | 69 |
| <i>Art. 43 – Dimensionamento Insediativo e dei Servizi</i> | <i>70</i> |
| I. Contenuti | 70 |
| II. Direttive | 71 |
| III. Prescrizioni e Vincoli | 74 |
| <i>Art. 44 – Elementi Detrattori: Opere Incongrue ed Elementi di Degrado</i> | <i>75</i> |
| I. Contenuti | 75 |
| II. Direttive | 75 |
| III. Prescrizioni e Vincoli | 77 |
| CAPO II - AMBITO URBANIZZATO E AREE DI TRASFORMAZIONE | 78 |
| <i>Art. 45 – Ambiti di Urbanizzazione Consolidata</i> | <i>78</i> |
| I. Contenuti | 78 |
| II. Direttive | 78 |
| III. Prescrizioni e Vincoli | 79 |
| <i>Art. 46 – Linee preferenziali di sviluppo</i> | <i>81</i> |



| | | |
|--|------------------------------|------------|
| I. | Contenuti..... | 81 |
| II. | Direttive..... | 82 |
| III. | Prescrizioni e Vincoli | 82 |
| <i>Art. 47 – Limiti Fisici alla Nuova Edificazione</i> | | <i>83</i> |
| I. | Contenuti..... | 83 |
| II. | Direttive..... | 83 |
| III. | Prescrizioni e Vincoli | 83 |
| <i>Art. 48 – Aree di edificazione diffusa: Residenziale – Attività economiche non integrabili con la residenza</i> | | <i>85</i> |
| I. | Contenuti..... | 85 |
| II. | Direttive..... | 86 |
| III. | Prescrizioni e Vincoli | 87 |
| <i>Art. 49 – Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale ed al riordino in zona agricola</i> | | <i>88</i> |
| I. | Contenuti..... | 88 |
| II. | Direttive..... | 89 |
| III. | Prescrizioni e Vincoli | 91 |
| <i>Art. 50 – Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi</i> | | <i>92</i> |
| I. | Contenuti..... | 92 |
| II. | Direttive..... | 93 |
| III. | Prescrizioni e Vincoli | 93 |
| <i>Art. 51 – Servizi di interesse comune di maggior rilevanza.....</i> | | <i>94</i> |
| I. | Contenuti..... | 94 |
| II. | Direttive..... | 95 |
| III. | Prescrizioni e vincoli | 95 |
| <i>Art. 52 – Ambiti per interventi di riqualificazione, valorizzazione e mitigazione ambientale</i> | | <i>96</i> |
| I. | Contenuti..... | 96 |
| II. | Direttive..... | 96 |
| III. | Prescrizioni e vincoli | 97 |
| <i>Art. 53 – Ambiti per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse comunale.....</i> | | <i>98</i> |
| I. | Contenuti..... | 98 |
| II. | Direttive..... | 98 |
| III. | Prescrizioni e vincoli | 99 |
| CAPO III - AMBITO A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA..... | | 100 |
| <i>Art. 54 – Aree agricole</i> | | <i>100</i> |
| I. | Contenuti..... | 100 |
| II. | Direttive..... | 100 |
| <i>Art. 55 – Corridoi ecologici ed altri elementi della rete ecologica</i> | | <i>104</i> |
| I. | Contenuti..... | 104 |
| II. | Direttive..... | 105 |
| III. | Prescrizioni e Vincoli | 106 |



| | |
|---|------------|
| CAPO IV – MOBILITA' | 107 |
| <i>Art. 56 – Infrastrutture della mobilità</i> | 107 |
| I. Contenuti | 107 |
| II. Direttive | 108 |
| III. Prescrizioni e Vincoli | 109 |
| <i>Art. 57 – Piste Ciclopedonali</i> | 110 |
| I. Contenuti | 110 |
| II. Direttive | 110 |
| III. Prescrizioni e Vincoli | 111 |
| CAPO V – INDIRIZZI E CRITERI GENERALI | 112 |
| <i>Art. 58 – Indirizzi e criteri per gli interventi di compatibilità idraulica</i> | 112 |
| I. Contenuti | 112 |
| II. Direttive | 112 |
| III. Prescrizioni e Vincoli | 113 |
| <i>Art. 59 – Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica, compensazione e credito edilizio</i> | 115 |
| I. Contenuti | 115 |
| II. Direttive | 115 |
| <i>Art. 60 – Indirizzi e criteri per la trasformazione e il recupero dei manufatti non più funzionali alla conduzione del fondo</i> | 120 |
| I. Contenuti | 120 |
| II. Direttive | 120 |
| III. Prescrizioni e Vincoli | 121 |
| <i>Art. 61 - Indirizzi e criteri per la tutela e valorizzazione degli edifici ricadenti in contesti storici o comunque aventi interesse storico-culturale</i> | 122 |
| I. Contenuti | 122 |
| II. Direttive | 122 |
| III. Prescrizioni e vincoli | 125 |
| <i>Art. 62 - Sostenibilità in edilizia</i> | 126 |
| I. Contenuti | 126 |
| II. Direttive | 126 |
| III. Prescrizioni e vincoli | 127 |
| <i>Art. 63 - Verifica di sostenibilità e monitoraggio</i> | 128 |
| I. Contenuti | 128 |
| II. Direttive | 128 |
| III. Prescrizioni e vincoli | 131 |
| TITOLO III – NORME COMUNI, TRANSITORIE E FINALI | 132 |
| <i>Art. 64 - Criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive, nelle varianti di cui al DPR 447/98</i> | 132 |



P.A.T Comune di SONA (VR) - Norme Tecniche di Attuazione

| | | |
|---------------------|---|------------|
| I. | Contenuti..... | 132 |
| | <i>Art. 65 - Norme transitorie.....</i> | <i>134</i> |
| II. | Contenuti..... | 134 |
| | <i>Art. 66 - Norme di salvaguardia.....</i> | <i>135</i> |
| I. | Contenuti..... | 135 |
| INDICE | | 136 |