



P.A.T

ai sensi dell' art. 14 LUR 11/2004

Comune di Sant' Ambrogio di Valpolicella
Regione del Veneto
Provincia di Verona

Elaborato B.07

Adozione:
Approvazione:

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

Norme Tecniche Attuative
Febbraio 2024

Comune di Sant' Ambrogio di Valpolicella

Sindaco – Roberto Zorzi

Responsabile del Procedimento: Anna Lucia Brucoli - ingegnere

Progettista:

GianLuca Trolese – urbanista

Gruppo di lavoro:

Studio Agronomico: Gianluca Volpin – agronomo

Studio Geologico: Cristiano Mastella - geologo





NORME TECNICHE ATTUATIVE

elaborato B.07

Articolo 1 – Finalità obiettivi generali, contenuti.....	8
Articolo 2 – Il linguaggio	10
Articolo 3 – Obiettivi generali.....	12
Articolo 4 – Contenuti e ambito di applicazione	14
Articolo 5 – Elaborati del PAT	15
Articolo 6 – Efficacia ed attuazione	17
Articolo 7 - Raccordo con la pianificazione sovracomunale	18
TITOLO II: VINCOLI E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE	19
VINCOLI	19
Articolo 8 – Vincolo monumentale DLgs. 42/2004 e relative adiacenze.....	19
Articolo 9 – Vincolo paesaggistico – corsi d’acqua, art. 142 co.1 c) del DLgs. 42/2004.....	21
Articolo 10 – Vincolo paesaggistico – territori coperti da foreste e boschi, art. 142 co.1 g) del DLgs. 42/2004	23
Articolo 11 – Vincolo archeologico art. 10 del DLgs. 42/2004 / Zone di interesse archeologico, art. 142 co.1 m) del DLgs. 42/2004.....	24
Articolo 12 – Vincolo paesaggistico – usi civici, art. 142 co.1 h) del DLgs. 42/2004.....	26
Articolo 13 – Vincolo paesaggistico - aree di notevole interesse pubblico, art. 136 DLgs. 42/2004.....	27
Articolo 14 – Vincolo idrogeologico	28
Articolo 15 – Vincolo di destinazione forestale	29
Articolo 16 – Vincolo sismico e compatibilità sismica	30
BIODIVERSITA.....	32
Articolo 17 – Siti di importanza comunitaria (SIC).....	32
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE	34



Articolo 18 – Centro storico e centri storici minori.....	34
Articolo 19 – Strade romane	37
Articolo 20 – Aree a pericolosità Idraulica in riferimento al PGRA.....	38
Articolo 21 – Aree a pericolosità geologica in riferimento al PAI.....	40
ELEMENTI GENERATORI DI VINCOLO – FASCE DI RISPETTO	41
Articolo 22 – Viabilità / fasce di rispetto	41
Articolo 23 – Ferrovia / fasce di rispetto	43
Articolo 24 – Cimiteri / fasce di rispetto.....	44
Articolo 25 – Depuratore / fasce di rispetto.....	45
Articolo 26 – Pozzi di prelievo idropotabile / fasce di rispetto.....	47
Articolo 27 – Idrografia / fasce di rispetto idrauliche.....	49
Articolo 28 – Metanodotto / fasce di rispetto.....	51
Articolo 29 – Elettrodotta / fasce di rispetto.....	52
Articolo 29bis – Attività a Rischio di Incidente Rilevante (RIR).....	54
Articolo 30 – Strutture destinate ad allevamento ed allevamenti zootecnici intensivi – criteri di localizzazione e fasce di rispetto.....	55
Articolo 31 – Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico / criteri di localizzazione e fasce di rispetto.....	57
Articolo 32 – Zona di tutela aeroporto “Catullo”	59
Articolo 33 – Cave	60
Articolo 34 – Zone di tutela ai sensi dell’art. 41 della LR. 11/2004.....	61
TITOLO III: INVARIANTI	62
GEOLOGICHE.....	62
Articolo 35 - Invarianti di natura geologica.....	62
PAESAGGISTICHE	66
Articolo 36 - Invarianti di natura paesaggistica	66
AMBIENTALI	72
Articolo 37 - Invarianti di natura ambientale.....	72
STORICO-TESTIMONIALI	76
Articolo 38 – Invarianti di natura storico-monumentale	76



AGRICOLE.....	79
Articolo 39 – Invarianti di natura agricola - produttiva	79
TITOLO IV: FRAGILITA'	82
Articolo 40 – Compatibilità geologica - idoneità alla trasformazione edificatoria	82
Articolo 41 – Aree soggette a dissesto geologico	86
Articolo 42 – Compatibilità idraulica.....	88
TITOLO V: TRASFORMABILITA'	92
AZIONI STRATEGICHE	92
Articolo 43 – Ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) ai sensi della LR. 14/2017.....	92
Articolo 44 – Aree di urbanizzazione consolidata	94
Articolo 45 – Aree di urbanizzazione programmata	97
Articolo 46 – Ambiti di edificazione diffusa	99
Articolo 47 – Aree idonee per interventi di miglioramento della qualità urbana e territoriale	101
Articolo 48 – Aree di riqualificazione e riconversione urbana.....	102
Articolo 49 – Opere incongrue ed elementi di degrado.....	106
Articolo 50 – Zone produttive (art. 56 delle NTA del PTCP) e attività produttive in zona impropria.....	108
Articolo 51 – Servizi e attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza – infrastrutture scolastiche non connesse.....	113
Articolo 52 – Limiti fisici alla nuova edificazione.....	115
Articolo 53 – Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale	116
Articolo 54 – Linee preferenziali di sviluppo insediativo produttivo.....	119
Articolo 55 – Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi.....	123
Articolo 56 - Aree afferenti ai caselli ferroviari - art. 40 PTRC	127
Articolo 57 – Sistema Commerciale e criteri per l'individuazione di ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate	129
MOBILITÀ E INFRASTRUTTURE	131
Articolo 58 – Viabilità principale e in programmazione.....	131



Articolo 59– Piste ciclopedonali e in programmazione	134
VALORI E TUTELE CULTURALI.....	136
Articolo 60 – Valori e tutele culturali / Centri storici	136
Articolo 61 – Valori e tutele culturali / Ville Venete.....	137
Articolo 62 – Valori e tutele culturali / Pertinenze scoperte da tutelare.....	139
Articolo 63 – Valori e tutele culturali / Contesti figurativi	141
Articolo 64 – Valori e tutele culturali / punti panoramici, coni visuali, corsi fluviali..	143
Articolo 65 – Valori e tutele culturali / Edifici con valore storico testimoniale.....	145
Articolo 66 – Valori e tutele culturali / Corti e Nuclei di antica origine - sistema dell'edilizia con valore storico-ambientale esterna al centro storico.....	150
VALORI E TUTELE NATURALI	151
Articolo 67 – Rete ecologica locale e varchi	151
Articolo 68 – Barriere infrastrutturali	155
TERRITORIO AGRICOLO.....	157
Articolo 69 – Ambito agricolo.....	157
Articolo 70 – Indirizzi per l'edificabilità e modalità di intervento in zona agricola....	161
Articolo 71 – Edifici non più funzionali al fondo	163
MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO	165
Articolo 72 – Accordi di pianificazione tra soggetti pubblici e privati.....	165
Articolo 73 - Accordi di programma	167
Articolo 74 - Intese.....	168
Articolo 75 – Perequazione urbanistica.....	169
Articolo 76 – Credito edilizio e riqualificazione ambientale.....	172
Articolo 77 – Compensazione urbanistica.....	175
Articolo 78 – Indirizzi e criteri per una progettazione ambientale sostenibile.....	176
Articolo 79 - Energia prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità e presenza e consistenza delle stazioni di ricarica per auto elettriche .	179
Articolo 80 – Criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive	180
NORME SPECIFICHE PER IL PIANO DEGLI INTERVENTI	181



Articolo 81– Relazioni tra PAT e PI	181
Articolo 82 - Compatibilità del PRG vigente con il PAT	184
NORME SPECIFICHE PER GLI ATO	187
Articolo 83 – Definizione degli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO)	187
Articolo 84 – Dimensionamento insediativo e dei servizi.....	189
Articolo 85 – Limite quantitativo massimo di consumo di suolo ai sensi della LR. 14/2017.....	205
NORME SPECIFICHE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA.....	207
Articolo 86 – Mitigazioni e compensazioni.....	207
Articolo 87 – Criteri e indirizzi per il monitoraggio.....	208
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI	212
Articolo 88 – Approvazione del PAT	212
Articolo 89 – Misure di salvaguardia	213



TITOLO I: NORME GENERALI

Articolo 1 – Finalità obiettivi generali, contenuti

1. Il Piano Regolatore Comunale (PRC) del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella si articola in disposizioni strutturali, contenute nel presente Piano di Assetto del Territorio (PAT) e in disposizioni operative contenute nel Piano degli Interventi (PI).
2. Il PAT è lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strutturali di assetto e di sviluppo per il governo del territorio, individua le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, paesaggistica, ambientale e storico-monumentale, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze della comunità locale.
3. Il PAT definisce le regole per la formazione dei successivi strumenti urbanistici operativi.
4. Le presenti norme, costituiscono le disposizioni strutturali della pianificazione urbanistica comunale e indirizzano i contenuti del Piano degli Interventi, individuando a tal fine le relative misure di tutela e di salvaguardia sotto forma di prescrizioni e indirizzi.
5. Il PAT persegue le seguenti finalità:
 - verifica ed acquisisce i dati e le informazioni necessari alla costituzione del Quadro Conoscitivo comunale;
 - disciplina, attribuendo una specifica normativa di tutela, le invarianti di natura paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione di livello superiore;
 - individua gli ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, nonché le aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale;
 - determina la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo in applicazione del provvedimento della Giunta regionale di cui all'art. 4 co. 2 a) della LR. 14/2017 e successivi aggiornamenti;
 - detta una specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle zone di tutela e alle fasce di rispetto e alle zone agricole in conformità a quanto previsto dagli articoli 40, 41 e 43 della LR. 11/2004;
 - assicura il rispetto delle dotazioni minime complessive dei servizi di cui all'articolo 31 della LR. 11/2004 anche individuando standard specifici in relazione alle peculiarità di singoli ambiti territoriali;
 - individua le infrastrutture e le attrezzature di maggiore rilevanza e detta i criteri per l'individuazione di ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate;
 - determina, per Ambiti Territoriali Omogenei, i parametri teorici di dimensionamento, le dotazioni di servizi, i limiti e le condizioni per lo sviluppo degli insediamenti, per i mutamenti di destinazione d'uso e per gli interventi di rigenerazione urbana sostenibile, perseguendo l'integrazione delle funzioni e degli usi compatibili, il pieno utilizzo delle potenzialità insediative dei tessuti urbani e il contenimento del consumo di suolo anche ai sensi della LR.14/2017;
 - definisce le linee preferenziali di sviluppo insediativo e le aree di riqualificazione e riconversione;



- precisa le modalità di applicazione della perequazione e della compensazione di cui agli art.35 e 37 della LR.11/2004;
- detta i criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o per la dismissione delle attività produttive in zona impropria, ed i criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive in relazione alle specificità territoriali del comune;
- individua le aree di urbanizzazione consolidata in cui sono sempre possibili interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle norme tecniche di cui al co. 3 c) dell'art. 13 della LR. 11/2004;
- individua i contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi;
- indica quali contenuti del piano regolatore generale PRG sono confermati in quanto compatibili con il PAT.



Articolo 2 – Il linguaggio

1. Strutturale e operativo:

- Il PAT definisce gli elementi di struttura idonei a sostenere le azioni e i modelli di assetto prefigurati. Viene definito come lo strumento attraverso il quale l'Amministrazione Pubblica intende costruire un processo ordinato ed integrato, rivolto al conseguimento degli obiettivi, intenzionalmente concepito ex-ante e formato da una serie di proposte più o meno rigide di azioni future, coerenti e coordinate in politiche di governo del territorio;
- Il PI è lo strumento operativo atto a definire gli ambiti di intervento individuati dal piano strutturale comunale.

2. Sussidiarietà e condivisione:

- Il PAT fonda le proprie scelte strutturali sulla condivisione degli obiettivi con la pianificazione sovracomunale e i programmi di area vasta;
- La natura del PAT è cooperativa e consensuale delle relazioni con la pianificazione attuativa e di settore.

3. Copianificazione:

- La natura del PAT è cooperativa e consensuale delle relazioni con la pianificazione attuativa e di settore;
- Il PAT fonda le proprie scelte strutturali sulla condivisione degli obiettivi con la pianificazione sovracomunale e i programmi di area vasta.

4. Sostenibilità:

- Al sistema dei piani è richiesto di operare allo scopo di garantire la conservazione delle risorse ambientali riconosciute uniche e non sostituibili, affinché il progetto di sviluppo urbanistico ed edilizio che soddisfa i bisogni del presente, non comprometta la capacità delle generazioni future di soddisfare i propri.

5. Invarianti strutturali:

- Le invarianti strutturali sono elementi fisici o parti del territorio che esprimono un carattere permanente e sono connotate da una specifica identità; in quanto tali la loro tutela e salvaguardia risulta indispensabile al mantenimento dei caratteri fondamentali e delle risorse essenziali del territorio;
- Esse sono individuate dal PAT ed organizzate in relazione alla loro natura.

6. Fragilità territoriali:

- Le fragilità sono gli elementi che pongono dei limiti all'uso del territorio relativamente alla qualità dei terreni, alla vulnerabilità e ai dissesti idrogeologici, alle debolezze territoriali ed ambientali (condizioni di fragilità delle risorse del territorio, le soglie di disponibilità, il rischio per gli insediamenti e per l'ambiente e le condizioni di criticità), che necessitano di spunti per forme di tutela, controllo e valorizzazione.

7. Ambiti territoriali omogenei (ATO):

- Per ambiti territoriali omogenei (ATO) si intendono le porzioni minime di territorio in riferimento alle quali si ritiene possano essere unitariamente considerate e risolte in termini sistemici pluralità di problemi di scala urbana e territoriale, nonché caratterizzate da specifici assetti funzionali ed urbanistici e conseguenti politiche di intervento.

8. Azioni strategiche:

- Le azioni strategiche corrispondono ai principali interventi di trasformazione, riqualificazione o recupero, ritenuti indispensabili al raggiungimento degli obiettivi specifici del PAT.



9. Valori e tutele culturali e naturali:

- I valori e le tutele culturali e naturali rappresentano l'insieme delle salvaguardie del patrimonio storico e dell'ambiente naturale ritenute indispensabili al mantenimento dei caratteri fondamentali e delle risorse essenziali del territorio.

10. Negli articoli delle presenti norme tecniche e con riferimento alla LR 11/2004, le sigle sotto riportate indicano:

- PTRC: Piano Territoriale Regionale di Coordinamento;
- PTCP: Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (della provincia di Verona);
- PAT: Piano di Assetto del Territorio;
- PI: Piano degli Interventi;
- PGRA: Piano di Gestione Rischio Alluvioni
- ATO: Ambiti Territoriali Omogenei;
- PUA: Piano Urbanistico Attuativo;
- IED: intervento edilizio diretto;
- MS: microzonazione sismica.



Articolo 3 – Obiettivi generali

1. Gli obiettivi generali che il PAT intende perseguire coerentemente ai contenuti indicati nel Documento Preliminare, sono:
 - a) uso e governo sostenibile del territorio;
 - b) miglioramento della qualità urbana e della vita;
 - c) risanamento del territorio urbanizzato;
 - d) riqualificazione degli ambiti produttivi;
 - e) qualificazione della mobilità ordinaria e promozione di forme di mobilità alternativa;
 - f) tutela dell'ambiente naturale ed antropizzato;
 - g) valorizzazione del paesaggio;
 - h) incentivare e promuovere la realizzazione di edilizia con contenuti di risparmio energetico e di sostenibilità ambientale, perseguendo, inoltre, il principio della qualità architettonica.
2. Gli obiettivi sopra enunciati sono avviati dal piano strutturale, e perseguiti dal piano operativo, in conformità ai seguenti principi:
 - a) sostenibilità, allo scopo di garantire la conservazione delle risorse ambientali riconosciute uniche e non sostituibili, affinché il progetto di sviluppo urbanistico ed edilizio che soddisfa i bisogni del presente, non comprometta la capacità delle generazioni future di soddisfare i propri. Alla pianificazione è chiesto di garantire la conservazione delle risorse ambientali riconosciute uniche e non sostituibili e di assicurare che, in ogni trasformazione fisica della città e del territorio, il consumo delle risorse ambientali sostituibili sia compensato dall'incremento di altre. In particolare il PAT declina il tema della sostenibilità in:
 - ambientale, che considera la riproducibilità delle risorse ambientali;
 - economica, che considera la sostituibilità tra i fattori della produzione nel sistema;
 - sociale, che considera l'equità sia all'interno di una stessa generazione, sia tra generazioni;
 - istituzionale, che considera la sussidiarietà quale processo di autogestione.
 - b) sussidiarietà, adeguatezza ed efficienza, mediante:
 - la garanzia di scelte trasparenti e condivise;
 - l'adozione e l'utilizzo di un sistema informativo territoriale unificato ed accessibile, al fine di disporre di elementi conoscitivi raffrontabili;
 - il coinvolgimento dei cittadini, delle rappresentanze economico-sociali e delle associazioni alla formazione degli strumenti di pianificazione e alle scelte che incidono sull'uso delle risorse ambientali, nonché alla loro attuazione.
 - c) consultazione, che influenza il carattere processuale della pianificazione e la natura cooperativa e consensuale delle relazioni con la pianificazione sovra comunale, attuativa e di settore, nonché rispetto alla pianificazione e alla programmazione di area vasta.
 - d) perequazione urbanistica, che persegue l'equa distribuzione dei diritti edificatori tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi e, in relazione al valore di tali diritti, degli oneri derivanti dalle trasformazioni.
 - e) qualità architettonica, intesa come l'esito di un coerente sviluppo progettuale che recepisca le esigenze di carattere funzionale ed estetico poste a base della



progettazione e della realizzazione delle opere e che garantisca il loro armonico inserimento nel paesaggio e nell'ambiente circostante.



Articolo 4 – Contenuti e ambito di applicazione

1. La disciplina del PAT è definita dall'insieme delle direttive e prescrizioni normative e dalle indicazioni grafiche contenute negli elaborati che lo compongono.
2. Le norme disciplinano l'uso e l'assetto del territorio definito dal PAT, con riferimento:
 - a) alle componenti strutturali del territorio individuate in relazione ai caratteri specifici dei sistemi territoriali;
 - b) alle invarianti e fragilità strutturali del territorio di natura paesaggistica, ambientale, monumentale e agricola, la cui salvaguardia è indispensabile al raggiungimento degli obiettivi di Piano.
3. Le norme:
 - a) recepiscono le disposizioni espresse da leggi e regolamenti di livello sovraordinato;
 - b) contengono le direttive e le prescrizioni per la formazione del Piano degli Interventi (PI).
4. Le norme, sotto il profilo dell'efficacia, propongono direttive, prescrizioni e vincoli. Le direttive, le prescrizioni ed i vincoli hanno efficacia generale sugli strumenti di pianificazione di livello inferiore al PAT.
5. Gli ambiti e gli immobili vincolati individuati nell'elaborato B.01 "Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale" e disciplinati dal successivo titolo II delle presenti norme, hanno valore ricognitivo e non esaustivo. La mancata indicazione nel PAT di ambiti o immobili che risultino vincolati a norma di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli, ancorché non riportati nel quadro conoscitivo. Analogamente, l'errata indicazione di ambiti o immobili vincolati nell'elaborato B.01 "Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale" che non risultino vincolati a norma di legge, non comporterà l'applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli, ancorché riportati nel quadro conoscitivo. Il venir meno degli elementi generatori di vincolo e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazione degli stessi, fa venir meno la cogenza delle relative norme di tutela.
6. Le indicazioni grafiche contenute nell'elaborato B.04 "Carta della trasformabilità" non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, la definizione delle quali è demandata al PI e non possono pertanto rappresentare o comportare in alcun modo acquisizione di diritti edificatori né essere considerate al fini della determinazione del valore venale delle aree nei casi di espropriazione per pubblica utilità.
7. La simbologia usata nelle tavole e negli allegati al PAT va intesa secondo le leggende 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.
8. L'adozione del PAT, limitatamente alle prescrizioni ed ai vincoli espressamente previsti nelle presenti norme, comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dall'art. 29 della LR.11/2004 e dall'art. 12 co.3 del DPR. 380/2001.



Articolo 5 – Elaborati del PAT

1. Gli elaborati costitutivi del PAT sono:

ELABORATI DI PROGETTO		
B.01	Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale	1:10.000
B.02	Carta delle Invarianti	1:10.000
B.03	Carta delle Fragilità	1:10.000
B.04	Carta della Trasformabilità	1:10.000
B.04.1	Ambiti Territoriali Omogenei (ATO)	1:10.000
B.05	Ambiti di Urbanizzazione Consolidata	1:10.000
B.06A	Relazione di progetto	descrittivi
B.06B	Dimensionamento urbanistico e utilizzo della quantità di riserva del suolo regionale consumabile - DGR.1911/2019	descrittivi
B.06C	Relazione sintetica di progetto	descrittivi
B.07	Norme Tecniche di Attuazione	norme
B.08	Relazione Banche Dati	descrittivi
B.09	DVD-Rom Quadro Conoscitivo	dati
ELABORATI DI ANALISI		
C.01.01	Sistema viabilità – rete sovracomunale	1:10.000
	Sistema viabilità – interventi di progetto	1:10.000
C.02.01	Stato della pianificazione vigente	1:10.000
C.02.02	Stato di attuazione e verifica del residuo urbanistico del PRG vigente	1:10.000
C.02.03	Stato attuazione aree a servizi del PRG vigente	1:10.000
C.03.01	Carta litologica	1:10.000
C.03.02	Carta idrogeologica	1:10.000
C.03.03	Carta geomorfologica	1:10.000
C.03.04	Carta della compatibilità geologica e del dissesto idrogeologico	1:10.000
C.03.05	Relazione Geologica	descrittivi
C.04.01	Carta della copertura del suolo agricolo	1:10.000
C.04.02	Carta di analisi del paesaggio agrario	1:10.000
C.04.03	Carta di analisi della rete ecologica	1:10.000
C.04.04	Carta delle strutture agricole produttive	1:10.000
C.04.05	Carta delle caratteristiche chimico fisiche dei suoli	1:10.000
C.04.06	Studio agronomico - relazione tecnica	descrittivi
ELABORATI VALUTATIVI		
V.01.01	Relazione conclusiva agli esiti della concertazione	descrittivi
V.01.02	Rapporto Ambientale	descrittivi
V.01.03	Sintesi non tecnica	descrittivi
V.01.04	Carta della coerenza PAT e PRG vigente	1:10.000
V.01.05	Valutazione di Incidenza Ambientale (VINCA)	descrittivi
V.02.01	Valutazione di compatibilità idraulica	descrittivi
V.03.01	Compatibilità Sismica / asseverazione	descrittivi

2. Tra gli elaborati costitutivi del P.A.T., come elencati al precedente co. 1, hanno valore prescrittivo i seguenti:

B.01	Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale	1:10.000
B.02	Carta delle invarianti	1:10.000
B.03	Carta delle fragilità	1:10.000
B.04	Carta della trasformabilità	1:10.000



B.04.1	Ambiti Territoriali Omogenei (ATO)	1:10.000
B.07	Norme Tecniche di Attuazione	norme
V.01.02	Rapporto Ambientale	descrittivi
V.02.01	Valutazione di compatibilità idraulica	descrittivi



Articolo 6 – Efficacia ed attuazione

1. Il Piano Regolatore Generale vigente di cui alla LR. 61/1985 approvato con DGR. 4489 in data 27.07.1989 e variante generale cui DGR. 1506 del 05.05.1998 (BUR. 53 del 16.06.1998) e successive varianti (ultima variante cui art. 7 LR. 04/2015 approvata con DCC.28 del 28.07.2023), all'entrata in vigore del presente PAT, assume valore di Piano degli Interventi per le parti compatibili con il PAT (art. 48 co. 5bis, della LR. 11/2004).
2. Fino all'approvazione del PAT, ai sensi dell'art. 48 co. 1 ter della LR. 11/2004 e smi, sono consentite, le varianti allo strumento urbanistico generale espressamente e tassativamente indicate da specifiche disposizioni transitorie che le presenti norme richiama. Tali disposizioni, derogando dal principio generale posto dal citato al co.1 dell'art. 48 della LR. 11/2004 non possono trovare applicazione al di fuori delle ipotesi specificatamente previste dalla normativa di riferimento e sono, pertanto, di stretta interpretazione.
3. Il PAT detta regole e limiti cui devono attenersi i PI che individuano e disciplinano 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.
4. Al fine della attuazione dei contenuti delle previsioni del PAT, le presenti NTA sono suddivise in:
 - a) contenuti e finalità: volte a fissare obiettivi da raggiungere riconoscendo al PI e agli strumenti attuativi del PRC e di settore ambiti di discrezionalità nella specificazione e integrazione dei contenuti;
 - b) direttive: disposizioni che devono essere osservate nella elaborazione del PI e degli strumenti attuativi del PRC e di settore;
 - c) prescrizioni: disposizioni che hanno diretta efficacia sui beni disciplinati regolando gli usi ammissibili e le trasformazioni consentite.



Articolo 7 - Raccordo con la pianificazione sovracomunale

1. Le disposizioni del PTRC (approvato con DGR. 62 del 30/06/2020), del PTCP (approvato con DGR. 236 del 03/03/2015), costituiscono riferimento per la formazione e adeguamento del presente PAT, unitamente alla normativa statale e regionale di settore, alle misure di salvaguardia di cui all'art. 29 della LR. 11/2004 e smi.
2. Per assicurare la flessibilità del sistema di pianificazione territoriale e urbanistica il PAT, ai sensi dell'art. 23 co. 11 della LR. 11/2004 e smi, può contenere proposte di modificazione al PTCP, purché esse abbiano carattere meramente operativo e non alterino i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale; in tal caso la modifica è approvata dal Consiglio provinciale ed è trasmessa alla Giunta regionale che, entro sessanta giorni, deve esprimere l'eventuale motivato dissenso in mancanza del quale la variante si intende approvata.
3. E' sempre ammesso il recepimento dei contenuti della pianificazione sovraordinata, con i tempi e le modalità di adeguamento, nonché l'eventuale disciplina transitoria da applicarsi fino all'adeguamento, stabiliti dallo strumento sovraordinato, ai sensi dell'art. 3 co.2 della LR. 11/2004.



TITOLO II: VINCOLI E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

VINCOLI

Articolo 8 – Vincolo monumentale DLgs. 42/2004 e relative adiacenze

riferimento	legislativo	DLgs. 42/2004, artt.10, 11, 12, 13 PTRC approvato con DGR. 62 del 30.06.2020, art. 76 co. 2 PTCP approvato con DGR. 236 del 03.03.2015 – 5,6 e 7
	elaborato grafico	B.01 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale B.02 – Carta delle invariati B.04 – Carta delle trasformabilità

1. Gli immobili sottoposti a vincolo monumentale sono quelli sottoposti a tutela diretta ed indiretta ai sensi degli artt. 10,11 e 12 del DLgs. 42/2004.
2. Gli elementi evidenziati a titolo ricognitivo nell'elaborato B.01 "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale" sono i vincoli monumentali sugli immobili e relative adiacenze o gli immobili soggetti a verifica di interesse culturale:
 - Forte Monte già Mollnary
 - Chiesa parrocchiale di San Nicolò
 - Villa Serego Alighieri e parco
 - Ex Casa del Sacrista
 - Villa Nichesola Mocenigo
 - Manufatto idraulico-sanitario dell'ex Ospedale Neuropsichiatrico Provinciale di Ponton
 - Casa padronale agricola
 - Casa Mazzola Panteo
 - Villa Bassani Brenzoni e parco
 - Canonica della Chiesa Parrocchiale di Sant'Ambrogio di Valpolicella
 - Chiesa Parrocchiale di Sant'Ambrogio di Valpolicella
 - Ex Casa Zampini
 - Ex Ospedale Psichiatrico
 - Oratorio
 - Sanatorio della Grola e Parco
 - Chiesa di San Zeno in Pulia
 - Villa La Zurla
 - Casa Bernardi poi Da Porto ora Ferrari
 - Stazione di Domegliara - Sant'Ambrogio

DIRETTIVE

3. Le cose indicate all'art. 10 co.1 del DLgs. 42/2004 che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre settanta anni, sono sottoposte alle disposizioni della parte seconda del DLgs. 42/2004 fino a quando non sia stata effettuata la verifica dell'interesse culturale.
4. Il PI recepisce e aggiorna il quadro dei vincoli paesaggistici di cui al presente articolo, adeguandoli allo stato di fatto.
5. Sulla base di quanto disposto in materia dalla parte seconda del DLgs. 42/2004, il PI detta specifiche prescrizioni per la conservazione, il recupero e la valorizzazione



- dei manufatti indicati e delle aree circostanti di pertinenza, individuando gli interventi consentiti e favorendone un uso compatibile con il loro carattere storico ed artistico e tali da non recare pregiudizio alla loro conservazione.
6. Il PI, sulla base di quanto disposto dal DLgs. 42/2004, favorisce il riuso ai fini turistico-ricettivo o con funzioni legate alla cultura ed al tempo libero dei suddetti manufatti e delle aree adiacenti di pertinenza.
 7. Il PI detta norme affinché l'assetto dei luoghi in prossimità di beni sottoposti a vincolo monumentale e in genere in prossimità di edifici di particolare rilevanza storico-artistica, sia conservato nella sua conformazione originaria, vietando l'edificazione ove questa comporti l'alterazione della prospettiva e la limitazione del pubblico godimento del quadro storico-ambientale e del contesto figurativo, e, nel caso in cui questa sia già pregiudicata, può prescrivere la demolizione ed il conseguente ricorso al credito edilizio.
 8. Il PI individua le opere incongrue e gli elementi di degrado, ne prescrive la demolizione e/o conformazione e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.
 9. Il PI nel rispetto del DLgs 42/2004, delimitano le aree dei parchi e dei giardini i cui all'elenco contenuto nel "Documento per la valorizzazione del paesaggio veneto", al capitolo 3 e "Sistemi di valore" paragrafo 3.4 del PTRC 2020, eventualmente aggiornando l'elenco, e, tenendo conto del contesto storico-paesaggistico, disciplinano gli interventi consentiti e individuano gli usi compatibili con le loro caratteristiche.

PRESCRIZIONI

10. Si applicano le disposizioni di cui ai provvedimenti di vincolo. Vanno rispettate disposizioni di cui alla parte seconda, titolo I del DLgs. 42/2004. Gli interventi sugli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta, ai sensi del DLgs. 42/2004, debbono garantire la protezione e la conservazione dei caratteri dell'impianto originario.
11. Gli interventi di recupero e riuso dei manufatti sono subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti e al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico-documentale caratterizzanti il sito.

**Articolo 9 – Vincolo paesaggistico – corsi d'acqua, art. 142 co.1 c) del DLgs. 42/2004**

Riferimento legislativo	DLgs. 42/2004, artt.142 PTCP approvato con DGR. 236 del 03.03.2015 – 5,6 e 7
Elaborato grafico	B.01 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

1. I beni paesaggistici sono quelli sottoposti a tutela ai sensi dell'art. 142 co. 1 c) del DLgs. 42/2004.
2. L'elaborato B.01 "Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale", in conformità a quanto previsto dagli articoli 136 e 142 del DLgs.42/2004, evidenzia a titolo ricognitivo le aree vincolate per legge ai sensi dall'art.142 co.1 c) ovvero:
"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 RD.1775/1933 e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna".
Di seguito si evidenzia l'elenco degli idronomi:
 - a) Fiume Adige;
 - b) Vaio Monte;
 - c) Torrente Leno e Vaio Covolo o Progetta Lena;

DIRETTIVE

3. La disposizione di cui al co. 2 non si applica alle aree che alla data del 6 settembre 1985:
 - a) erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del DM.1444/1968, come zone territoriali omogenee A e B;
 - b) erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del DM. 1444/1968, come zone territoriali omogenee diverse dalle zone A e B, limitatamente alle parti di esse ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate;
 - c) nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'articolo 18 della L. 86/1971.
4. Si definisce come origine del vincolo l'unghia esterna dell'argine principale, o, in assenza di arginature, il limite dell'area demaniale. Particolare cura va osservata nel consentire interventi su manufatti tipici esistenti, sui gruppi arborei, sui boschi e sulla vegetazione caratteristica.
5. Il PI recepisce e aggiorna il quadro dei vincoli paesaggistici di cui al presente articolo, adeguandoli allo stato di fatto garantendone adeguata tutela e valorizzazione.
6. Il PI provvede al completo censimento delle opere idrauliche di interesse storico-ambientale sopra descritte, ed a completare la disciplina.
7. Il PI integra l'individuazione delle opere incongrue, elementi di degrado, e/o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità paesaggistica già individuate dal PAT, ne prescrive la demolizione e/o conformazione e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

PRESCRIZIONI

8. Vanno rispettate le prescrizioni di cui all'art. 142 del DLgs. 42/2004. Il rilascio dei titoli edilizi per gli interventi di trasformazione di edifici compresi all'interno delle aree di interesse paesaggistico, con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che



non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, e sempre subordinato alla preventiva autorizzazione paesaggistica da parte del Comune ai sensi dell'art. 146 del DLgs.42/2004 e smi. Si richiama il rispetto della legislazione vigente in materia.

9. Gli obiettivi di tutela e di qualità paesaggistica contenuti nel PAT e nella VAS sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici e sono altresì vincolanti per gli interventi settoriali.
10. Per quanto attiene alla tutela del paesaggio, le disposizioni di tutela e qualità paesaggistica sono comunque prevalenti sulle disposizioni contenute negli atti, nelle disposizioni di pianificazione urbanistica ed edilizia e devono essere obbligatoriamente applicate nell'ambito dei procedimenti di approvazione di PUA, di rilascio dei titoli abilitativi e della Denuncia di Inizio Attività.
11. In assenza della classificazione e disciplina da parte del PI, sulle opere idrauliche di interesse storico-ambientale, ancorché non individuate dal PAT, sono possibili i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Sono comunque fatti salvi gli interventi di difesa idraulica da parte dell'autorità idraulica competente.

**Articolo 10 – Vincolo paesaggistico – territori coperti da foreste e boschi, art. 142 co.1 g) del DLgs. 42/2004**

Riferimento legislativo	DLgs. 42/2004, artt.142 PTCP approvato con DGR. 236 del 03.03.2015 – 5,6 e 7
Elaborato grafico	B.01 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

1. I beni paesaggistici sono quelli sottoposti a tutela ai sensi dell'art. 142 co. 1 g) del DLgs. 42/2004.
2. L'elaborato B.01 "Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale", in conformità a quanto previsto dagli articoli 136 e 142 del DLgs.42/2004, evidenzia a titolo ricognitivo le aree vincolate per legge ai sensi dall'art.142 co.1g) ovvero:
 - a) i territori coperti da foreste e da boschi; essi costituiscono ecosistemi da sottoporre a tutela per la loro valenza naturalistica, per l'aspetto paesaggistico, e per l'importanza della copertura forestale ai fini della difesa da dissesti idrogeologici.
3. Il PI recepisce e aggiorna il quadro dei vincoli paesaggistici di cui al presente articolo, adeguandoli allo stato di fatto.

PRESCRIZIONI

4. Vanno rispettate le prescrizioni di cui all'art. 142 del DLgs.42/2004. È vietata qualsiasi riduzione di superficie forestale, salvo espressa preventiva autorizzazione ai sensi dell'art. 15 della LR. 52/1978.
5. Si richiama il rispetto della legislazione vigente in materia

**Articolo 11 – Vincolo archeologico art. 10 del DLgs. 42/2004 / Zone di interesse archeologico, art. 142 co.1 m) del DLgs. 42/2004**

Riferimento legislativo	DLgs. 42/2004, artt. 10, 11, 12, 13 DLgs. 42/2004, artt. 142 – 157 PTRC approvato con DGR. 62 del 30.06.2020 – art.69 PTCP approvato con DGR. 236 del 03.03.2015 – 5,6 e 7
Elaborato grafico	B.01 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

1. L'elaborato B.01 "Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale", in conformità a quanto previsto DLgs.42/2004, evidenzia a titolo ricognitivo:
 - a) i beni e le aree sottoposte a vincolo archeologico ai sensi dell'art. 10 del DLgs.42/2004,
 - Borgo Aleardi - L. 1089/1939, art. 1, DM 10.07.1982;
 - Casa dei Rossi (via Roma) - DDR 02/10/2014 (vincolo art. 13 del Codice);
 - b) i beni e le aree di interesse paesaggistico sottoposti a tutela ai sensi dell'art. 142 co. 1 m) del DLgs.42/2004:
 - Borgo Aleardi – L.431/1985;
 - San Giorgio di Valpolicella - Loc. La Torre - L.431/1985;
 - Casa Verde - L.431/1985;
 - c) aree di interesse archeologico segnalate dalla Soprintendenza nella pubblicazione "Carta Archeologica del Veneto",
 - Gargagnano;
 - Località Casetta-Prunea di sotto-Montindon-Domegliara;
 - Loc. Casetta;
 - Loc. Monte - Cava Mandaiole - Passo del Piccon;
 - Montindon;
 - Montindon strada provinciale;
 - Prunea di sotto;
 - Spiazzo Gargagnano;
 - Domegliara - Fondo Dal Ben – Ponton.

DIRETTIVE

2. Il PAT promuove la difesa del patrimonio storico - monumentale - culturale - architettonico attraverso i seguenti obiettivi:
 - recupero dei tracciati storici in particolare di quelli che consentano la conoscenza del patrimonio storico, culturale, identitario e religioso;
 - tutela delle aree di interesse archeologico mediante assoggettamento ad indagini archeologiche preventive.
3. Di concerto con la competente Soprintendenza, il Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, mediante il PI, provvederà a dettare norme di tutela e valorizzazione dei siti archeologici e della aree limitrofe secondo quanto previsto dal DLgs.42/2004.
4. Il PI recepisce e aggiorna il quadro dei vincoli paesaggistici di cui al presente articolo, adeguandoli allo stato di fatto.
5. La diversità dei siti archeologici richiede differenti modalità di tutela e salvaguardia, che devono di volta in volta prendere in considerazione la natura del



sito, l'estensione e l'oggetto del vincolo, lo stato di conservazione dei manufatti, la possibilità di fruizione da parte del pubblico, l'opportunità di adibire determinate aree a parco e/o a riserva archeologica.

PRESCRIZIONI

6. Le aree sottoposte a tutela archeologica saranno così distinte dal PI in riferimento:
 - a) al precedente co. 1 a) b) - aree sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo, ai sensi del DLgs.42/2004 -
 - b) al precedente co. 1 c) - aree di interesse archeologico non sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo ai sensi e per gli effetti del DLgs.42/2004, ma con alta probabilità di ritrovamenti archeologici;
 - c) aree di interesse archeologico non sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo ai sensi e per gli effetti del DLgs.42/2004, ma con media probabilità di ritrovamenti archeologici.

Gli interventi previsti nell'ambito delle zone di cui al punto a) sono subordinati ad autorizzazione dell'organo statale competente a norma del DLgs. 42/2004.

Nelle more delle disposizioni di cui alle direttive, gli interventi previsti nell'ambito delle zone di cui al sopracitato punto b) e c) sono subordinati al deposito preventivo del progetto edilizio ed a notifica successiva della denuncia di inizio lavori, presso la Soprintendenza Archeologica e prima della loro presentazione in Comune.
7. Gli interventi previsti nelle aree di cui ai precedenti co. 6 b) c) non sono subordinati agli adempimenti ivi previsti dal precedente comma, qualora gli scavi non superino la profondità di 50 cm.
8. In qualsiasi parte del territorio comunale, non comprese tra le aree di cui co. 6 a) b) c), con riferimento ai lavori rientranti nella disciplina delle opere pubbliche, è facoltà del Responsabile Unico del Procedimento imporre l'esecuzione di indagini archeologiche preliminari così come previsto dall'art. 18 co. 1 d) del DPR. 554/1999 e art. 28 del DLgs. 42/2004.

**Articolo 12 – Vincolo paesaggistico – usi civici, art. 142 co.1 h) del DLgs. 42/2004**

riferimento	legislativo	DLgs. 42/2004, art.142 LR. 31 del 22.07.1994 PTCP approvato con DGR. 236 del 03.03.2015 – 5,6 e 7
	elaborato grafico	B.01 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

1. I beni paesaggistici sono quelli sottoposti a tutela ai sensi dell'art. 142 co. 1 h) del DLgs. 42/2004. I terreni di uso civico, sono tutti quei terreni definiti ai sensi della LR. 31 del 22/07/1994 che i componenti di una collettività delimitata territorialmente hanno il diritto di utilizzare per il soddisfacimento dei loro bisogni essenziali attraverso l'esercizio degli usi collettivi di pascolo, legnatico, rifabbrico.
2. L'elaborato B.01 "Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale", in conformità a quanto previsto dagli articoli 136 e 142 co. 1 h) del DLgs. 42/2004, evidenzia a titolo ricognitivo le aree gravate da uso civico in fase di specifico studio di settore per l'accertamento comunale.

DIRETTIVE

3. Il PI verifica e aggiorna il quadro dei vincoli paesaggistici di cui al presente articolo, adeguandoli allo stato di fatto.

PRESCRIZIONI

4. I beni di uso civico sono inalienabili, inusucapibili e soggetti a vincolo di destinazione agro-silvopastorale; il diritto di esercizio degli usi civici è imprescrittibile.
5. I terreni di uso civico sono sottoposti al vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, co. 1 h) del DLgs. 42/2004.
6. L'inalienabilità ed il vincolo di destinazione dei terreni ad uso civico con destinazione attuale a bosco/pascolo possono essere derogati solo a seguito di specifica autorizzazione da parte dell'Amministrazione Regionale.
7. L'autorizzazione regionale all'alienazione o al mutamento di destinazione delle terre di uso civico può essere rilasciata, ai sensi dell'art. 8 della LR. 31/1994 e dell'art. 12 della L. 1766/27, per le finalità agro-forestali richiamate dall'art. 41 del RD. 332/1928 ovvero per altre finalità di interesse pubblico.
8. Nel caso l'alienazione avvenga tramite permuta di terreni di uso civico con terreni patrimoniali, i terreni acquisiti in permuta dal Comune vengono assoggettati al regime giuridico degli usi civici ed entrano a far parte del demanio civico.
9. Eventuali contratti di alienazione o di concessione a terzi di terreni di uso civico stipulati in assenza dell'autorizzazione di cui all'art. 8 della LR. 31/1994 e all'art. 12 della L. 1766/1927 sono nulli.
10. Il certificato di destinazione urbanistica dovrà riportare la presenza del vincolo di uso civico.

**Articolo 13 – Vincolo paesaggistico - aree di notevole interesse pubblico, art. 136 DLgs. 42/2004**

Riferimento legislativo	DLgs. 42/2004, art.136 PTCP approvato con DGR. 236 del 03.03.2015 – 5,6 e 7
Elaborato grafico	B.01 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

1. Le aree di notevole interesse pubblico sono quelli sottoposti a tutela ai sensi dell'art. 136 co. 1 del DLgs. 42/2004.
2. L'elaborato B.01 "Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale", in conformità a quanto previsto dall' art. 136 del DLgs. 42/2004, individua a titolo ricognitivo le aree di rilevante interesse pubblico tutelate con specifico provvedimento di vincolo:
 - a) intero territorio comunale - Zona della Valpolicella;
 - b) Parco della Villa Ravignani Dè Piacentini;
 - c) Parco del Sanatorio della Grola;
 - d) Parco della Villa Serego Alighieri ed un Vialone;
 - e) Parco della Villa Bassani;
 - f) Parco della Villa De Nicolis.
3. Le finalità di tutela e valorizzazione vanno perseguite con particolare riguardo ai beni tutelati e alle condizioni di contesto che consentono la valorizzazione dei loro valori intrinseci, la piena fruizione e la loro integrazione nella cultura locale. La pianificazione comunale persegue l'eliminazione degli elementi e dei fattori che compromettono i beni tutelati e la loro fruizione e percezione.
4. Il PI recepisce e aggiorna il quadro dei vincoli paesaggistici di cui al presente articolo, adeguandoli allo stato di fatto.

PRESCRIZIONI

5. Si applicano le disposizioni di cui al provvedimento di vincolo, nonché quelli di cui alla parte terza, titolo I del DLgs. 42/2004.
6. La normativa del PI dovrà indirizzare gli interventi verso i seguenti obiettivi:
 - a) ripristino dell'originario stato di fatto, con eventuale eliminazione di superfetazioni non architettonicamente importanti, compatibilmente con l'obiettivo del risanamento igienico - edilizio e con le possibili ri-destinazioni funzionali;
 - b) mantenimento e/o ripristino dei caratteri tipologico - edilizi propri del luogo;
 - c) mantenimento e/o ripristino di finiture originarie (manti di copertura, materiali dell'intonaco, cornici, ringhiere, etc.);
 - d) uso di materiali e di colori tradizionali;
 - e) tutela delle specie arboree autoctone esistenti e impianto di specie arboree tipiche del luogo.



Articolo 14 – Vincolo idrogeologico

Riferimento legislativo	RD. 3276/1923 PTCP approvato con DGR. 236 del 03.03.2015 – 5,6 e 7
Elaborato grafico	B.01 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

1. Il PAT recepisce nell'elaborato B.01 "Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale" il perimetro delle zone sottoposte a vincolo idrogeologico, ai sensi del RD. 3276/1923 e del relativo regolamento (RD. 1126/1926).
2. Il PAT si prefigge di garantire la conservazione e la valorizzazione del patrimonio boschivo, impedendone il depauperamento e le trasformazioni in contrasto con l'habitat naturale consolidato.
3. Il PI recepisce e aggiorna il quadro dei vincoli paesaggistici di cui al presente articolo, adeguandoli allo stato di fatto.

PRESCRIZIONI

4. Vanno rispettate le specifiche prescrizioni di cui al RD. 3276/1923 (artt. 8 e 9).
5. Le opere da realizzarsi nell'ambito delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale sono subordinate all'autorizzazione preventiva di cui al RD. 1126/1926 e della legislazione regionale in materia.



Articolo 15 – Vincolo di destinazione forestale

Riferimento legislativo	LR. 52/1978 PTCP approvato con DGR. 236 del 03.03.2015 – 5,6 e 7
Elaborato grafico	B.01 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

1. Il PAT recepisce nell'elaborato B.01 "Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale" gli ambiti sottoposti a regime di vincolo di destinazione forestale, ai sensi degli art. 14 e 15 della LR. 52 del 3/09/1978.
2. Il PI recepisce e aggiorna il quadro dei vincoli paesaggistici di cui al presente articolo, adeguandoli allo stato di fatto.

PRESCRIZIONI

3. Le zone boscate di proprietà pubblica vanno gestite ed utilizzate in conformità ai piani di assestamento forestale di cui alla LR. 52/1978 e secondo le prescrizioni di massima di polizia forestale. Le zone boscate di proprietà privata vanno gestite secondo le prescrizioni di massima e le norme di polizia forestale, e quando esistenti, in conformità ai piani di riordino forestale. Nelle zone boscate è consentita l'apertura e/o sistemazione di piste di servizio silvo-colturale, ove possibile con fondo naturale, e con opere di sostegno, contenimento e presidio eseguite, per quanto possibile, con le tecniche dell'ingegneria naturalistica. È consentita altresì la sistemazione e/o il potenziamento delle strade agro-silvo-pastorali.



Articolo 16 – Vincolo sismico e compatibilità sismica

Riferimento legislativo	OPCM. 3274/2003 DCR. 03.12.2003 n.67 OPCM. 3519/2006 DGR. 244/2021
Elaborato grafico	B.01 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale B.03 – Carta delle fragilità

1. L'intero territorio comunale è classificato in zona sismica 2 ai sensi della DGR. 244 del 09.03.2021.
2. Il Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella è dotato di uno Studio di Microzonazione Sismica (MS) di primo livello del territorio comunale e dell'analisi della condizione limite per l'emergenza (CLE), redatti dal dott.geol. Matteo Collareda, che sono stati approvati dalla Giunta Comunale con delibera n. 119 del 15.07.2014 ed hanno ottenuto parere favorevole da parte della Regione Veneto Area Tutela e Sviluppo del Territorio Direzione Difesa del Suolo in data 01.09.2014 con prot n. 364951.
La Variante n. 26 al Piano Regolatore Generale recepisce lo Studio di Microzonazione Sismica di Livello 2 e 3 redatta dal dott.geol. Filippo Baratto.
3. Gli interventi di trasformazione del territorio dovranno uniformarsi alle prescrizioni della DGR. 71/2008 e smi.
4. Tutti gli interventi che prevedano nuove costruzioni, modifiche strutturali, ampliamenti, ristrutturazioni e opere infrastrutturali nel territorio comunale, dovranno essere progettati adottando criteri antisismici di cui al DM. 17/01/2018 e smi (NTC 2008 - 2018).
5. I progetti edilizi, dovranno dichiarare esplicitamente la microzona omogenea in prospettiva sismica nella quale ricadono, ed individuare gli eventuali elementi di pericolosità sismica locale dai quali sono interessati, adottando e dichiarando i relativi provvedimenti tecnici; gli stessi devono essere progettati, eseguiti, collaudati e soggetti a manutenzione con riferimento ed in ottemperanza alle "Norme Tecniche per le Costruzioni" di cui al DM. 17/01/2018 e smi.

PRESCRIZIONI

6. Vanno rispettate le specifiche prescrizioni di legge vigenti e le disposizioni di cui alla DGR. 378 del 30.03.2021.
7. Si richiama il quadro di direttive e vincoli dello Studio di Microzonazione Sismica (MS) di Livello 2 e 3 recepito con variante 26 al PRG (adottata con DCC. 28//2023), sono fatte salve eventuali successive modifiche e integrazioni.
8. Nell'elaborato "B.03 – Carta delle fragilità" sono state individuate le Faglie attive e capaci "Linea del Monte Pastello" (codice nr. 71400), "Linea Montecio" Linea "Sant'Ambrogio di Valpolicella" (codice 80201) con (codice nr. 80200) prese dal database Ithaca che individuano delle zone di attenzione che sono state indicate nelle tavole di MS di 2 e 3 livello a cui si rimanda per l'individuazione delle zone di rispetto cui precedente co.7 Come previsto dalle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da faglie attive e capaci (FAC)" emanate dal Dipartimento della Protezione Civile, all'interno delle zone di attenzione determinate dalla presenza di FAC "non è consentita nuova edificazione e sono limitati gli interventi sull'edificato esistente: con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria, qualsiasi altro tipo di intervento deve prevedere interventi



di miglioramento e/o di adeguamento e/o di rafforzamento locale (in conformità alla normativa vigente)".



BIODIVERSITA

Articolo 17 – Siti di importanza comunitaria (SIC)

Riferimento legislativo	Direttive "Habitat" 92/43/CEE e "Uccelli" 79/409/CEE DPR. 357 del 08.09.1997 DPR. 120 del 120.03.2003 DM. del 03.04.20006 LR.11/2004 - srt. 13 comma 1 lett. d) DPGR. del 18 maggio 2005, n. 241 PTRC approvato con DGR. 62 del 30.06.2020 art. 12 co.4 PTCP approvato con DGR. 236 del 03.03.2015 – 5,6 e 7
Elaborato grafico	B.01 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

1. Il PAT nell'elaborato B.01 "Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale" recepisce a titolo ricognitivo il perimetro del sito:
 - a) SIC IT3210021 "monte Pastello"
 - b) SIC IT3210043 "Fiume Adige tra Belluno Veronese e Verona Ovest"
2. Il PAT assume e conferma la tutela dei siti SIC e ne persegue gli obiettivi di salvaguardia.

DIRETTIVE

3. Il PAT assume e fa propri alcuni degli obiettivi di conservazione inerenti le componenti biotiche delle aree SIC e ZPS. In particolare:
 - a) la tutela di:
 - nidificante, svernate e migratrice;
 - avifauna legata al paesaggio agrario tradizionale;
 - ambienti dei corsi d'acqua e aree contermini, miglioramento o ripristino della vegetazione ripariale;
 - b) la conservazione del paesaggio e dei suoi elementi più tipici;
 - c) la conservazione, il miglioramento o ripristino dei prati umidi e la regolamentazione delle attività antropiche;
 - d) la riduzione del disturbo alle specie di interesse conservazionistico che frequentano gli ambienti agricoli;
 - e) il miglioramento e la creazione di habitat di interesse faunistico ai margini delle aree coltivate all'interno del sito;
 - f) la diminuzione dei potenziali disturbi conseguenti ai processi di urbanizzazione o di attività antropiche diverse.
4. Il PI provvederà, sulla base dei dispositivi normativi e programmatori comunitari, nazionali e regionali, a stabilire norme di tutela e valorizzazione del Sito di Interesse Comunitario e della Zona di Protezione Speciale:
 - a) al mantenimento di uno stato di conservazione soddisfacente degli habitat e delle specie di cui alle Direttive 92/43/CE e 79/409/CEE;
 - b) al mantenimento di produzioni agricole tradizionali e a basso impatto ambientale;
 - c) all'individuazione dei fattori di incidenza che possono alterare negativamente l'habitat oggetto di tutela;
 - d) a integrare l'individuazione delle opere incongrue, elementi di degrado già individuati dal PAT, prescrivendone la demolizione e/o la conferma, anche



- disciplinando le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo gli indirizzi generali delle presenti norme;
- e) a integrare e normare gli interventi di miglioramento della qualità ambientale.

PRESCRIZIONI

5. Nelle aree protette e nei siti della Rete Natura 2000, limitatamente alla necessità di garantire la sicurezza e l'incolumità pubblica, la stabilità dei versanti e la realizzazione di interventi localizzati di consolidamento della sede stradale, sono sempre ammessi gli interventi di consolidamento della sede stradale attuati con tecniche a basso impatto ambientale o afferenti a metodiche di ingegneria naturalistica.
6. Nell'ambito ed in prossimità del SIC, tutti gli interventi ammessi sono subordinati alla preventiva Valutazione di Incidenza ai sensi delle Direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE, delle norme nazionali riguardanti la conservazione degli habitat naturali e seminaturali e delle disposizioni regionali di cui alla DGR. 1400/2017.



PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE

Articolo 18 – Centro storico e centri storici minori

Riferimento legislativo	LR.11/2004, art.40 PTRC approvato con DGR. 62 del 30.06.2020 PTCP approvato con DGR. 236 del 03.03.2015 – 8,9 e 10
Elaborato grafico	B.01 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale B.02 – Carta delle invarianti

1. Trattasi del centro storico del capoluogo e dei centri storici minori individuata nell'elaborato B.01 "Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale", la cui perimetrazione è stata individuata sulla base degli atlanti provinciali pubblicati a cura della Regione Veneto e acquisiti nel PTRC (art.24) e PTCP (art.8,9,10).
2. I Centri Storici evidenziati nell'elaborato B.01 "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale" e "B.02 – Carta delle invarianti" sulla base degli atlanti provinciali pubblicati a cura della Regione Veneto sono:
 - n. 14 centri storici maggiore:
 - a) Monte
 - b) Calcarole di Monte
 - c) S. Giorgio Ingannapoltron
 - d) Gargagnago;
 - e) Sengia
 - f) Gambin
 - g) Cornian
 - h) Ponton
 - i) Sant'Ambrogio di Valpolicella - riconosciuto come "centro storico di medio interesse" dal PTCP
 - j) Monteleone
 - k) Corte Conati
 - l) Giare di Sotto
 - m) Giare
 - n) Domegliara;
 - n. 3 centri storici minori.
 - o) Brentani – centro storico minore;
 - p) Corte Serego – centro storico minore;
 - q) Casetta – centro storico minore;

DIRETTIVE

3. Ai fini della tutela e salvaguardia dei centri storici e più in generale del patrimonio di antica origine, il PAT si prefigge:
 - il recupero e valorizzazione dei tessuti e del patrimonio edilizio anche mediante interventi di riqualificazione di aree od immobili degradati;
 - l'individuazione delle categorie tipologiche di tutela in funzione della disciplina degli interventi ammissibili;
 - la salvaguardia delle funzioni residenziali ed incentivazione della presenza di attrezzature di interesse generale e della mixità funzionale;
 - l'integrazione di urbanizzazioni, attrezzature e servizi mancanti o carenti;
 - il recupero e riqualificazione degli spazi aperti pubblici (piazze, strade, parchi, ecc.) e privati (corti comuni, giardini);



- la valorizzazione della funzione ecologica di giardini e spazi pubblici in un'ottica di realizzazione di sistemi continui di verde.
- 4. Il PI può integrare, a seguito di opportuno studio, la perimetrazione dei centri storici individuati nel PAT con aree, anche non aventi le caratteristiche descritte al co.1, in esso ricomprese o circostanti che siano comunque funzionalmente collegate o interessate da analoghi modi d'uso.
- 5. Il PI, previa analisi dei manufatti e degli spazi liberi esistenti, provvede ad individuare le categorie in cui gli stessi devono essere raggruppati per le loro caratteristiche tipologiche, attribuendo valori di tutela in funzione degli specifici contesti da tutelare e salvaguardare; per ogni categoria determina gli interventi e le destinazioni d'uso ammissibili sulla scorta delle classi indicate a successivo art. 65 co. 3 e determina i margini di flessibilità ammessi.
Attualmente sia per il centro storico maggiore sia per i centri minori vige la classificazione effettuata dal vigente PRG, che ha tenuto conto dei valori d'arte, di storia e di cultura.
- 6. Il PI provvede altresì, sulla base delle direttive che precedono:
 - a) ad attribuire o modificare a ciascun manufatto la caratteristica tipologica nonché la conseguente categoria di intervento edilizio;
 - b) a privilegiare il recupero a destinazione residenziale, favorendo comunque l'integrazione della residenza con funzioni commerciali (secondo le previsioni della LR. 50/2012, direzionali e turistiche ed a servizi, secondo criteri di sostenibilità in rapporto all'esigenza di tutela del tessuto edilizio storico e delle capacità infrastrutturali e di mobilità dei centri storici, nonché di integrazione della popolazione, per evitare o ridurre fenomeni di degrado edilizio e sociale;
 - c) a limitare la modificazione del numero delle unità immobiliari, anche per singolo edificio, per evitare un eccessivo frazionamento degli immobili e quindi impedire l'aumento del carico urbanistico conseguente ed il deterioramento del tessuto edilizio tutelato;
 - d) a prevedere l'eventuale completamento o integrazione del sistema insediativo esistente, laddove ciò sia necessario e non contrasti con la singolarità dei luoghi, ponendo particolare attenzione alla natura degli spazi esterni, sia di pertinenza dell'immobile, sia pubblici (parchi, giardini, piazze, slarghi, corridoi urbani e spazi di collegamento, ecc..) e prevedendo norme per la loro conservazione, riuso e valorizzazione all'interno di un sistema integrato di spazi che costituiscano collegamento tra il centro antico, le zone di più recente edificazione e il sistema delle aree di interesse paesaggistico ed ambientale;
- 7. Il PI dovrà valorizzare gli spazi pedonali e considerare le aree sistemate a verde come elementi di rilevante interesse, anche figurativo, per esprimere il carattere e la individualità dell'insediamento.
- 8. Il PI individua gli edifici soggetti a demolizione parziale o totale in contrasto con gli obiettivi di tutela previsti dal 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.
- 9. A norma dell'art. 36 della LR. 11/2004, la demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità urbana ricadenti nell'area di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

PRESCRIZIONI



10. I perimetri dei centri storici potranno essere affinati/adequati in sede di formazione del PI, in funzione degli obiettivi di salvaguardia e tutela di cui alle presenti norme (art. 40 L.R. 11/2004). Tale adeguamento non potrà, comunque, ridurre il perimetro e le aree degli ambiti definiti nella cartografia del PAT (elaborato B.01 "Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale").
11. Il PI potrà, altresì, individuare centri storici minori o aree interessate da particolari connotazioni architettoniche/ambientali, ovvero interessate da preesistenze archeologiche a cui potranno essere riferiti gli obiettivi di tutela sopraesposti.
12. Sino all'approvazione del PI adeguato alle precedenti direttive, negli ambiti disciplinati al presente articolo:
 - a) il grado di protezione degli edifici è quello definito dal PRG vigente alla data di adozione del PAT;
 - b) la modifica del grado di protezione è possibile attraverso il PI se motivata da opportuna analisi storico-morfologica.



Articolo 19 – Strade romane

Riferimento legislativo	LR.11/2004, art.40 PTRC approvato con DGR. 62 del 30.06.2020 – art.69 PTCP approvato con DGR. 236 del 03.03.2015 – 8,9 e 10
Elaborato grafico	B.01 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

1. Il PAT in recepimento del PTCP (art.8,9,10) individua nell'elaborato B.01 "Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale", il tracciato delle strade di epoca romana (via Claudia Augusta).
2. Le antiche infrastrutture romane (sistemi culturali prioritari) costituiscono il cardine su cui attestare iniziative mirate alla valorizzazione culturale (sviluppo dell'attività museali lungo il tracciato, promozione delle campagne di scavo, azioni di valorizzazione ambientale e di miglioramento paesaggistico dei contesti interessati, di recupero delle antiche tradizioni, sviluppo di progetti editoriali per la divulgazione della conoscenza dei siti).

DIRETTIVE

3. Il PI provvede all'individuazione dell'antico tracciato della Via Claudia Augusta e detta norme specifiche per la localizzazione ed organizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture coerenti con le caratteristiche del predetto tracciato ed a tutela dello stesso.
4. Il PI promuove la formazione del sistema degli itinerari e della viabilità di interesse storico ivi compreso il censimento del ricco repertorio di attrezzature di transito (con riferimento alle scansioni degli itinerari, segnalazioni, punti ed attrezzature delle stazioni di posta, punti di guado, ecc.) anche al fine di giungere alla definizione di una "tipologia" delle funzioni viarie storicamente accertabili nell'area veneta e alla loro evoluzione nel tempo.

PRESCRIZIONI

5. Il PI individua misure per preservare gli antichi tracciati e gli elementi di testimonianza storico-documentale conservando nella massima misura possibile, compatibilmente con altre prioritarie esigenze di interesse generale, l'attuale sistema di strade, fossati e filari di alberi, della struttura organizzativa fondiaria storica e della toponomastica. L'azione dei Comuni deve essere conseguente all'analisi e accertamento della presenza nelle aree medesime, di effettivi, riconosciuti e documentati elementi di valore ambientale, paesaggistico, storico di cui è necessaria la tutela.



Articolo 20 – Aree a pericolosità Idraulica in riferimento al PGRA

Riferimento legislativo	PGRA 2021/2027 GU n. 31 del 07.02.2023
Elaborato grafico	B.01 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

1. Il PAT in recepimento al PGRA piano per l'assetto idrogeologico dei Bacini Idrografici dei Fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta Bacchiglione e individua nell'elaborato B.01 "Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale", le aree alla pericolosità idraulica, al fine di contenere le condizioni di rischio. Le aree individuate dal PGRA, in base al livello di pericolosità sono:
 - F: aree fluviali
 - P1 pericolosità moderata
 - P2 pericolosità media
 - P3 pericolosità elevata
 - P4 pericolosità molto elevata

DIRETTIVE

2. La pianificazione urbanistica e territoriale disciplina l'uso del territorio, le nuove costruzioni, i mutamenti di destinazione d'uso, la realizzazione di nuove infrastrutture e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei criteri e delle indicazioni generali del PGRA conformandosi allo stesso.
3. Nelle aree classificate di pericolosità idraulica l'attuazione degli interventi previsti dai PI è subordinata alla verifica della compatibilità degli stessi con le norme di salvaguardia e le situazioni di pericolosità evidenziate. Il PI dovrà regolamentare le attività consentite, gli eventuali limiti e divieti, fornire indicazioni sulle opere di mitigazione da porre in essere e sulle modalità costruttive degli interventi.
4. A norma dell'art. 36 della LR. 11/2004, la demolizione di edifici finalizzata a conseguire l'obiettivo di ridurre le condizioni di rischio idraulico, può determinare a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

PRESCRIZIONI

5. Il PGRA individua e classifica le aree del territorio comunale in funzione delle diverse condizioni di pericolosità:
 - a) F: aree fluviali (artt. 7 e 10 delle norme di attuazione del PGRA);
 - b) P2: aree a pericolosità idraulica media (artt. 7 e 13 delle norme di attuazione del PGRA);
 - c) P1: aree a pericolosità idraulica moderata (artt. 7 e 14 delle norme di attuazione del PGRA);che sono da intendersi prescrittive e vincolanti.
6. Al fine di non incrementare le condizioni di rischio nelle aree fluviali e in quelle soggette alle diverse classi di pericolosità, fermo restando quanto stabilito al comma precedente ed in rapporto alla specifica natura e tipologia di pericolo individuata, tutti i nuovi interventi, opere, attività consentiti dal PAT o autorizzati dopo la sua approvazione, devono essere tali da:
 - a) mantenere le condizioni esistenti di funzionalità idraulica o migliorarle, agevolare e comunque non impedire il normale deflusso delle acque;
 - b) non aumentare le condizioni di pericolo dell'area interessata nonché a valle o a monte della stessa;
 - c) non ridurre complessivamente i volumi invasabili delle aree interessate tenendo conto dei principi dell'invarianza idraulica e favorire, se possibile, la creazione di nuove aree di libera esondazione;



- d) minimizzare le interferenze, anche temporanee, con le strutture di difesa idraulica, geologica.
- e) tutte le opere di mitigazione della pericolosità e del rischio devono prevedere il piano di manutenzione.
- f) tutti gli interventi consentiti dal presente articolo non devono pregiudicare la definitiva sistemazione né la realizzazione degli altri interventi previsti dalla pianificazione di bacino vigente.

**Articolo 21 – Aree a pericolosità geologica in riferimento al PAI**

Riferimento legislativo	PAI Bacino dell'Adige GU n. 124 del 29/05/2019
Elaborato grafico	B.01 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

1. Il PAT in recepimento al PAI piano per l'assetto idrogeologico del Bacino dell'Adige e individua nell'elaborato B.01 "Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale", le aree alla pericolosità geologica, al fine di contenere le condizioni di rischio. Le aree individuate dal PAI, in base al livello di pericolosità sono:
 - P1 pericolosità geologica moderata;
 - P2 pericolosità geologica media;
 - P3 pericolosità geologica elevata;
 - P4 pericolosità geologica molto elevata;
 - Zone di attenzione geologica.

DIRETTIVE

2. La pianificazione urbanistica e territoriale disciplina l'uso del territorio, le nuove costruzioni, i mutamenti di destinazione d'uso, la realizzazione di nuove infrastrutture e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei criteri e delle indicazioni generali del PAI conformandosi allo stesso.
3. Nelle aree classificate di pericolosità idraulica l'attuazione degli interventi previsti dai PI è subordinata alla verifica della compatibilità degli stessi con le norme di salvaguardia e le situazioni di pericolosità evidenziate. Il PI dovrà regolamentare le attività consentite, gli eventuali limiti e divieti, fornire indicazioni sulle opere di mitigazione da porre in essere e sulle modalità costruttive degli interventi.
4. A norma dell'art. 36 della LR. 11/2004, la demolizione di edifici finalizzata a conseguire l'obiettivo di ridurre le condizioni di pericolosità geologica, può determinare a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

PRESCRIZIONI

5. Il PAI individua e classifica le aree del territorio comunale in funzione delle diverse condizioni di pericolosità:
 - a) P1 pericolosità geologica moderata (artt. 8 e 12 delle norme di attuazione del PAI) - intero territorio comunale;
 - b) P2 pericolosità geologica media media (artt. 8 e 11 delle norme di attuazione del PAI);
 - c) P3 pericolosità geologica elevata (artt. 8 e 10 delle norme di attuazione del PAI);
 - d) P4 pericolosità geologica molto elevata (artt. 8 e 9 delle norme di attuazione del PAI);che sono da intendersi prescrittive e vincolanti.
6. Il PI al fine di limitare gli afflussi nelle reti idrografiche delle acque provenienti dal drenaggio delle superfici impermeabilizzate mediante pavimentazione o copertura, deve adottate misure idonee a mantenere invariati i deflussi generati dall'area oggetto di intervento.
7. Tutte le opere di mitigazione della pericolosità e del rischio devono prevedere il piano di manutenzione



ELEMENTI GENERATORI DI VINCOLO – FASCE DI RISPETTO

Articolo 22 – Viabilità / fasce di rispetto

Riferimento legislativo	DLgs. 285 del 30.04.1992 DPR. 495 del 16/12/1992 Circ. Min. LLPP n.6709/97 PTCP approvato con DGR. 236 del 03.03.2015 art. 75,76,77 r 79
Elaborato grafico	B.01 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

1. L'elaborato B.01 "Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale" individua in forma ricognitiva le aree costituenti il sedime delle infrastrutture per la mobilità, le relative fasce di protezione e rispetto e la delimitazione dei centri abitati.

DIRETTIVE

2. Il PI recepisce e verifica la delimitazione dei centri abitati (secondo quanto previsto da Nuovo Codice della Strada, DLgs. 285/1992, art. 4) all'interno dei quali definirà, per le singole Zone Territoriali Omogenee, le distanze minime dal limite stradale sulla base dell'art. 26 del Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada.
3. Il PI completa l'individuazione del sedime delle infrastrutture per la mobilità e le relative fasce di rispetto, prevedendo anche opere di mitigazione ambientale, norme di tutela per la sicurezza del traffico, per l'ampliamento ed adeguamento delle strade e per la salvaguardia degli insediamenti dall'inquinamento atmosferico e dal rumore.
4. In tali aree sono consentite:
 - a) la demolizione di opere incongrue o di elementi di degrado realizzate nel rispetto di norme di legge in conformità agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, determina un credito edilizio, ai sensi dell'art. 36 della LR. 11/2004;
 - b) sono consentite, con le procedure di cui agli artt. 7, 20 e 21 della LR. 11/2004, compensazioni che permettono ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'art. 36 della LR. 11/2004, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo.
5. 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 intersecano. Si richiama la disciplina del Codice della Strada vigente e relativo Regolamento.
6. Come previsto dall' art. 41 co. 4 ter della LR. 11/2004 per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del PAT e del PI ubicate nelle fasce di rispetto delle strade, come definite sulla base delle vigenti disposizioni statali, sono consentiti gli interventi cui all'art. 3 co. 1 a) b) c) d) del DPR. 380/2001 e smi, con esclusione della demolizione con ricostruzione in loco e in ogni caso non dovrà comportare l'avanzamento dell'edificio verso il fronte stradale. Sono inoltre consentiti gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione in area agricola adiacente



- dei medesimi fabbricati purché il nuovo sedime sia posto al di fuori delle suddette fasce o aree di rispetto e a non più di 200 metri dal sedime originario.
7. Il PI disciplinerà l'edificazione all'interno della fascia di rispetto ricadente in zone urbanizzate o di prevista trasformazione, interne o esterne al centro abitato, con l'obiettivo primario di tutelare l'infrastruttura protetta e tenuto conto degli allineamenti esistenti.
 8. Il PI può consentire, attraverso specifiche schede di intervento, gli ampliamenti dei fabbricati residenziali esistenti nelle fasce di rispetto delle strade nel rispetto dei limiti e modalità previsti all'art. 41 co. 4 ter della LR. 11/2004.
 9. L'area ricadente all'interno della fascia di rispetto può concorrere alla determinazione del volume edificabile delle aree esterne edificabili adiacenti. Il PI individuerà le eventuali destinazioni d'uso ammissibili all'interno delle fasce di rispetto.
 10. La previsione di nuove infrastrutture viarie di rango sovracomunale 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.
 11. Il PI individua gli edifici soggetti a demolizione finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela e miglioramento/potenziamento 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.
 12. Il PI individua gli immobili da sottoporre a vincolo preordinato all'esproprio di cui al comma che precede, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio e/o di recupero di adeguata capacità edificatoria, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

PRESCRIZIONI

13. Nelle fasce di rispetto delle infrastrutture della mobilità sono ammesse le opere compatibili con le norme speciali dettanti disposizioni in materia di sicurezza, tutela dall'inquinamento acustico ed atmosferico, con le norme riguardanti le strutture connesse alla viabilità e con la realizzazione di nuove infrastrutture e l'ampliamento di quelle esistenti.
14. Per le fasce di rispetto delle strade valgono le disposizioni specifiche di cui al DLgs. 285/1992 - Nuovo Codice della Strada.



Articolo 23 – Ferrovia / fasce di rispetto

Riferimento legislativo	DPR. 753/1980 PTCP approvato con DGR. 236 del 03.03.2015 art. 84,85 e 86
Elaborato grafico	B.01 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

1. L'elaborato B.01 "Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale" individua in forma ricognitiva le aree costituenti il sedime delle infrastrutture per la mobilità ferroviaria e le relative fasce di protezione e rispetto relativa alla linea ferroviaria Verona – Brennero.

DIRETTIVE

2. Il PI individua gli edifici soggetti a demolizione finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela e miglioramento/potenziamento 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.
3. Il PI individua gli immobili da sottoporre a vincolo preordinato all'esproprio di cui al comma che precede, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio e/o di recupero di adeguata capacità edificatoria, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

PRESCRIZIONI

4. Nelle aree di sedime e relative fasce di rispetto di ferrovie esistenti o in progetto, saranno ammesse esclusivamente le opere compatibili con le norme recanti disposizioni in materia di sicurezza, tutela dall'inquinamento acustico ed atmosferico e con la realizzazione di nuove infrastrutture ferroviarie e l'ampliamento di quelle esistenti, in ossequio alle norme del DPR. 753/1980 e del DLgs.190/2002 attuazione della L.443/2001.

Ai sensi dell'art. 49 del citato DPR. 753/1980, lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi tipo, ad eccezione di quelli di competenza dell' esercente il servizio ferroviario, ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di 30 metri lineari misurati dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia. Gli interventi edilizi all'interno di tali fasce sono effettuabili in maniera ordinaria se consistono in interventi di recupero, previa autorizzazione degli organi competenti, ovvero se consistono in interventi di ampliamento nella parte non prospiciente il fronte ferroviario, oppure secondo il regime di deroga disciplinato dall'art. 60 del citato DPR. 753/1980.



Articolo 24 – Cimiteri / fasce di rispetto

Riferimento legislativo	RD. 1265/1934, art.338, come modificato dalla L.166/2002 LR.11/2004, art. 41
Elaborato grafico	B.01 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

1. Trattasi di aree cimiteriali e relative fasce di rispetto di legge ed eventuali riduzioni autorizzate.
2. L'elaborato B.01 "Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale", individua le aree cimiteriali in corrispondenza di:

- frazione di Domegliara;
- frazione di Ponton;
- capoluogo Sant'Ambrogio Valpolicella;
- frazione di San Giorgio;
- frazione di Gargagnago;
- frazione di Monte;

e delimita le aree inedificabili di rispetto cimiteriale come approvate del vigente PRG, nonché a titolo ricognitivo la fascia di rispetto di 200 m. cui RD. 1265/1934.

DIRETTIVE

3. Il PI provvede a verificare e/o aggiornare la delimitazione delle aree cimiteriali, di espansione cimiteriale e le relative fasce di rispetto, ai sensi della vigente legislazione in materia e in riferimento alla L. 166/2002.
4. Nelle aree di rispetto cimiteriale sono consentite:
 - a) la demolizione di opere incongrue o di elementi di degrado realizzate nel rispetto di norme di legge in conformità agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, determina un credito edilizio, ai sensi dell'art. 36 della LR. 11/2004;
 - b) sono consentite, con le procedure di cui agli artt. 7, 20 e 21 della LR. 11/2004, compensazioni che permettono ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'art. 36 della LR. 11/2004, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo.

PRESCRIZIONI

5. Sono aree disciplinate dalle specifiche disposizioni di legge in materia (RD. 1265/1934 e smi). All'interno della zona di rispetto sono consentiti, per gli edifici esistenti, ai sensi dell'art. 338 co. 7 del RD. 1265/1934:
 - a) gli interventi di recupero ovvero funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui gli interventi previsti dalle lettere a) b) c) d) dell'art. 3 co. 1 del DPR. 380/2001;
 - b) l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, senza aumento del numero delle unità abitative.
6. Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può consentire, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici. Si rimanda 338 co. 6 del RD. 1265/1934 e 41 co. 4 bis della LR. 11/2004.



Articolo 25 – Depuratore / fasce di rispetto

Riferimento legislativo	Piano Regionale di Tutela delle Acque DLgs. 152/2006, "Norme in materia ambientale" e s.m.i. Decreto Comitato Interministeriale del 04.02.1977 PTCP approvato con DGR. 236 del 03.03.2015 – art. 21, 22, 31 e 40
Elaborato grafico	B.01 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

1. L'elaborato B.01 "Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale" individua in forma ricognitiva n. 1 impianto di depurazione all'interno del territorio comunale situato in località Ponton e la relativa fascia di rispetto.
2. Trattasi delle aree di sedime e relative aree di rispetto di impianti di sollevamento e depurazione autorizzati che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose per la salute dell'uomo.

DIRETTIVE

3. Il PI di concerto con l'Autorità d'ambito del servizio idrico integrato, provvede a:
 - a) verificare la sostenibilità del carico urbanistico previsto rispetto alla capacità dell'impianto fognario e di quello di depurazione, eventualmente prevedendo le necessarie modifiche ed integrazioni da attuare contestualmente alle nuove previsioni;
 - b) individuare le attività civili ed industriali esistenti non collegate alla rete fognaria e quelle per le quali è previsto l'allacciamento, definendo ove sia possibile l'obbligo e le modalità di allacciamento nel rispetto di quanto stabilito dal Piano regionale di Tutela delle Acque;
 - c) associare all'adozione di reti separate, strutture e soluzioni di accumulo e depurazione delle acque di prima pioggia, con immissione in fognatura nera, valutando, in funzione della capacità del corpo idrico ricevente, la necessità di laminazione delle portate meteoriche di piena allo scopo di determinare il minimo incremento possibile alle portate fluviali (per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento di varie tipologie di superfici occorre fare riferimento al Piano regionale di Tutela delle Acque);
 - d) aggiorna il censimento degli impianti di depurazione autorizzati che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose per la salute dell'uomo, ne recepisce il perimetro e prevede i limiti all'edificazione previsti dal DLgs. 152/2006.
 - e) provvedere al censimento dei pozzi idropotabili privati esistenti;
 - f) inserire nei propri regolamenti edilizi l'obbligo di allacciamento alla fognatura pubblica, qualora non sia accertata l'impossibilità tecnica nel rispetto di quanto stabilito dal Piano regionale di Tutela delle Acque.

PRESCRIZIONI

4. Per gli impianti di depurazione che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose per la salute dell'uomo, è prescritta una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata all'impianto o al suo ampliamento.
5. In ogni caso la larghezza di tali fasce di rispetto non può essere inferiore ai m. 100 dal perimetro dell'area di pertinenza dell'impianto.



6. Per gli impianti di depurazione esistenti, per i quali la larghezza minima suesposta non possa essere rispettata, devono essere adottati idonei accorgimenti sostitutivi quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento o, al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi.
7. Per gli edifici esistenti nella fascia, qualora adibiti a permanenza di persone per non meno di 4 ore continuative, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro come definiti all'art. 3 co. 1 a) b) c) del DPR. 380/2001.
8. La localizzazione di impianti di depurazione a meno di 250 metri dal confine comunale è subordinata alla sottoscrizione di un Accordo di Programma con il/i Comune/i interessato/i.

**Articolo 26 – Pozzi di prelievo idropotabile / fasce di rispetto**

Riferimento legislativo	Piano Regionale di Tutela delle Acque DLgs. 152/2006, "Norme in materia ambientale" e s.m.i. Direttiva 2000/60/CE del 23.10.2000 Direttiva 91/676/CE del 12.12.1991, "Direttiva nitrati" PTCP approvato con DGR. 236 del 03.03.2015 – art. 21,22,32,40
Elaborato grafico	B.01 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

1. L'elaborato B.01 "Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale" individua in forma ricognitiva n.4 pozzi di prelievo per usi idropotabili all'interno del territorio comunale e la relativa fascia di rispetto.
2. Trattasi delle aree di sedime e relative aree di rispetto in prossimità di pozzi.
3. Le fasce di rispetto dalle fonti di approvvigionamento idropotabile determinano vincoli alla trasformazione ed utilizzo, da parte dei proprietari dei terreni, collocati in prossimità dei pozzi.
4. Le fasce di rispetto dalle fonti di approvvigionamento idropotabile sono finalizzate ad assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare al consumo umano.

DIRETTIVE

5. Il PI aggiorna il censimento dei pozzi, ne recepisce il perimetro e prevede i limiti all'edificazione previsti dal DLgs. 152/2006

PRESCRIZIONI

6. Il PAT e i PI definiscono le seguenti fasce di rispetto:
 - a) fascia di rispetto assoluto: è la zona individuata da un raggio di metri 10 (dieci) con centro sul pozzo. In tale fascia sono consentite esclusivamente costruzioni di servizio ed opere di presa;
 - b) fascia di rispetto allargata: è la zona individuata da un raggio di metri 200 (duecento) con centro sul pozzo nella quale sono vietate le seguenti attività o destinazioni:
 - dispersione, immissione in fossi non impermeabilizzati di reflui, fanghi e liquami, anche se depurati;
 - accumulo di concimi organici;
 - dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
 - aree cimiteriali;
 - spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
 - aperture di cave e pozzi;
 - discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
 - stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
 - centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
 - impianti di trattamento di rifiuti;
 - pascolo e stazzo di bestiame;
 - inserimento e mantenimento di pozzi perdenti.
7. Nella fascia di rispetto allargata è vietato l'insediamento di nuove attività produttive ed artigianali; per quanto riguarda le attività esistenti sugli edifici regolarmente autorizzati a norma delle disposizioni urbanistiche e edilizie di legge,



sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria.

8. Nella fascia di rispetto allargata sono consentiti interventi di recupero edilizio e di demolizione con ricostruzione edilizia nei casi in cui le nuove destinazioni d'uso abbiano un potenziale carico inquinante inferiore rispetto alle destinazioni d'uso preesistenti. La realizzazione di allacciamenti alle fognature è condizionata all'adozione di accorgimenti tecnici in grado di evitare la diffusione nel sottosuolo di liquami derivanti da eventuali perdite della rete fognaria
9. Nella fascia di rispetto ristretta è vietato l'insediamento di nuovi fabbricati a qualsiasi uso destinati; sui fabbricati preesistenti, regolarmente autorizzati a norma delle disposizioni urbanistiche e edilizie di legge, sono consentiti solo interventi edilizi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria.
10. 1Nella fascia di rispetto allargata è consentita la realizzazione di fognature a condizione che vengano adottati accorgimenti tecnici in grado di evitare la diffusione nel sottosuolo di liquami derivanti da eventuali perdite nella rete fognaria. Le soluzioni tecniche adottate dovranno essere concordate con l'autorità competente al rilascio dell'autorizzazione
11. Nella fascia di rispetto allargata l'utilizzo delle deiezioni 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" (Direttiva 91/676/CE Direttiva nitrati)



Articolo 27 – Idrografia / fasce di rispetto idrauliche

Riferimento legislativo	RD. 368/1904 RD. 523/1904 D.Lgs.152/2006 DGR. 2884/2009 – Piano Regionale di Tutela delle Acque LR. 11/2004, art. 41 PTRC approvato con DGR. 62 del 30.06.2020 art. 55 PTCP approvato con DGR. 236 del 03.03.2015 art. 5,6 e 7
Elaborato grafico	B.01 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

1. L'elaborato B.01 "Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale" individua i corsi d'acqua pubblici i canali irrigui o di bonifica e le relative fasce di rispetto, anche a fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico.
2. Il PAT, fatte salve le disposizioni per i corsi d'acqua pubblici di cui all'art. 115 del DLgs. 42/2004, individua in forma ricognitiva:
 - a) le fasce di rispetto idraulico di m. 20,00 ai sensi del "Regolamento Ansaldo n. 197 del 15 luglio 1819", per quanto riguarda il fiume Adige in gestione al Genio Civile territorialmente competente;
 - b) le fasce di rispetto idraulico di m. 10,00 – fatto salvo quanto previsto al punto a) - ai sensi del RD. 523/1904 artt. dal 93 al 99., per quanto riguarda la rete idrografica principale in gestione al Genio Civile territorialmente competente;
 - c) le fasce di rispetto idraulico di m. 10,00 ai sensi RD.368/1904 titolo VI artt. dal 132 al 140 per quanto riguarda la rete idrografica secondaria in gestione ai corrispondenti Consorzi di Bonifica;

DIRETTIVE

3. Le superfici che costituiscono il sedime dei corsi d'acqua demaniali e le relative fasce di rispetto cui precedente co.2, non possono essere incluse all'interno dei perimetri di nuovi interventi di trasformazione territoriale, se non come aree destinate alla tutela del corpo idrico, specificando che le stesse non possono contribuire alla determinazione della capacità edificatoria.
4. In tali aree sono consentite:
 - a) la demolizione di opere incongrue o di elementi di degrado realizzate nel rispetto di norme di legge e in conformità agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, che determina un credito edilizio, ai sensi dell'art. 36 della LR. 11/2004;
 - b) sono consentite, con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21 della LR. 11/2004, compensazioni che permettono ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'art. 36 della LR. 11/2004, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo.
5. Il PI recepisce e aggiorna il quadro delle fasce di rispetto e di tutela di cui al presente articolo, adeguandoli allo stato di fatto.
6. Il PI individua, nelle aree di cui al precedente co.2 gli interventi edilizi ammessi e gli eventuali interventi di demolizione delle superfetazioni degradanti.
7. Il PAT promuove la riqualificazione della rete fluviale minore attraverso il potenziamento dell'offerta turistica e dei mezzi di trasporto e favorisce la realizzazione di programmi e azioni di integrazione tra gli ambiti territoriali con



particolare riguardo alla valorizzazione e alla promozione dei centri minori. Il PI, individua le aree da attrezzare a sosta per l'utilizzo della rete fluviale minore.

PRESCRIZIONI

8. Per gli edifici legittimi esistenti entro le predette fasce di rispetto cui co. 2 sono sempre consentiti:
 - a) gli interventi previsti all'art.3 co.1 a) b) c) e d) del DPR. 380/2001 e smi, purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte di rispetto;
 - b) gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione non possono sopravanzare verso il bene tutelato rispetto agli allineamenti esistenti;
9. Per i corsi d'acqua cui al precedente co. 2 si applicano le disposizioni specifiche di cui al RD. 368/1904 e RD. 523/1904 nonché le prescrizioni specifiche del Consorzio di Bonifica Veronese, in particolare:
 - a) va mantenuta libera da qualsiasi impedimento e ostacolo al transito dei mezzi manutentori, una fascia di almeno m. 4,00 a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua;
 - b) sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di m.
 - 20,00 fiume Adige
 - 10,00 rete idrografica principale e canali irrigui o di bonifica;su entrambi i lati del corso d'acqua, a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua; salvo maggiori ampiezze prescritte dall'Autorità competente sul corso d'acqua. Eventuali interventi entro la fascia di rispetto devono essere sottoposti al parere dell'ente gestore.



Articolo 28 – Metanodotto / fasce di rispetto

Riferimento legislativo	DM. 24.11.1984 DM 16.04.2008 DM. 17.04.2008 PTCP approvato con DGR. 236 del 03.03.2015 – art. 21,22 e 34
Elaborato grafico	B.01 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

1. L'elaborato B.01 "Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale" individua il tracciato e le fasce della linea metanodotto adeguate alla determinazione dell'Ente gestore SNAM, di cui prot.5498 del 25.03.2021;

DIRETTIVE

2. Eventuali discordanze tra la situazione reale e quella indicata in grafia di PAT, relativamente al tracciato del metanodotto, si risolvono a favore della situazione di fatto documentata.
3. Il PI opererà una ricognizione completa del metanodotto presente nel territorio comunale completando e/o rettificando la definizione delle fasce di rispetto in ossequio alle disposizioni del relativo regolamento di attuazione.
4. Il PI individuerà le eventuali destinazioni d'uso ammissibili all'interno delle fasce di rispetto.
5. L'area ricadente all'interno della fascia del metanodotto può concorrere alla determinazione del volume edificabile delle aree esterne edificabili adiacenti, qualora classificata come tale dal PI.
6. Il PI dovrà individuare gli edifici e gli elementi incongrui soggetti a interventi di demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, con eventuale applicazione del credito edilizio come disciplinato dalle presenti norme.

PRESCRIZIONI

7. Nelle fasce di rispetto del metanodotto, pari a m. 10,00 per lato del suo percorso, saranno ammesse esclusivamente le opere compatibili con le norme dettanti disposizioni in materia di sicurezza, tutela dall'inquinamento atmosferico, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture stradali e/o l'ampliamento di quelle esistenti. Eventuali riduzioni possono essere concesse previo accordo tra ente gestore ed i proprietari dei fondi nei quali ricadono le condotte.
8. Qualsiasi intervento all'interno delle fasce di rispetto de metanodotto è subordinato all' autorizzazione dell'ente gestore.

**Articolo 29 – Elettrodotto / fasce di rispetto**

Riferimento legislativo	L. 36 del 22.02.2001 DLgs. 152 del 03.04.2006, DPCM. 08.02.2003 Delibera Comitato Interministeriale del 04.02.1977 LR. 27 del 30.06.1993 PTCP approvato con DGR. 236 del 03.03.2015 – art. 21, 22, 33 e 34
Elaborato grafico	B.01 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

1. L'elaborato B.01 "Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale" individua il tracciato e le distanze di prima approssimazione DPA della linee elettriche ad alta tensione adeguate alla determinazione dell'Ente gestore TERNA, di cui prot.5497 del 25.03.2022. I tracciati individuati dal PAT sono:
 - linea elettrica AT a 220kV "ALA - BUSSOLENGO", di proprietà di Terna S.p.A.;
 - linea elettrica AT a 220kV "S. MASSENZA - BUSSOLENGO S.S.", , di proprietà di Terna S.p.A.;
 - linea elettrica AT a 132kV "ALA RT - DOMEGLIARA RT", di proprietà di Rete S.r.l.;
 - linea elettrica AT a 132kV "DOMEGLIARA RT - VERONA S. LUCIA RT", di proprietà di Rete S.r.l.;
 - linea elettrica AT a 132kV "DOMEGLIARA RT - VERONA S. LUCIA RT", di proprietà di Rete S.r.l.

DIRETTIVE

2. Eventuali discordanze tra la situazione reale e quella indicata in grafia di PAT, relativamente al tracciato dell'elettrodotto, si risolvono a favore della situazione di fatto documentata.
3. L'area ricadente all'interno della fascia dell'elettrodotto può concorrere alla determinazione del volume edificabile delle aree esterne edificabili adiacenti, qualora classificata come tale dal PI.
4. La realizzazione di nuovi impianti o la variazione di linee esistenti saranno preferibilmente ubicate in adiacenza delle linee esistenti al fine di favorire la creazione di corridoi dedicati.
5. Il PI aggiorna il censimento delle reti tecnologiche, ne recepisce il tracciato e prevede i limiti all'edificazione previsti dal DLgs. 152/2006.
6. Il PI provvederà a porre le prescrizioni per la destinazione urbanistica e quelle relative alle zone interessate dalla tutela dagli elettrodotti, gasdotti e oleodotti, anche mediante previsioni di razionalizzazione e ottimizzazione degli esistenti, e creazione per i nuovi, di appositi canali.
7. Il PI individua gli edifici soggetti a demolizione finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.
8. A norma dell'art. 36 della LR. 11/2004, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

PRESCRIZIONI

9. La localizzazione di nuovi elettrodotti, o la modifica degli esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi vigenti ed in particolare



della L. 36/2001, del DPCM. 8.07.2003, e della legislazione regionale di attuazione vigente.

10. Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale speciale in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti legittimamente assentiti ed eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alla normativa vigente, non è consentita alcuna nuova destinazione di aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza di persone superiore a quattro ore.
11. Il PI dovrà perseguire misure e azioni per l'incentivazione alla delocalizzazione di costruzioni esistenti in contrasto con le fasce di rispetto degli elettrodotti

**Articolo 29bis – Attività a Rischio di Incidente Rilevante (RIR)**

Riferimento legislativo	DLgs. 334 del 17/08/1999 DM. 9/05/2001 LR. 11/2004, art. 13 PTCP approvato con DGR. 236 del 03.03.2015 – 22-26-39-40-41
Elaborato grafico	B.01 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

1. L'elaborato B.01 "Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale" individua in forma ricognitiva gli stabilimenti a rischio rilevanti "ambito di territorio caratterizzato dalla presenza di un impianto ad alto rischio per l'incolumità dei cittadini e per la protezione delle risorse naturali ed ambientali, per i quali devono essere aumentati i livelli di sicurezza sul territorio in ossequio al principio di precauzione" e le relative aree di danno determinato dai gestori degli stabilimenti secondo quanto disposto al punto 7.1 del citato DM. 9.5.2001 presenti nel territorio, ovvero:
 - a) Area Gas srl.
2. Si applicano le disposizioni di cui agli artt. 22-26-39-40-41 delle NTA del PTCP.
3. In osservanza alle disposizioni delle NTA del PTCP, il PI organizza e disciplina il territorio in modo, per quanto possibile, da concorrere a controllare e circoscrivere eventuali incidenti, minimizzarne gli effetti e limitarne i danni per l'uomo, per l'ambiente e per i beni, comunque in coerenza con le disposizioni di cui al DLgs. 334/1999 smi e apposito RIR ai sensi del DM. 09.05.2001.

PRESCRIZIONI

4. Il PI provvederà a disciplinare gli interventi e i limiti di edificabilità nella fascia di sicurezza ai sensi del DLgs. 17 agosto 1999, n. 334 e del DM 9.5.2001 in funzione delle categorie di danno attese e le relative classi di probabilità indicate nell'Elaborato Tecnico di Rischio da predisporre nel rispetto della vigente normativa.
5. Gli ampliamenti di stabilimenti esistenti soggetti alla normativa sul rischio di incidenti rilevanti potranno essere ammessi solo a condizione di non incrementare il livello di rischio esistente sulle aree circostanti.



Articolo 30 – Strutture destinate ad allevamento ed allevamenti zootecnici intensivi – criteri di localizzazione e fasce di rispetto

Riferimento legislativo	LR. 11/2004, artt.44 – 50, co.1 d) punti 4 e 5 DGR. 856/2012 DGR. 1047/2013 PTCP approvato con DGR. 236 del 03.03.2015 – 37, 38, 39, 40, 41
Elaborato grafico	B.01 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

1. L'elaborato B.01 "Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale" individua gli allevamenti e le distanze minime reciproche, da intendersi come potenziali elementi generatori di vincolo dinamico non cogente ma ricognitivo, che dovrà essere aggiornato in sede di PI.
2. Il PAT - sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo – individua gli allevamenti zootecnici potenzialmente generatori di vincolo e le relative fasce di rispetto, ovvero:
 - a) distanze minime reciproche degli allevamenti dai limiti della zona agricola: è la distanza che un allevamento deve rispettare del tessuto non agricolo;
 - b) distanze minime reciproche tra allevamenti e residenze civili concentrate (centri abitati): è la distanza minima che l'allevamento deve mantenere dai centri abitati così come individuati dal codice della strada;
 - c) distanze minime tra allevamenti e residenze civili sparse: è la distanza minima che un allevamento deve mantenere da una qualsiasi residenza civile indipendentemente del tessuto in cui ricade.
3. La DGR. 856/2012 individua ai co.7, 7bis, 8, 9, 9bis, le indicazioni relativamente alle modifiche delle fasce di rispetto e le eventuali deroghe da applicare in caso di realizzazione di nuovi insediamenti.

DIRETTIVE

4. Per gli allevamenti:
 - a) zootecnici intensivi, nell'attivazione o ampliamento degli stessi;
 - b) agricolo-produttivi che superano il carico zootecnico autorizzato, e nella realizzazione di nuovi insediamenti;vanno rispettate le distanze minime reciproche fissate dalla normativa vigente.
5. Il PI per gli ambiti relativi agli allevamenti zootecnici intensivi esistenti, aggiorna, il censimento sulla base di un'indagine e schedatura puntuale con distinzione delle tipologie di allevamento, secondo quanto dettato dalla normativa vigente.
6. Per gli allevamenti esistenti il PI predispone norme che incentivano l'adozione di tecniche e tecnologie innovative per la razionalizzazione della raccolta e del trattamento delle deiezioni animali degli allevamenti zootecnici prima del loro utilizzo agronomico con produzione di ammendanti o composte di energia. Inoltre prevede l'incentivazione di progetti collettivi per la valorizzazione di peculiarità produttive, storiche, paesaggistiche e ambientali del territorio da cui traggono origine.
7. Il PI provvede ad individuare gli edifici soggetti a demolizione in seguito a dismissione di allevamenti zootecnici intensivi, per il raggiungimento degli obiettivi di tutela igienico-sanitaria, valorizzazione ambientale e paesaggistica, disciplinando il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, qualora ricorrano le condizioni di legge, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali di cui alle presenti norme.



8. Il PI individua gli allevamenti esistenti che determinano situazioni di incompatibilità con il contesto ambientale e gli insediamenti residenziali esistenti, in particolare laddove non sussistono le distanze minime reciproche, fissate dalla legge, dai limiti delle zone agricole, dai confini di proprietà, dalle abitazioni non aziendali. Il PI provvede inoltre ad individuare:
- a) gli ambiti in cui è consentito il permanere degli allevamenti a fronte di opere di mitigazione ambientale e/o di interventi relativi alla tutela igienico-sanitaria;
 - b) gli edifici soggetti a demolizione in seguito alla dismissione di allevamenti zootecnici intensivi, per il raggiungimento degli obiettivi di tutela igienico-sanitaria, valorizzazione ambientale e paesaggistica, disciplinando il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, qualora ricorrano le condizioni di legge, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali di cui alle presenti norme.

PRESCRIZIONI

9. L'edificazione di nuovi allevamenti intensivi o impianti di biogas, ferme restanti le altre norme di legge, è subordinata alla approvazione del progetto da parte del Comune che valuterà con attenzione la compatibilità con la DGR.856/2012 e smi, le presenti norme e l'entità dei presumibili impatti sul territorio.
10. Nelle more di approvazione del PI si applicano agli allevamenti le distanze di rispetto previste dal previgente PRG qualora non in contrasto con le norme di cui alla L. 223/1990 e alle citate DGR. 856/2012 e DGR. 1047/2013 e con le norme igienico-sanitarie vigenti.
11. Nelle more di quanto previsto ad opera del PI, gli allevamenti evidenziati nel PAT quale opera incongrua o elemento di degrado potranno essere oggetto solo di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e a quelli interventi che comportano una riduzione della classe e del punteggio dell'allevamento.
12. A corredo dei progetti edilizi riguardanti gli allevamenti zootecnici intensivi e non, dovrà essere allegato oltre quanto richiesto dalla LR. 11/2004 e smi., ed atti di indirizzo compresi:
- un elaborato tecnico-agronomico sulle modalità di gestione delle deiezioni animali nel centro aziendale durante la loro eventuale distribuzione agronomica; in questo caso si deve allegare copia della comunicazione e/o copia del piano di utilizzazione agronomica previsto dalla normativa vigente per allevamenti esistenti;
 - un elaborato grafico con individuazione della consistenza e l'ubicazione della siepe arborea prevista a mascheramento dell'allevamento e le eventuali altre misure da adottarsi per il contenimento dell'impatto ambientale con eventualmente per gli allevamenti intensivi anche un rendering che visualizzi il risultato ottenibile;
 - una completa documentazione fotografica del sito.



Articolo 31 – Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico / criteri di localizzazione e fasce di rispetto

Riferimento legislativo	L. 36/2001, art. 3 co.1 d)1, e art. 8 co.1 e) DLgs. 259 del 01/08/2003, "Codice delle comunicazioni elettroniche" DPCM. 8 luglio 2003 LR. 11/2004 art. 13 Piano di Settore per la telefonia mobile PTCP approvato con DGR. 236 del 03.03.2015 – 35 e 43
Elaborato grafico	B.01 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

1. L'elaborato B.01 "Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale" individua n.6 impianti (palo/traliccio) di comunicazione elettronica ad uso pubblico (RSB) presenti nel territorio.
2. Trattasi della individuazione degli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico e della definizione dei criteri di localizzazione degli stessi.
3. Il PAT, in relazione alle previsioni dell'art. 3, co.1 d) 1), e dell'articolo 8 co.1 e) della L. 36/2001, ed ai contenuti previsti dell'articolo 13, co.1. q) della LR. 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 DLgs 259/2003 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e successive modificazioni.

DIRETTIVE

4. Il PI esegue il censimento e l'individuazione cartografica degli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico e adegua le linee di sviluppo urbanistico per contenere l'impatto da inquinamento elettromagnetico, secondo la normativa vigente in materia.
5. Il PI, attraverso specifico piano di settore, 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 DLgs. 259/2003 e s.m.i, eventualmente mediante la previsione di un piano annuale o pluriennale rispondente ai criteri di cui al presente articolo, concertato con i soggetti gestori degli impianti, individuando nel territorio comunale:
 - a) ambiti in cui la localizzazione è incompatibile in quanto riconducibili, a titolo esemplificativo, ad alcune delle seguenti situazioni:
 - aree e siti sensibili (scuole, asili nido, case di cura e riposo, etc.);
 - area di pregio storico-architettonico;
 - area di pregio paesaggistico-ambientale;
 - elementi significativi da salvaguardare;
 - edificio di valore storico-ambientale;
 - ambito di rispetto elementi/edifici tutelati;
 - ambito di sostegno dei valori immobiliari (in cui la localizzazione di un impianto ne determina una forte riduzione);
 - ambito di salvaguardia delle relazioni visive con i centri edificati;
 - elementi naturali di pregio;
 - b) ambiti in cui non sono presenti specifici vincoli o limitazioni e non emerge una particolare attitudine alla localizzazione degli impianti che deve eventualmente essere recepita mediante specifiche procedure di variante al piano:
 - territorio tutelato dagli strumenti urbanistici;
 - aree a destinazione residenziale, servizi e aree industriali comprese nei centri abitati;



- aree a destinazione agricola e aree produttive isolate;
- c) ambiti di potenziale localizzazione comprendenti, a titolo esemplificativo:
- zone produttive;
 - zone per impianti tecnologici
- in cui l'installazione delle antenne radio-base deve comunque risultare compatibile con le esigenze della circolazione stradale e con la disciplina in materia urbanistica ed ambientale.
6. Tutti gli impianti di telecomunicazioni per telefonia cellulare da realizzarsi dovranno essere collocati e progettati osservando le seguenti indicazioni:
- a) sono da preferire ambiti territoriali già "compromessi" dalla presenza di impianti tecnologici preesistenti (torri piezometriche, tralicci, impianti di depurazione, etc) e/o all'interno delle aree produttive;
 - b) è sempre consigliata la concertazione nell'individuazione dei siti dove installare gli impianti anche in funzione di eventuali particolari prescrizioni;
 - c) all'interno dello stesso sito, previo accordo di tutte le parti in causa, possono essere installati più impianti, purché siano rispettati tutti i limiti di esposizione previsti dal DM. 381/1998 e verificati gli effetti cumulativi dovuti agli altri impianti e/o sorgenti di onde elettromagnetiche;
 - d) dovranno essere rispettate le normative vigenti e considerati gli accorgimento per non pregiudicare la salute pubblica.

PRESCRIZIONI

7. I nuovi impianti di telefonia mobile, ferma restando l'esigenza di garantire la copertura del servizio, devono essere realizzati utilizzando le migliori tecnologie o accorgimenti disponibili, in modo da mitigare l'impatto visivo, anche, se del caso, ricorrendo a forme di mitigazione di tipo mimetizzato e/o camuffato.
8. Nel PI, la localizzazione delle nuove sorgenti o la modifica delle esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni di legge vigenti.
9. Fatte salve eventuali norme speciali regionali in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui al DPCM. 8 luglio 2003 e dalle disposizioni regionali di attuazione, generati da sorgenti fisse legittimamente assentite, non è consentita la realizzazione di nuovi edifici o ampliamenti di quelli esistenti adibiti a permanenza di persone 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.
10. Per aree intensamente frequentate si intendono anche superfici edificate ovvero attrezzate permanentemente per il soddisfacimento di bisogni sociali, sanitari e ricreativi.



Articolo 32 – Zona di tutela aeroporto "Catullo"

Riferimento legislativo	DLgs. 96/2005, "Revisione della parte aeronautica del Codice della navigazione, a norma dell'articolo 2 della legge 9 novembre 2004, n. 265", Art. 707. DLgs. 151/2006, "Disposizioni correttive ed integrative al DLgs. 9 maggio 2005, n. 96, recante la revisione della parte aeronautica del codice della navigazione". "Regolamento per la Costruzione e l'esercizio degli aeroporti". Circolare Enac APT 33 del 30.08.2010 "Piani di rischio previsti dall'art. 707 del Codice della Navigazione".
Elaborato grafico	B.01 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

1. L'elaborato B.01 "Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale" individua le zone interessate dal Piano di Rischio Aeroportuale (PRA) nelle aree limitrofe all'aeroporto "Catullo" di Verona.
2. Il territorio del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella è interessato dalla superficie orizzontale interna (IHS) del Piano di Rischio Aeroportuale (PRA). Rappresenta il livello al di sopra del quale devono essere presi provvedimenti per limitare nuovi ostacoli, e rimuovere o segnalare quelli esistenti al fine di permettere operazioni di volo a vista in sicurezza nello spazio aereo in prossimità dell'aeroporto. La quota della orizzontale interna risulta essere pari a 111,9 metri s.l.m.

PRESCRIZIONI

3. Si applicano le disposizioni di cui al Codice di Navigazione – Enac.
4. Si rimanda agli elaborati costitutivi il Piano di Rischio Aeroportuale (PRA) approvato dall'aeroporto "Catullo" di Verona.



Articolo 33 – Cave

Riferimento legislativo	DPR. 128/1959 - Art. 104 LR. 13/2018, "Norme per la disciplina dell'attività di cava" Piano regionale dell'attività di cava – PRAC – DGR. 32/2018 PTCP approvato con DGR. 236 del 03.03.2015 – 21,22 e 29
Elaborato grafico	B.01 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

1. L'elaborato B.01 "Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale" individua in forma ricognitiva il sedime delle cave attive o estinte presenti all'interno del territorio.

DIRETTIVE

2. In tutte le aree di cava dismesse e/o abbandonate e/o estinte, sia a cielo aperto sia in sotterraneo, gli interventi edilizi sono soggetti a preventiva indagine geologica finalizzata alla verifica di realizzabilità degli interventi stessi e prevede norme atte a:
 - a) regolare la ricomposizione ambientale delle cave dismesse;
 - b) salvaguardare l'ambiente agrario e urbanizzato circostante;
 - c) pianificare in relazione alla situazione dei luoghi e dei flussi di traffico generati dall'attività, una viabilità a servizio degli impianti di cava indicativamente individuati con capacità estrattiva superiore al milione di metri cubi, se del caso, non interferente con quella esistente all'interno dei nuclei abitati.
3. Il PI può ammettere - per gli ambiti di cava estinte che hanno effettuato la ricomposizione ambientale cui art. 9 della LR. 13/2018 - il recupero archeologico industriale a scopo collezionistico e conservativo o a riserva naturale con fruizione turistica-ricreativa ed educazione ambientale.

PRESCRIZIONI

4. Si richiama la LR. 13/2018.
5. Si rimanda agli elaborati costitutivi il Piano regionale dell'attività di cava – PRAC – approvato con DGR. 32/2018.

**Articolo 34 – Zone di tutela ai sensi dell'art. 41 della LR. 11/2004**

Riferimento legislativo	LR .11/2004 – art.41
Elaborato grafico	B.01 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

1. L'elaborato B.01 "Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale" individua in forma ricognitiva le zone di tutela cui ai sensi dell'art. 41 co.1 g) della LR.11/2004
2. Il PAT, ai sensi dell'articolo 41 co. 1 g) della LR .11/2004, individua quali le zone di tutela:
 - a) i corsi d'acqua, nonché le aree ad essi adiacenti e la relativa fascia di tutela di profondità di almeno m. 100 dall'unghia esterna.

DIRETTIVE

3. Il PI recepisce e aggiorna il quadro delle fasce di tutela di cui al presente articolo, adeguandoli allo stato di fatto.
4. Il PI può stabilire, limitatamente alle aree urbanizzate ed a quelle alle stesse contigue, distanze diverse da quelle previste dal precedente co.2.
5. Il PI individua gli edifici soggetti a demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

PRESCRIZIONI

6. All'interno delle zone di tutela di cui al precedente co. 2 a) sono ammessi esclusivamente:
 - a) opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
 - b) interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3 co. 1 lett. a) b) c) d) del DPR. 380/2001 comprese la demolizione e ricostruzione secondo quanto previsto dalla legislazione vigente, in ogni caso l'intervento non può sopravanzare verso il bene tutelato rispetto agli allineamenti esistenti;
 - c) gli ampliamenti degli edifici legittimamente esistenti solo se l'intervento non sopravanza verso il bene tutelato rispetto agli allineamenti esistenti;
 - d) interventi di nuova costruzione di cui all'art. 3 co. 1 e) del DPR. 380/2001 specificatamente individuati dal PI con specifica scheda;è fatto salvo il nulla osta preventivo da parte dell'Ente competente.
7. Le derivazioni di acque superficiali devono essere regolate in modo da garantire il deflusso minimo vitale necessario alla vita negli alvei sottesi e tale da non danneggiare gli equilibri negli ecosistemi interessati (L. 36/1995).



TITOLO III: INVARIANTI

GEOLOGICHE

Articolo 35 - Invarianti di natura geologica

Riferimento legislativo	LR.11/2004 – art.13 co.1b) PTRC approvato con DGR. 62 del 30.06.2020 – art.26 PTCP approvato con DGR. 236 del 03.03.2015 – art. 21,22,36,40, 95 e 96
Elaborato grafico	B.02 – Carta delle invarianti

1. Il PAT individua, nell'elaborato B.02 "Carta delle Invarianti" le invarianti di natura geologica, comprendono quegli elementi della morfologia del suolo che maggiormente caratterizzano il paesaggio e che rivestono particolare rilevanza dal punto di vista percettivo.
2. Le invarianti di natura geologica coincidono con:
 - a) Sorgenti;
 - b) Doline;
 - c) Inghiottoiti;
 - d) Grotte verticali;
 - e) Forra;
 - f) Vallette chiuse;
 - g) Orli di scarpata di erosione fluviale o di terrazzo fluviale;
 - h) Creste di displuvio;
 - i) Orli di scarpata di degradazione;
 - j) Geosito da PTCP.In tali elementi costituisce invariante la struttura morfologica generale e la situazione percettiva degli stessi nel contesto paesaggistico.

DIRETTIVE

3. Il PI promuove:
 - a) l'eliminazione, o quantomeno la mitigazione dell'impatto visivo, degli elementi estranei e/o in contrasto;
 - b) il mantenimento e la riqualificazione degli elementi che caratterizzano, esaltano e/o aggiungono qualità alla percezione di tali elementi morfologici (vegetazione, eventuali manufatti, ecc.).
4. Il PI, nel rispetto degli obiettivi di salvaguardia di cui al presente articolo, può realizzare o integrare i percorsi esistenti per rendere accessibili, visitabili e visibili gli elementi morfologici cui al co. 2, nonché le parti di paesaggio di maggior interesse, anche predisponendo, nei punti più opportuni alcuni luoghi di sosta attrezzati in punti strategici e/o di belvedere.
5. Oltre a dette disposizioni generali si applicano le disposizioni a seguire, specifiche per le singole invarianti:
 - a) Sorgenti:
 - derivano dall'affioramento in superficie della falda il PAT tutela questi elementi puntuali per la valenza naturalistica, per la vulnerabilità idrogeologica e la valenza storica. Qualora non siano sorgenti già captate dall'acquedotto comunale con una loro specifica normativa per la loro salvaguardia, si dovrà produrre una valutazione idrogeologica puntuale firmata da geologo abilitato che ne garantisca la tutela e la salvaguardia senza comprometterne l'alimentazione idrica sotterranea.



b) Doline:

- sono le macroforme più tipiche del paesaggio carsico e si presentano come depressioni della superficie topografica a forma di conca chiusa, dove le acque superficiali vengono catturate e convogliate verso la parte più bassa della conca per infiltrarsi nel sottosuolo attraverso le vie e/o le cavità carsiche sotterranee.

Il PAT tutela questi elementi rilevanti della geomorfologia e del paesaggio, prevedendone la tutela e mantenimento della leggibilità anche mediante la piantumazione lungo il perimetro di arbusti e alberature.

c) Inghiottitoi e grotte:

- sono le cavità naturali ed antropiche verticali (inghiottitoi) e orizzontali (grotte) la cui disciplina discende dall'art. 23 del PTCP e dall'art. 26 del PTRC.

Le prime sono in buona parte compresi negli ambiti o di elementi avente valore naturalistico di livello regionale, così come definite all'art. 3 LR. 54/1990 e censite nel catasto regionale di cui alla DGR. 838/1987.

Per tutti questi elementi il PI gradua le misure di valorizzazione e tutela in relazione all'importanza dei siti, sentite le associazioni speleologiche riconosciute dalla Regione Veneto.

Il PAT tutela tali elementi che abbiano una certa evidenza percettiva, prevedendone la tutela e il mantenimento della leggibilità. Eventuali operazioni di trasformazione urbanistica che interessino un intorno significativo del suo accesso dovranno assumere tale elemento quale riferimento progettuale e garantirne la salvaguardia.

d) Vallette a V e Forre:

- il PAT tutela le vallette molto strette (forre) e a V quali emergenze geomorfologiche e del paesaggio, che lo caratterizzano per l'insieme dei caratteri significativi e della struttura morfologica.

Il PAT tutela tali elementi che abbiano una certa evidenza percettiva, prevedendone la tutela e mantenimento della leggibilità. Eventuali operazioni di trasformazione urbanistica che interessino il loro bordo o un suo intorno significativo dovranno assumere tale elemento quale riferimento progettuale e garantirne idonea valorizzazione percettiva.

e) Orli di scarpata di erosione fluviale o terrazzo fluviale:

- Il PAT tutela gli orli di terrazzo e di scarpata fluviale che abbiano una certa evidenza percettiva, quali elementi rilevanti della geomorfologia e del paesaggio, prevedendone la tutela e il mantenimento della leggibilità. Eventuali operazioni di trasformazione urbanistica che interessino l'orlo di scarpata di erosione fluviale o di terrazzo o un suo intorno significativo dovranno assumere tale elemento quale riferimento progettuale e garantirne idonea valorizzazione percettiva.

f) Creste di displuvio :

- il PAT tutela questi elementi come riferimenti percettivi del paesaggio, elementi figurativi caratterizzanti lo skyline e punti privilegiati per l'osservazione del territorio circostante.

g) Orli di scarpata di degradazione:

- il PAT tutela gli orli di scarpata di degradazione che abbiano una certa evidenza percettiva, quali elementi rilevanti della geomorfologia



e del paesaggio, prevedendone la tutela e mantenimento della leggibilità. Eventuali operazioni di trasformazione urbanistica che interessino l'orlo di scarpata o un suo intorno significativo dovranno assumere tale elemento quale riferimento progettuale e garantirne idonea valorizzazione percettiva.

PRESCRIZIONI

6. Si applicano le disposizioni a seguire, specifiche per le singole invarianti:
- a) Sorgenti:
 - ai fini della tutela idrogeologica, si applicano le disposizioni e prescrizioni delle aree idonee a condizione. Nelle vicinanze delle sorgenti non è possibile realizzare nuovi edifici, costruzioni non amovibili al fine di salvaguardarne l'assetto idrogeologico.
 - b) Doline :
 - ai fini della tutela idrogeologica, nelle doline non è possibile realizzare nuovi edifici, costruzioni non amovibili né miglioramenti fondiari, al fine di salvaguardarne la loro morfologia e l'assetto idrogeologico e paesaggistico. Eventuali operazioni di trasformazione urbanistica che interessino le doline o un suo intorno significativo dovranno assumere tale elemento quale riferimento progettuale e garantirne idonea valorizzazione percettiva.
 - c) Inghiottitoi e grotte - in detti ambiti o elementi sono vietati:
 - l'occlusione e/o la chiusura totale o parziale degli ingressi se non previamente autorizzate dalle autorità competenti alla tutela;
 - l'alterazione morfologica interna ed esterna;
 - l'asportazione di campioni di emergenze geomorfologiche, faunistiche e floristiche senza autorizzazione delle autorità competenti alla tutela;
 - interventi che vadano a modificare la condizione naturale dei luoghi e la realizzazione di impianti di recupero e/o trattamento dei rifiuti;
 - l'edificazione e la realizzazione di opere o movimenti di terra non previamente autorizzate dalle autorità competenti alla tutela.
 - la confluenza di sistemi di scarico di acque superficiali o di reti fognarie;
 - i movimenti di terra che determinano un'alterazione del profilo naturale del terreno nelle vicinanze di tali elementi.
 - d) Vallette a V e Forre:
 - sono ammessi esclusivamente interventi di difesa idraulica per salvaguardare e garantire, in particolare, la funzionalità del sistema di raccolta, convogliamento e deflusso naturale delle acque, nelle incisioni vallive e contigui versanti.
 - per i cigli delle vallette molto evidenti, sono vietati i movimenti di terra che determinano un'alterazione del profilo naturale del terreno, ad eccezione degli interventi di difesa del suolo.
 - e) Orli di scarpata di erosione fluviale o terrazzo fluviale:
 - per gli orli di scarpata che siano molto evidenti, sono vietati i movimenti di terra che determinano un'alterazione del profilo naturale del terreno e l'eliminazione della scarpata, ad eccezione degli interventi di difesa del suolo.
 - f) Creste di displuvio :



I di fuori degli ambiti dei sistemi insediativi esistenti e/o già programmati nel vigente PRG, per una distanza, misurata in proiezione orizzontale, di almeno m. 30 dalle linee di crinale individuate, è vietata:

- la realizzazione di nuovi edifici e costruzioni non amovibili;
 - la realizzazione di discariche e depositi;
 - l'installazione di impianti elettrici e di comunicazione elettronica;
 - la realizzazione di reti tecnologiche e reti aeree ed impianti puntuali.
 - i miglioramenti fondiari e i movimenti terra ad eccezione di quelli strettamente
 - collegati ad interventi edilizi ammissibili in relazione a fabbricati esistenti
- g) Orli di scarpata di degradazione:
- per gli orli di scarpata che siano molto evidenti, sono vietati i movimenti di terra che determinano un'alterazione del profilo naturale del terreno e l'eliminazione della scarpata, ad eccezione degli interventi di difesa del suolo.



PAESAGGISTICHE

Articolo 36 - Invarianti di natura paesaggistica

Riferimento legislativo	LR.11/2004 – art.13 co.1b) PTRC approvato con DGR. 62 del 30.06.2020 art. 14 PTCP approvato con DGR. 236 del 03.03.2015 art. 75,76, 79,94, 95 e 96
Elaborato grafico	B.02 – Carta delle invarianti B.04 – Carta delle trasformabilità

1. Il PAT individua, nell'elaborato B.02 "Carta delle Invarianti" le invarianti di natura paesaggistica gli elementi con caratteri specifici e identificativi che caratterizzano e distinguono un luogo o un territorio e caratterizzati da valenza paesaggistica, la cui tutela e salvaguardia risulta indispensabile al mantenimento dei caratteri fondamentali degli stessi e all'attuazione di uno sviluppo sostenibile. Trattasi di elementi puntuali, lineari e areali del paesaggio naturale ed antropizzato dove le qualità paesaggistiche, naturalistiche ed ambientali sono massime.
2. Le invarianti di natura paesaggistica coincidono con:
 - a) i coni visuali;
 - b) punti panoramici;
 - c) Landmark;
 1. Composizione di San Giorgio;
 2. Cave storiche e archeologiche;
 3. Composizione Monte
 - d) La rete degli itinerari paesaggistici locali:
 1. Ippovia dei due laghi
 2. Percorso ciclabile "Valpolicella"
 3. Percorso escursionistico "Borgo della Fontana"
 4. Percorso ciclabile "Sinistra Adige"
 5. Percorso ciclabile "Translessinia Bassa"
 6. Percorso escursionistico "Borgo della Stazione"
 7. Percorso escursionistico "Borgo dell'Amarone"
 8. Percorso escursionistico "Borgo più bello d'Italia"
 9. Percorso escursionistico "Dorsale Valpolicella-Rivoli"
 10. Percorso escursionistico "Borgo sull'Adige"
 11. Percorso escursionistico "Borgo del Forte"
 - e) la rete degli itinerari storico paesaggistici:
 1. Strada del vino "Valpolicella"
 2. Strada del vino "Terra dei forti"
 3. Strada Lombardo-Veneta
 4. Ferrovia storica "Verona-Caprino"
 5. Strada Romana
 - f) Strada panoramica;
 - g) Iconema;
 - h) Terrazzamenti;
 - i) Ambito di paesaggio di collina;
 - j) Ambiti di paesaggio dei vigneti;

Il PAT tutela e valorizza le più rilevanti risorse ambientali e le caratteristiche culturali del territorio provinciale, come pure gli elementi storici e paesaggistici ancora riconoscibili nei centri e nuclei edificati.



3. Il sistema collinare del territorio comunale di Sant'Ambrogio di Valpolicella, quasi nella sua totalità, viene considerato di elevato valore naturalistico e paesaggistico, e costituisce di fatto un elevato bacino di naturalità e biodiversità, e altresì dal punto di vista paesaggistico una serie di "punti panoramici" per il sistema urbano e territoriale comunale; per tale motivo vanno salvaguardati altresì tutti gli elementi percettivi e panoramici e di contesto figurativo presenti nel territorio, e da considerarsi al pari di un bene di pregio storico-architettonico puntuale.
4. Il PI provvede a preservare gli antichi tracciati e gli elementi di testimonianza storico-documentale conservando nella massima misura possibile, compatibilmente con altre prioritarie esigenze di interesse generale, l'attuale sistema di strade, fossati e filari di alberi, della struttura organizzativa fondiaria storica e della toponomastica. L'azione dei Comuni deve essere conseguente all'analisi e accertamento della presenza nelle aree medesime, di effettivi, riconosciuti e documentati elementi di valore ambientale, paesaggistico, storico di cui è necessaria la tutela.
5. I PI promuovono, in concerto con la Provincia, la realizzazione dei percorsi previsti al precedente co. 2 d) e). Gli itinerari di cui al precedente comma compongono il sistema della fruibilità ciclopedonale o nautica di carattere turistico/ricreativo del territorio comunale, predisposta al fine di incrementare e migliorare le relazioni di scala territoriale, tra centri abitati e le frazioni, ottimizzando contestualmente l'accessibilità alle aree di pregio ambientale, ai servizi ed alle centralità urbane.

DIRETTIVE

6. Il PI specificherà la disciplina di tutela nel rispetto degli indirizzi fissati per i sistemi o elementi individuati dal PAT, in particolare,
 - a) verifica la perimetrazione degli ambiti paesaggistici predisponendo giustificate modifiche;
 - b) integra e completa attraverso analisi puntuali l'individuazione di fattori costitutivi già elencati e li valorizza;
 - c) ricerca soluzioni volte alla tutela del paesaggio anche attraverso l'incentivazione al miglior utilizzo degli elementi storici da conservare e ripristinare ad usi coerenti con la vita moderna;
 - d) prevede la conservazione dei cono ottici e visuali e li recupera laddove sia possibile;
 - e) mantiene la completa visibilità degli elementi salienti del paesaggio in modo particolare lungo le infrastrutture di rango sovracomunale;
 - f) privilegia la conservazione il recupero e la valorizzazione della connessione visuale degli attributi del paesaggio indicati al precedente co. 1 a) c);
 - g) individua gli ambiti tipologici urbani e rurali caratterizzati da morfologie e tipologie storiche e ne protegge, conservano, recuperano, valorizzano le caratteristiche;
 - h) per i prati stabili e specifica, ai fini della loro tutela, adeguate misure per mantenerne il valore naturalistico e limitare la perdita di superficie prativa dovuta allo sviluppo urbanistico, all'estensione dei seminativi, della viticoltura e all'avanzamento delle aree boschive.
7. Gli interventi trasformativi edilizi, infrastrutturali ed agrari devono essere orientati al mantenimento e alla valorizzazione della varietà, della ricchezza e della riconoscibilità dei caratteri permanenti e delle regole morfogenetiche che sono alla base della loro specificità.



8. Per gli ambiti cui precedente 2 a) b) il PAT prevede le seguenti indicazioni normative che dovranno trovare sviluppo e puntuale applicazione nell'ambito del PI. Il PI integrerà le individuazioni dei coni visuali e dei punti panoramici operate dal PAT e ne preciserà la localizzazione e la tipologia sulla base delle definizioni di cui sopra, anche usufruendo di simulazioni inserite nel contesto paesaggistico oggetto di intervento. Si richiama le disposizioni cui art. 64 delle presenti norme.
9. Per gli ambiti cui precedente 2 c) il PAT prevede le seguenti indicazioni normative che dovranno trovare sviluppo e puntuale applicazione nell'ambito del PI. Per le aree ad elevato valore paesaggistico il PI integra tale individuazione e definisce gli interventi ammessi sulla base dei seguenti criteri:
 - a) difesa dell'integrità del territorio agricolo e contrasto al consumo di suolo;
 - b) tutela delle parti dove sono ancora conservati e riconoscibili i caratteri del paesaggio agrario tradizionale;
 - c) individuazione di tipologie edilizie rapportate alle caratteristiche di questi ambiti;
 - d) incentivazione di attività complementari a quella agricola compatibili con gli obiettivi di tutela;
individuazione di percorsi tematici per la riscoperta dei fattori di identità storico territoriale;
 - e) mantenimento ed incremento dei sistemi di aree alberate ed in genere delle componenti paesaggistico - ambientali tipiche dell'area;
 - f) eliminazione o mitigazione degli elementi detrattori del paesaggio;
 - g) controllo sulla qualità dei nuovi interventi edificatori ammissibili;
 - h) disciplina del recupero del patrimonio edilizio esistente.
10. I tracciati cui precedente co. 2 d) e) costituiscono elemento di significativa importanza per la valorizzazione della vocazione turistica del territorio. Il PAT prevede le seguenti indicazioni normative che dovranno trovare sviluppo e puntuale applicazione nell'ambito del PI:
 - a) promuove l'organizzazione e la messa a sistema degli elementi afferenti il turismo nel territorio aperto e la rete dell'ospitalità:
 - segnaletica e cartellonistica dei percorsi turistici;
 - percorsi ciclo-pedonali;
 - cantine/ oleifici/ strutture per la promozione e vendita dei prodotti agricoli tipici locali;
 - strutture per attività didattico/ culturali /museali;
 - ambiti per la sosta attrezzata e per l'ospitalità in campagna;
 - punti di belvedere;
 - tratti panoramici;
 - b) promuove la valorizzazione dei contesti territoriali di pregio paesaggistico ed agricolo produttivo, e degli elementi di valore storico-monumentale e ambientale, che vi ricadono, quali: Ville Venete, edifici e complessi monumentali- testimoniali, corti storiche, nuclei di valore storico – ambientale ecc..
11. Per gli ambiti cui precedente 2 f) il PI dovrà dettare specifica normativa finalizzata a tutelare e valorizzare gli iconemi, e gli itinerari e le strade individuate nel PAT.
12. Per gli ambiti cui precedente 2 g) il PAT prevede le seguenti indicazioni normative che dovranno trovare sviluppo e puntuale applicazione nell'ambito PI:
 - a) difesa dell'integrità del territorio agricolo e contrasto al consumo di suolo;



- tutela delle parti dove sono ancora conservati e riconoscibili i caratteri del paesaggio agrario tradizionale;
- b) individuazione di tipologie edilizie rapportate alle caratteristiche di questi ambiti;
 - c) incentivazione di attività complementari a quella agricola compatibili con gli obiettivi di tutela;
 - d) individuazione di percorsi tematici per la riscoperta dei fattori di identità storico territoriale;
 - e) mantenimento ed incremento dei sistemi di aree alberate ed in genere delle componenti paesaggistico - ambientali tipiche dell'area;
 - f) eliminazione o mitigazione degli elementi detrattori del paesaggio;
 - g) controllo sulla qualità dei nuovi interventi edificatori ammissibili;
 - h) disciplina del recupero del patrimonio edilizio esistente.
13. Per gli ambiti cui precedente 2 h) il PAT prevede le seguenti indicazioni normative che dovranno trovare sviluppo e puntuale applicazione nell'ambito PI:
- a) la salvaguardia e il recupero delle sistemazioni agrarie storiche che caratterizzano il paesaggio dei terrazzamenti evidenziando la morfologia del terreno e del suo caratteristico andamento sinuoso;
 - b) il mantenimento dell'assetto e delle pendenze del suolo, così come definito dalle sistemazioni agrarie tradizionali, con terrazzamenti di ridotta profondità disposti in armonia con il profilo orografico; a tal fine saranno da evitare le sistemazioni a rittochino su ampie superfici;
 - c) la manutenzione, il recupero e l'eventuale ripristino delle gradonature e dei relativi muri di contenimento in pietra a secco attraverso materiali e tecniche tipiche della tradizione locale;
 - d) il mantenimento dei sistemi colturali tradizionali;
 - e) la rimozione, o quantomeno la mitigazione dell'impatto visivo, degli elementi estranei o in contrasto con il paesaggio.
 - f) i muri a secco utilizzati per le gradonature o per le recinzioni di broli e caseggiati vanno salvaguardati e ripristinati con le tecniche costruttive tipiche.
14. Per gli ambiti cui precedente 2 i) il PAT prevede le seguenti indicazioni normative che dovranno trovare sviluppo e puntuale applicazione nell'ambito del PI:
- i) la salvaguardia del fronte di vegetazione arborea che ricopre i terreni con maggiore pendenza e gradonamenti che segnano il profilo della collina, a costituire il naturale contesto degli insediamenti storici, ville e casali posti sulla sommità dei rilievi;
 - j) il mantenimento della diversificazione delle specie vegetali presenti sui versanti (latifoglie quali *Quercus robur*, *Quercus pubescens*, *Celtis australis*, *Platanus hybrida*, *Morus* sp.) e delle specie presenti sulla sommità dei rilievi (conifere quali *Cedrus deodara*, *Cupressus sempervirens*, *Pinus Pinea*);
 - k) la tutela degli esemplari di quercia e cipresso di maggior valore storico-paesaggistico.
 - l) la tutela degli esemplari delle orchidee selvatiche *Epipactis helleborine* e della *Epipactis bugacensis* definendo specifiche misure di conservazione.
15. Per gli ambiti cui precedente 2 j) il PAT prevede le seguenti indicazioni normative che dovranno trovare sviluppo e puntuale applicazione nell'ambito del PI:
- a) salvaguarda l'assetto agrario e le relative sistemazioni funzionali alla produzione agricola, in particolare quelle che costituiscono testimonianza di



sistemi di conduzione agricola tradizionale con particolare attenzione alle tipologie d'impianto dei vigneti;

- b) provvede alla conservazione e ripristino dei prati stabili quali elemento di pregio paesaggistico di caratterizzazione storica del territorio e di interesse naturalistico per la diversità floristica e per le zoocenosi ospitate;
- c) promuove il trasferimento delle attività incompatibili con l'ambiente (attività produttive in zona impropria, fonti di potenziale inquinamento, ecc.);
- a) la tutela degli esemplari delle orchidee selvatiche *Epipactis helleborine* e della *Epipactis bugacensis* definendo specifiche misure di conservazione.

L'eventuale nuova viabilità agricola e le sistemazioni fondiari dovranno integrarsi nel paesaggio e armonizzarsi con l'orografia esistente

16. Il PI potrà meglio definire i tracciati degli itinerari ciclopedonali indicati al precedente co. 2 c) d) predisponendo una disciplina di salvaguardia dei manufatti e delle attrezzature di arredo agli itinerari esistenti e dove necessario, prevedendone di nuovi. In particolare dovranno essere adottate misure finalizzate a:

- a) conservare ed integrare ove necessario i filari alberati lungo la viabilità storica;
- b) mitigare e/o allontanare gli elementi detrattori che compromettono la qualità ambientale dei luoghi;
- c) caratterizzare ed attrezzare i punti di interscambio e connessione tra e con gli itinerari appartenenti al sistema dei percorsi storico ambientali di interesse sovracomunale ;
- d) evidenziare con idonee soluzioni tutti gli elementi che costituiscono la peculiarità degli itinerari (spazi per la sosta, punti panoramici, punti di interscambio), prevedendone la fruizione in collegamento con il sistema insediativo e ambientale circostante;
- e) definire gli ambiti in cui, anche all'esterno degli ambiti territoriali di importanza paesaggistica, in fregio agli itinerari è vietata l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, ad esclusione delle tabelle di indicazione stradale, turistica e didattico-divulgativa, eventualmente rilocalizzando gli elementi detrattori che possano occludere i coni visuali verso le emergenze paesaggistiche.

17. Il PI dovrà definire, anche sulla base dei contenuti dell'elaborato B.04, "Carta delle Trasformabilità", gli interventi ammissibili in tali zone, perseguendo i seguenti obiettivi:

- eliminazione o mitigazione degli elementi detrattori del paesaggio e tutela dei coni visuali e dei punti panoramici;
- riqualificazione delle parti di territorio caratterizzate dal punto di vista paesaggistico;
- controllo della qualità dei nuovi interventi edilizi ammessi;
- disciplina dell'attività di recupero del patrimonio edilizio esistente.

18. Gli itinerari ciclopedonali devono preferibilmente essere realizzate in sede protetta e dotate di idonea segnaletica logica e coerente, nonché munite di idonee opere di mitigazione e di messa in sicurezza della mobilità ciclopedonale, da realizzarsi da parte degli Enti proponenti e/o realizzatori delle infrastrutture stesse. La segnaletica dovrà essere di ambito almeno provinciale ed informare sulle direzioni, le principali mete storico – culturali, la storicità dei paesaggi, le informazioni sui centri storici attraversati, i luoghi di accoglienza turistica per l'alloggio, la



ristorazione nonché i punti vendita dei prodotti tipici enogastronomici e dell'artigianato artistico.

PRESCRIZIONI

19. Negli ambiti cui precedente co.2 j) gli interventi ammessi (infrastrutture, manufatti edilizi, ecc.) non devono compromettere la percezione del paesaggio di collina.
20. Negli ambiti cui precedente co.2 i) j) ogni intervento in questi ambiti, dovrà garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità e connettività esistenti o prevedere adeguate misure di compensazione / mitigazione. Tutti gli interventi di trasformazione dell'uso del suolo dovranno essere opportunamente valutati in relazione all'assetto agricolo produttivo ed al mantenimento dell'integrità e funzionalità aziendale. Gli interventi sull'esistente edificato e, in generale, gli interventi di trasformazione del territorio dovranno essere improntati al rispetto delle preesistenze, alle loro caratteristiche tipologiche e morfologiche storicamente significative.
21. I Pi devono – anche attraverso specifico studio specifico – censire, tutelare salvaguardare gli esemplari delle orchidee selvatiche "Epipactis helleborine" e della "Epipactis bugacensis " definendo specifiche misure di conservazione.



AMBIENTALI

Articolo 37 - Invarianti di natura ambientale

Riferimento legislativo	LR.11/2004 – art.13 co.1b) PTRC approvato con DGR. 62 del 30.06.2020 PTCP approvato con DGR. 236 del 03.03.2015 art. 5,6,7, 46,47,48 e 49
Elaborato grafico	B.02 – Carta delle invarianti

1. Il PAT individua, nell'elaborato B.02 "Carta delle Invarianti", le invarianti di natura ambientale gli elementi con caratteri specifici e identificativi che caratterizzano e distinguono un luogo o un territorio e caratterizzati da valenza ecosistemica, la cui tutela e salvaguardia risulta indispensabile al mantenimento dei caratteri fondamentali degli stessi e all'attuazione di uno sviluppo sostenibile.
2. Le invarianti di natura ambientale coincidono con:
 - a) idrografia principale – ambiti fluviali e golene:
 - fiume Adige;
 - Vaio Monte;
 - Torrente Leno e Vaio Covolo o Prognetta Lena
 - b) aree boscate ad alta naturalità;
 - c) monumenti botanici - grandi alberi ;
 - d) Prati stabili sulla scorta dello studio agronomico in affinamento alle tavole nel 01a e 09 del PTRC.

Il PAT tutela e valorizza le più rilevanti risorse ambientali e le caratteristiche culturali del territorio provinciale, come pure gli elementi storici e paesaggistici ancora riconoscibili nei centri e nuclei edificati.

3. Il PAT promuove la difesa e/o la valorizzazione di queste porzioni di territorio per le quali si riconoscono le peculiarità in termini di potenzialità naturalistica ed ecologica, nonché di "risorsa di naturalità" per il territorio comunale. Trattasi di parti del territorio fondamentali anche ai fini della costruzione della rete ecologica. Il PI provvede a preservare gli antichi tracciati e gli elementi di testimonianza storico-documentale conservando nella massima misura possibile, compatibilmente con altre prioritarie esigenze di interesse generale, l'attuale sistema di strade, fossati e filari di alberi, della struttura organizzativa fondiaria storica e della toponomastica. L'azione dei Comuni deve essere conseguente all'analisi e accertamento della presenza nelle aree medesime, di effettivi, riconosciuti e documentati elementi di valore ambientale, paesaggistico, storico di cui è necessaria la tutela.

DIRETTIVE

4. Il PI dovrà effettuare una approfondita ricognizione sul territorio a scala adeguata al fine di localizzare con precisione gli ambiti di invarianti di natura ambientale eventualmente anche non direttamente rilevati dal PTCP, distinguendo il livello di importanza, disponendo misure cautelative e di tutela e subordinando gli interventi eventualmente ammessi a specifiche misure di conservazione.
5. Il PI dovrà definire, anche sulla base dei contenuti nell'elaborato B.04, "Carta delle Trasformabilità", gli interventi ammissibili in tali zone, perseguendo i seguenti obiettivi:
 - difesa dell'integrità del territorio e contenimento del consumo di suolo;
 - incentivazione di attività complementari a quella agricola tradizionale compatibili con gli obiettivi di tutela definiti nel presente articolo;



- riqualificazione delle parti di territorio caratterizzate dal punto di vista naturalistico;
 - promuovere azioni e progetti di salvaguardia, tutela, ripristino e valorizzazione delle risorse naturalistico-ambientali: in particolare andranno differenziate le modalità d'uso per la costruzione di oasi per la protezione della flora e della fauna o per le attività sportive o per gli usi ricreativi.
6. Per gli ambiti cui precedente co. 2 le azioni dovranno proporre:
- a) la tutela e valorizzazione naturalistica, didattica e per il tempo libero dei biotopi individuati di interesse provinciale, e segnalazione di eventuali altre aree di rilevanza ecologica presenti nel territorio comunale;
 - b) la verifica della compatibilità fra diverse proposte d'uso secondo il valore naturalistico e la fragilità di ogni area considerata;
 - c) la tutela e valorizzazione dell'area in relazione ai corsi d'acqua limitrofi, sia naturali che di bonifica, favorendo la connessione con altri sistemi ambientali, sia come connessione ecologica che come percorsi naturalistici;
7. Per gli ambiti cui precedente 2 a) il PAT prevede le seguenti indicazioni normative che dovranno trovare sviluppo e puntuale applicazione nell'ambito del PI:
- a) la raccolta e l'asportazione della flora spontanea;
 - b) lo sfalcio della vegetazione spondale ed in alveo con mezzi meccanici (a condizione che venga allontanato il materiale di risulta);
 - c) lo sfalcio selettivo al fine di mantenere la diversificazione della vegetazione ripariale con il mantenimento di alcuni tratti di sponda ad evoluzione naturale.
- Il PI in accordo con gli enti competenti, detterà norme per mantenere ed implementare le condizioni di pulizia, efficienza e decoro ambientale dei corsi d'acqua e dei relativi ambiti, finalizzati al miglioramento della qualità ambientale. La valorizzazione degli elementi della rete idrografica viene promossa mediante progetti intercomunali a vocazione naturalistica (creazione di fasce tampone, siepi, ecc.) e per il tempo libero (percorsi, studio, ecc.). I progetti di valorizzazione vengono più precisamente individuati, programmati e normati in sede di PI.
8. Per gli ambiti cui precedente 2 b) il PAT prevede le seguenti indicazioni normative che dovranno trovare sviluppo e puntuale applicazione nell'ambito del PI:
- a) valorizzare la funzionalità bio-ecologica del bosco, considerato come fattore principale dell'equilibrio dell'ambiente, mediante la costituzione di strutture ecosistemiche in grado di assicurare migliori equilibri economici e sociali, utilizzando le risorse trofiche, idriche esistenti;
 - b) gli interventi di miglioramento boschivo;
 - c) la manutenzione e la pulizia delle aree;
 - d) la cura dell'assetto naturalistico del bosco, con eliminazione delle piante alloctone o infestanti, e il reinserimento delle specie autoctone;
- la riconversione da ceduo, se presente, in fustaia qualora sia in armonia con le strategie selvicolturali.
9. Per gli ambiti cui precedente 2 c) il PAT prevede le seguenti indicazioni normative che dovranno trovare sviluppo e puntuale applicazione nell'ambito del PI:
- a) recupero e alla valorizzazione anche delle loro relazioni fisico ambientali e storico-architettoniche con il loro territorio circostante (scoli, filari alberati, broli, tracciati, manufatti, ecc.) e alla tutela dei rapporti visuali tra gli alberi, il prato,



le pavimentazioni, l'architettura degli edifici, gli elementi naturali ed antropici del territorio circostante, ecc.

- b) per gli alberi monumentali possono essere previsti interventi di tipo culturale, indirizzati anche alla sensibilizzazione della collettività sull'importanza della loro tutela in quanto elementi di valore naturalistico, storico-culturale e paesaggistico.

Il PAT segnala in particolare le seguenti emergenze dendrologiche che il PI dovrà puntualmente censire:

- gli esemplari delle orchidee selvatiche "Epipactis helleborine" e della "Epipactis bugacensis".

- c) Per gli ambiti cui precedente 2 d) il PAT persegue la conservazione delle condizioni di naturalità e connettività esistenti e i PI specificano, ai fini della loro tutela, adeguate misure per mantenerne il valore naturalistico e limitare la perdita di superficie prativa dovuta allo sviluppo urbanistico, all'estensione dei seminativi, della viticoltura e all'avanzamento delle aree boschive.

PRESCRIZIONI

10. Per gli ambiti cui precedente 2 a) – idrografia principale e golene:

- a) all'interno delle aree inondabili l'obiettivo primario sarà la tutela dell'ecosistema e dell'ambiente fluviale mediante interventi di manutenzione dell'alveo e della vegetazione, escludendo pertanto la fruizione di aree attrezzate;
- b) favorire la percorribilità pedonale delle arginature e delle aree golenali e la percorribilità delle vie d'acqua, con esclusione di mezzi a motore;
- c) privilegiare interventi di consolidamento delle sponde ottenuti con i sistemi della bioingegneria forestale.

Tutti gli interventi in aree demaniali dovranno essere preventivamente autorizzati dagli enti competenti in materia idraulica. Sono assoggettati alle norme del presente articolo tutti i corsi d'acqua pubblici, ancorché non compresi nell'elenco di cui sopra.

11. Per gli ambiti cui precedente 2 b) – aree boscate:

- a) le alberature esistenti dovranno essere conservate e possibilmente potenziate.
- b) Va prevista la creazione di fasce filtro attraverso siepi e macchie boscate, anche con funzione di mitigazione/compensazione.
- c) sono consentiti gli interventi previsti dalle norme di tutela idrogeologica e forestale e previa autorizzazione delle autorità competenti.
- d) è fatto divieto di piantare organismi vegetali non originari della zona

12. Per gli ambiti cui precedente 2 c) – monumenti botanici e grandi alberi:

- d) sono vietati tutti gli interventi che possano compromettere l'integrità delle alberature con particolare riguardo all'apparato radicale.
- e) è vietato a chiunque abbattere, danneggiare o comunque modificare la struttura dell'albero monumentale individuato nel PAT se non con le procedure previste dalla LR. 20/2002.
- f) l'area di pertinenza della pianta, qualora abbattuta senza l'autorizzazione di cui al precedente comma, non può essere utilizzata per diversa destinazione urbanistica, edilizia o colturale.
- g) I PI devono – anche attraverso specifico studio specifico – censire, tutelare salvaguardare gli esemplari delle orchidee selvatiche "Epipactis helleborine" e



della "Epipactis bugacensis " definendo specifiche misure di conservazione. Ne è vietato il danneggiamento.

13. Negli ambiti cui precedente co.2 d) ogni intervento in questi ambiti, dovrà garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità e connettività esistenti o prevedere adeguate misure di compensazione / mitigazione. Gli interventi sull'esistente edificato e, in generale, gli interventi di trasformazione del territorio dovranno essere improntati al rispetto delle preesistenze, alle loro caratteristiche tipologiche e morfologiche storicamente significative.



STORICO-TESTIMONIALI

Articolo 38 – Invarianti di natura storico-monumentale

Riferimento legislativo	LR.11/2004 – art.13 co.1b) PTRC approvato con DGR. 62 del 30.06.2020 PTCP approvato con DGR. 236 del 03.03.2015 art. 8,9,10
Elaborato grafico	B.01 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale B.02 – Carta delle invarianti B.04 – Carta delle trasformabilità

1. Il PAT individua, nell'elaborato B.02 "Carta delle Invarianti", le invarianti di natura storico-monumentale, la cui tutela e salvaguardia risulta indispensabile al mantenimento dei caratteri fondamentali degli stessi e all'attuazione di uno sviluppo sostenibile.
2. Le invarianti di natura storico-monumentale coincidono con:
 - a) Centri storici;
 - b) Elementi religiosi;
 - c) Forti;
 - d) Edifici monumentali vincolati;
 - e) Corti e Nuclei di antica origine;
 - f) Ville venete;
 - g) Ospedale psichiatrico;
 - h) Stazione ferroviaria storica di Domegliara.
 - i) Pertinenze scoperte da tutelare;

Il PAT tutela e valorizza le più rilevanti risorse ambientali e le caratteristiche culturali del territorio provinciale, come pure gli elementi storici e paesaggistici ancora riconoscibili nei centri e nuclei edificati.

DIRETTIVE

3. Il PI provvede a preservare gli antichi tracciati e gli elementi di testimonianza storico-documentale conservando nella massima misura possibile, compatibilmente con altre prioritarie esigenze di interesse generale, l'attuale sistema di strade, fossati e filari di alberi, della struttura organizzativa fondiaria storica e della toponomastica. L'azione dei Comuni deve essere conseguente all'analisi e accertamento della presenza nelle aree medesime, di effettivi, riconosciuti e documentati elementi di valore ambientale, paesaggistico, storico di cui è necessaria la tutela.
4. I PI rilevano le caratteristiche paesaggistiche specifiche del territorio da sottoporre a tutela e provvedono a regolare i diversi fattori della pianificazione in armonia con i seguenti indirizzi:
 - a) verificano la perimetrazione degli ambiti paesaggistici predisponendo giustificate modifiche;
 - b) integrano e completano attraverso analisi puntuali l'individuazione di fattori costitutivi già elencati e li valorizzano;
 - c) ricercano soluzioni volte alla tutela del paesaggio anche attraverso l'incentivazione al miglior utilizzo degli elementi storici da conservare e ripristinare ad usi coerenti con la vita moderna;
 - d) prevedono la conservazione dei cono ottici e visuali e li recuperano laddove sia possibile;



- e) mantengono la completa visibilità degli elementi salienti del paesaggio in modo particolare lungo le infrastrutture di rango sovracomunale;
 - f) privilegiano la conservazione il recupero e la valorizzazione della connessione visuale degli attributi del paesaggio indicati al precedente articolo dal PTCP;
 - g) individuano gli ambiti tipologici urbani e rurali caratterizzati da morfologie e tipologie storiche e ne proteggono, conservano, recuperano, valorizzano le caratteristiche.
5. Per gli ambiti cui precedente 2 a) il PAT prevede la salvaguardia, il recupero e la valorizzazione. Costituiscono invarianti le relative parti, elementi, caratteri distributivi e compositivi che rivestono interesse storico-ambientale. Gli interventi consentiti sono prevalentemente orientati a conservare e valorizzare il sistema di questi elementi come identificativi della dimensione storica degli insediamenti e del territorio aperto.
- Il PI con apposito tematismo rileva e analizza gli elementi storico-monumentali e paesaggistici da salvaguardare e valorizzare presenti in tali ambiti, recependo o meno la trattazione disciplinare del PRG o procedendo a rilettura e aggiornamento della stessa assegnando a ciascun edificio nuovi gradi di protezione.
- Si richiama il quadro di direttive e vincoli cui artt. 18 e 60.
6. Per gli ambiti cui precedente 2 b) il PAT prevede la salvaguardia, il recupero e la valorizzazione.
- Per tali elementi il PI, nell'ottica della valorizzazione del territorio, dovrà prevedere interventi di conservazione e la loro messa a sistema con la rete di servizi, attrezzature, sistemazioni, ambiti naturalistici, esistenti e/o programmati per l'ospitalità e visitazione del territorio aperto.
- Il PI dovrà inoltre indicare criteri e modalità per la promozione didattico - culturale dei luoghi.
7. Per gli ambiti cui precedente 2 c) d) e) f) g) h) il PAT prevede la salvaguardia, il recupero e la valorizzazione.
- Il Comune, di concerto con i privati proprietari e gli Enti Interessati, promuove l'inserimento degli edifici di valore storico presenti nel territorio comunale all'interno di percorsi di visitazione e fruizione culturale di valenza territoriale. Sono vietati gli interventi che contrastino con i valori e le tutele da salvaguardare, in coerenza con i caratteri tipologici caratteristici ed i manufatti di pregio e comunque appartenenti alla tradizione locale, con esclusione, ove necessario per la tutela, di nuove edificazioni; potrà essere premiata la rimozione di edifici incongrui/ incompatibili con i valori storico monumentali degli edifici storici principali con criterio compensativo di credito edilizio. Gli interventi su edifici soggetti a vincolo cui DLgs 42/2004 è subordinato al competente parere della competente Soprintendenza.
8. Per gli ambiti cui precedente 2 i) il PAT prevede la salvaguardia, il recupero e la valorizzazione; si richiama il quadro di direttive e vincoli cui successivi artt. 62.
- PRESCRIZIONI**
9. Sino all'approvazione del PI adeguato alle precedenti direttive, negli ambiti disciplinati al presente articolo:
- a) il grado di protezione degli edifici è quello definito dal PRG vigente alla data di adozione del PAT;
 - b) la modifica del grado di protezione è possibile attraverso il PI se motivata da opportuna analisi storico-morfologica.



Sono comunque prevalenti le disposizioni indicate da enti ed autorità preposte alla tutela dei beni culturali, rispetto a quelle previste del PAT e dal PI.



AGRICOLE

Articolo 39 – Invarianti di natura agricola - produttiva

Riferimento legislativo	LR.11/2004 – art.13 co.1b) PTRC approvato con DGR. 62 del 30.06.2020 – art.11 PTCP approvato con DGR. 236 del 03.03.2015 art. 52,53 E 54
Elaborato grafico	B.02 – Carta delle invarianti

1. Il PAT individua, nell'elaborato B.02 "Carta delle Invarianti" le invarianti di natura agricola produttiva, si intende un ambito territoriale caratterizzato da specifici aspetti vocazionali o strutturali che lo distinguono, la cui tutela e salvaguardia risultano fondamentali al mantenimento dei valori essenziali dello stesso.
2. Le invarianti di natura agricola produttiva coincidono con:
 - a) Ambito di produzione agricolo di pregio.

DIRETTIVE

3. Per gli ambiti cui precedente 2 il PAT persegue le seguenti finalità:
 - a) favorire il miglioramento e l'utilizzazione delle aree di agricoltura mista a naturalità diffusa in ragione degli elementi che le caratterizzano, con particolare riguardo alla funzione di aree di connessione ecologica, orientandone le trasformazioni verso il mantenimento o accrescimento della complessità e diversità degli ecosistemi rurali e naturali;
 - b) favorire l'applicazione di metodi, criteri e iniziative da intraprendere al fine di valorizzare il ruolo dell'agricoltura nel mantenimento delle diverse specificità territoriali e della conservazione del paesaggio agrario, in quanto valore aggiunto delle produzioni agricole tipiche e di qualità;
 - c) favorire la fruizione a scopo ricreativo, didattico-culturale e sociale delle aree di agricoltura mista a naturalità diffusa, individuando una rete di percorsi, garantendone la continuità e la manutenzione, prevedendo il recupero di strutture esistenti e l'eventuale realizzazione di nuove strutture ecocompatibili da destinare a funzioni di supporto, in prossimità delle quali si possano individuare congrui spazi ad uso collettivo;
 - d) limitare le sistemazioni agrarie che comportino rimodellazioni del terreno che possono alterare sensibilmente il carattere identitario dei luoghi;
 - e) promuovere e favorire, attraverso adeguate scelte localizzative, la compatibilità degli interventi di agricoltura intensiva con quelli relativi all'agricoltura specializzata biologica.
4. Per gli ambiti cui precedente 2 il PI prevede le seguenti indicazioni normative:
 - a) individua, valorizza e tutela le aree agricole caratterizzate dalla presenza di produzioni tipiche; garantiscono il mantenimento del particolare rilievo paesaggistico che integra le componenti della rete ecologica individuate dal PTCP ed incentivano il loro sviluppo economico-produttivo;
 - b) disciplina la difesa dell'integrità del territorio e contrasta il consumo di suolo;
 - c) individua gli ambiti in cui non è consentita la nuova edificazione né la realizzazione di discariche, di cave o di depositi di materiali non agricoli in relazione al particolare pregio delle aree e con riferimento alle caratteristiche paesaggistico ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio;
 - d) prevede interventi finalizzati alla conservazione e al ripristino delle tipologie del paesaggio nei suoi elementi essenziali (morfologia e sistema idrico, assetto



- fondario, sistemazioni idrauliche agrarie, coltivazioni, vegetazione) compatibilmente con le esigenze del sistema agricolo produttivo;
- e) provvede alla conservazione e ripristino dei prati stabili quali elemento di pregio paesaggistico di caratterizzazione storica del territorio e di interesse naturalistico per la diversità floristica e per le zoocenosi ospitate;
 - f) tutela degli esemplari delle orchidee selvatiche *Epipactis helleborine* e della *Epipactis bugacensis* definendo specifiche misure di conservazione.
 - g) prevede per tutti i nuovi impianti agricoli la dotazione di idoneo sistema di gestione e controllo delle acque meteoriche di dilavamento al fine di garantire la stabilità idrogeologica ed il divieto degli scavi e le movimentazioni di terreno nonché i livellamenti volti a modificare la morfologia naturale in grado di compromettere gli equilibri idrogeologici e idrologici presenti;
 - h) verifica la possibilità di individuare e valorizzare percorsi tematici per la riscoperta dei fattori culturali-storico-territoriali, riqualificando le parti di territorio dove vanno ricostruite le componenti storico-territoriali e naturalistiche;
 - i) disciplina il recupero del patrimonio edilizio esistente ed in particolare il recupero degli immobili che presentano una particolare valenza storico-architettonica, associando all'edificio il contesto quale elemento strutturante del territorio, individuando e classificando tali immobili in modo da indirizzare nei loro confronti, in funzione del loro livello di qualità, gli interventi di tutela e valorizzazione.

L'azione del PI deve essere conseguente all'analisi e accertamento della presenza, nelle aree medesime, di effettivi, riconosciuti e documentati elementi di valore ambientale, paesaggistico, storico di cui è necessaria la tutela.

L'eventuale nuova viabilità agricola e le sistemazioni fondiarie dovranno integrarsi nel paesaggio e armonizzarsi con l'orografia esistente

- 5. Il PI attua la tutela e la valorizzazione delle invariati agricolo produttive; in sede di formazione si dovrà precisare la specifica disciplina di tutela nel rispetto degli indirizzi specifici per le singole aree individuate.
- 6. Nelle invariati agricolo-produttive il PI incentiva in particolare interventi finalizzati alla valorizzazione agrituristica legata alle produzioni locali tipiche.

PRESCRIZIONI

- 7. I PI devono – anche attraverso specifico studio specifico – censire, tutelare salvaguardare gli esemplari delle orchidee selvatiche “*Epipactis helleborine*” e della “*Epipactis bugacensis*” definendo specifiche misure di conservazione. Ne è vietato il danneggiamento.
- 8. Nelle aree agricole di pregio, comprese negli ambiti territoriali propri delle invariati di natura agricola-produttiva, non è ammessa la realizzazione di discariche o di depositi di materiali non agricoli; è favorita ed incentivata prioritariamente la demolizione dei manufatti esistenti previo riconoscimento di credito edilizio.
- 9. Ogni intervento in questi ambiti, dovrà garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità e connettività esistenti o prevedere adeguate misure di mitigazione.
- 10. Tutti gli interventi di trasformazione dell'uso del suolo dovranno essere opportunamente valutati in relazione all'assetto agricolo produttivo e al mantenimento dell'integrità e funzionalità aziendale.



11. Nelle aree agricole all'interno delle invariati di natura agricolo-produttiva è sempre consentita l'edificazione di cui agli articoli 44 e 45 della LR. 11 /2004 e s.m.i..



TITOLO IV: FRAGILITA'

Articolo 40 – Compatibilità geologica - idoneità alla trasformazione edificatoria

Riferimento legislativo	DM. 17.01.2018 LR.11/2004 PAI Bacino dell'Adige GU n. 124 del 29/05/2019 PGRA 2021/2027 GU n. 31 del 07.02.2023
Elaborato grafico	B.03 – Carta delle fragilità Elab.C03.05 - Studio geologico

1. La compatibilità geologica ai fini urbanistici definisce, per gli aspetti geologici, l'attitudine o meno di un'area del territorio a interventi edificatori. Viene dedotta dalla cartografia geologica redatta per il quadro conoscitivo, identificando le aree che, per le loro caratteristiche litologiche, geomorfologiche e idrogeologiche possono essere IDONEE, IDONEE A CONDIZIONE (aree per le quali sono necessarie indagini, analisi e studi specifici, per la valutazione delle possibilità edificatorie e per la definizione degli interventi da effettuare) e NON IDONEE ai fini edificatori.

DIRETTIVE

2. Il PI, tenuto conto delle previsioni del PAT e in relazione alle analisi geolitologiche e allo studio di microzonazione sismica del Comune, provvederà a disciplinare la localizzazione e la progettazione degli interventi edificatori sulla base della classificazione di cui al successivo comma, ed in conformità alle norme tecniche emanate con il DM. 17.01.2018 e successiva Circ. Min. 7/2019.
3. Sulla base degli studi effettuati e della classificazione proposta, il territorio di Sant'Ambrogio di Valpolicella in riferimento alla "Compatibilità geologica ai fini urbanistici" è suddiviso in tre zone individuate nella Elaborato B.03 "Carta delle Fragilità", ovvero:
 - a) AREA IDONEA: si tratta di terreni che presentano le seguenti condizioni geologiche:
 1. porzioni sub-pianeggianti delle dorsali collinari e montuose;
 2. versanti collinari con pendenza inferiore al 15% e con substrato roccioso affiorante o sub-affiorante;
 3. drenaggio da buono a ottimo con falda alla profondità > 10 m dal p.c.
 4. caratteristiche geotecniche e/o geomeccaniche da ottime a mediocri;Le aree idonee che ricadono in una di queste quattro situazioni all'interno del territorio comunale di Sant'Ambrogio di Valpolicella sono localizzate principalmente nel settore centro-settentrionale dove sono presenti diversi pianori sub-pianeggianti (pendenza < 15°). Proseguendo verso sud le aree idonee si fanno sempre meno frequenti fino ad essere completamente assenti al passaggio collina-pianura.
 - b) AREA IDONEA A CONDIZIONE: si tratta di zone mediamente esposte al rischio geologico – idraulico e quindi edificabili con opportune prescrizioni. Date le varie tipologie di aree idonee a condizione si è fatta un'ulteriore suddivisione della classe in 7 sottoclassi:
 1. Aree idonee a condizione per carsismo: aree collinari in cui nel sottosuolo possono generarsi cavità carsiche naturali in relazione alla presenza di formazioni rocciose carbonatiche.
 2. Aree idonee a condizione per cava: trattasi delle aree di cava.



3. Aree idonee a condizione per dissesto franoso: si tratta di aree che presentano una pendenza elevata e materiali tali che danno luogo al verificarsi situazioni di potenziale in stabilità di versante dovuta sia a motivi naturali (scarpate rocciose, versanti in dissesto, ecc.) sia per motivi antropici, come ad esempio murature a secco e riporti artificiali, o escavazioni che hanno modificato le precedenti condizioni morfologiche e che, se non mantenute o controllate, possono dare origine a fenomeni di dissesto.
 4. Aree idonee a condizione per vulnerabilità idrogeologica: si tratta delle aree in cui la falda freatica si trova a profondità tale da non interagire direttamente con le costruzioni esistenti o in progetto, ma data la elevata permeabilità dell'acquifero è vulnerabile per rischio di inquinamento da parte delle attività antropiche presenti in superficie.
 5. Aree idonee a condizione per mediocri caratteristiche geomeccaniche e geotecniche: si tratta di aree di versante in roccia o in depositi sciolti in cui le caratteristiche geomeccaniche e geotecniche sono da mediocri a scadenti e che potrebbero determinare dissesti o cedimenti differenziali nel caso in cui vengano realizzati gli interventi o sovraccaricati
 6. Area idonee a condizione per caduta massi: si tratta di versanti in roccia che per la elevata pendenza e per la tipologia del litotipo sono soggette a crolli improvvisi determinati sia da interventi al piede o sul fronte, sia per cause impreviste derivanti dall'azione di agenti esogeni.
 7. Area idonee a condizione per pendenza tra 15-40%: area in cui i terreni presentano una pendenza superiore a 15°. Si tratta di aree ove possono verificarsi situazioni di potenziale instabilità di versante, in cui l'intervento di progetto può modificare le precedenti condizioni morfologiche e che, se non mantenute o controllate, possono dare origine a fenomeni di dissesto.
- c) AREA NON IDONEA: comprendono
1. le attività di cava ancora in attività;
 2. i versanti con pendenze > di 40°;
 3. aree di cava in cui sussiste elevata pendenza del versante o presenza di pareti di cava sono in evidente stato di degrado;
 4. aree interessate dai dissesti riconosciuti dal PAI.
4. Il PI, sulla base di eventuali analisi geologico-idrauliche puntuali, precisa ed eventualmente ridefinisce i limiti di zona individuati al co.3, giustificando le diversità mediante adeguata documentazione geologico-tecnica, anche in seguito alla realizzazione di interventi conservativi o di ripristino, tali da migliorare le condizioni di rischio.

PRESCRIZIONI

5. In sede di formazione di PI si dovranno seguire le specifiche tecniche a seconda della compatibilità ai fini urbanistici, riportate nell'allegata relazione geologica a cui si rimanda.
6. Lo sviluppo dell'analisi geologico tecnica deve essere, in tutte le aree del territorio, conforme con quanto previsto nelle "Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni" D.M. 17.01.2018 e successiva Circ. Min. 7/2019", e proporzionato al grado di conoscenza e di idoneità del terreno ed alle caratteristiche progettuali dell'opera.
7. Sulla base degli studi effettuati e della classificazione proposta al co.3 in base alla "Compatibilità geologica ai fini urbanistici" si prescrive:



- a) aree idonee cui precedente co.3 a): non esistono limiti all'edificabilità la quale dovrà avvenire in ottemperanza della DM. 47 del 11 Marzo 1988, Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20.03.2003 (DGR. 67/CR del 03.12.2003; OPCM. 3519 del 28.04.2006; DGR. 71 del 22.01.2008), DM. 14 gennaio 2008, DM. 17 gennaio 2018 (note con l'acronimo NTC-2018).
- b) aree a condizione cui precedente co.3 b): dove gli interventi possono essere autorizzati sulla base di puntuali indagini di approfondimento specifico, verifiche di stabilità ed eventuali interventi di stabilizzazione preventivi effettuate in sede di PI e valutate dal Comune, finalizzate a definire la fattibilità dell'opera, le modalità esecutive per la realizzazione e per la sicurezza dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti. Si declina le seguenti prescrizioni per le 7 sottoclassi, ovvero:
1. Aree idonee a condizione per carsismo: In queste zone la trasformabilità è condizionata alla verifica preventiva della presenza di cavità e alla stabilità dei pendii in considerazione sia degli elementi naturali che di quelli antropici.
In particolare su queste aree inoltre la trasformabilità è condizionata dall'esecuzione di indagini redatte da geologo abilitato volte ad individuare la presenza di eventuali cavità naturali e/o artificiali presenti nel sottosuolo anche tramite indagini geofisiche specifiche e dovranno essere controllate le condizioni di stabilità anche dei terrazzamenti e delle opere murarie artificiali e verificate le locali condizioni idrogeologiche relative agli impluvi ed alle potenziali situazioni di dissesto del territorio, nonché del rischio idrogeologico per il possibile impatto sulle falde idriche sotterranee.
 2. Aree idonee a condizione per cava: in cui la debole pendenza del versante, la buona conservazione delle pareti di cava permette la realizzazione di interventi, previa la valutazione tecnica da parte di geologo abilitato relativamente alla stabilità dell'area e al possibile impatto sulle falde idriche sotterranee.
 3. Aree idonee a condizione per dissesto franoso: è necessario svolgere in relazione all'intervento di progetto una valutazione tecnica da parte di geologo abilitato, delle verifiche di stabilità del sistema terreno più opera e prevedere interventi di consolidamento o fondazioni speciali qualora reputati necessari, oltre che di interventi di drenaggio delle acque in modo tale da ridurre gli effetti sul versante e non creare situazioni problematiche a valle.
 4. Aree idonee a condizione per vulnerabilità idrogeologica: in queste aree, essendo nella fascia di ricarica degli acquiferi, la progettazione degli interventi, dovrà essere verificata da geologo abilitato che dovrà valutare il rischio per le falde sotterranee e dovrà essere adeguatamente valutata la modalità per la loro tutela.
 5. Aree idonee a condizione per mediocri caratteristiche geomeccaniche e geotecniche: in queste aree l'edificazione dovrà essere preceduta da studi geologici verificata da geologo abilitato che permetta di valutare la stabilità del versante e individuare le eventuali mitigazioni o interventi edilizi tali da stabilizzare il versante in funzione dell'intervento di progetto.
 6. Area idonee a condizione per caduta massi: in queste aree l'edificazione dovrà essere preceduta da studi geologici realizzate da geologo



specializzato che permetta di valutare la stabilità del versante e individuare le eventuali mitigazioni o interventi edilizi tali da stabilizzare il versante in funzione dell'intervento di progetto.

7. Area idonee a condizione per pendenza tra 15-40% gradi: in queste zone la trasformabilità è condizionata alla verifica preventiva di stabilità dei pendii in considerazione sia degli elementi naturali che di quelli antropici. In particolare dovranno essere controllate le condizioni di stabilità dei versanti e dei terrazzamenti e delle opere murarie artificiali e verificare le locali condizioni idrogeologiche relative agli impluvi ed alle potenziali situazioni di dissesto del territorio. Su queste aree inoltre la trasformabilità è condizionata dall'esecuzione di indagini svolte da geologo abilitato, che oltre quanto sopraindicato dovrà verificare la presenza di eventuali cavità naturali e/o artificiali presenti nel sottosuolo anche tramite indagini geofisiche specifiche.
 - c) aree non idonee cui precedente co.3 c): non sono consentiti interventi di nuova costruzione, ricostruzione ed ampliamento. Sono comunque consentite le infrastrutture e impianti tecnologici di interesse pubblico, non altrimenti ubicabili, previa puntuali elaborazioni geologico-tecniche, 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.
8. Al fine di ridurre le condizioni di pericolosità/rischio idrogeologico-idraulico, gli interventi di trasformazione del territorio dovranno rispettare le direttive contenute nella Valutazione di Compatibilità Idraulica del PAT facenti capo alla DGR. 2948/2009 e le eventuali indicazioni e prescrizioni integrative fornite dagli Enti valutatori. Dovrà anche essere prodotta uno studio idraulico che tenga conto delle disposizioni della DGR. 2948/2009 - nonché delle NTA del PGRA vigenti - verificando che, a seconda delle differenti tipologie di rischio presenti e della tipologia dell'intervento progettuale, se ed eventualmente quale incremento di pericolosità è atteso sia nell'area, sia a valle ed a monte della stessa.
9. Sono 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.



Articolo 41 – Aree soggette a dissesto geologico

Riferimento legislativo	DM. 17.01.2018 LR.11/2004 PAI Bacino dell'Adige GU n. 124 del 29/05/2019 PGRA 2021/2027 GU n. 31 del 07.02.2023
Elaborato grafico	B.03 – Carta delle fragilità Elab.C03.05 - Studio geologico

1. Trattasi di aree, individuate nell'elaborato B.03 "Carta delle Fragilità", interessate da dissesto geologico, ovvero:
 - a) aree di frana;
 - b) aree soggette a sprofondamento carsico;
 - c) area soggetta caduta massi;
 - d) aree a pericolosità idraulica in riferimento al PGRA.

DIRETTIVE

2. Sulle aree interessate da rischio e/o pericolosità per frane, smottamenti, cadute massi, ecc., cui al co.1 sono consentite le attività di movimentazione e/o asporto di materiali, comprese le attività di cava, finalizzate alla messa in sicurezza dei siti medesimi con apposito progetto.
3. Le aree interessate da dissesto geologico cui co. 1 a) "aree di frana" sono soggette a fenomeni franosi attivi individuate nella perimetrazioni del Piano Stralcio per la Tutela del Rischio Idrogeologico – Bacino dell'Adige.
Si richiama le norme del PAI che stabilisce i vincoli e le direttive con la finalità sia di prevenire il pericolo da frana o da colata detritica e di impedire la creazione di nuove condizioni di rischio nelle aree vulnerabili.
In generale, per gli ambiti ricadenti nella classe di terreni:
 - a) non idonei le opere e gli interventi ammissibili sono volti alla riparazione e al consolidamento dell'esistente e alla stabilizzazione delle eventuali forme di dissesto. In ogni caso, gli eventuali interventi consentiti dovranno garantire le condizioni di sicurezza degli stessi, nonché dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti. Le nuove opere ed i nuovi interventi, siano essi di nuova realizzazione o su strutture ed edifici esistenti, devono essere progettati conformemente alla normativa di settore in materia di pericolosità sismica, che, al momento dell'approvazione del PAT, trova riferimento nel DM. 17 gennaio 2018 "Norme tecniche per le costruzioni".
 - b) idonei a condizione - per dissesto fransoso - saranno necessarie indagini geomeccaniche ed idrogeologiche specifiche ed un'eventuale adozione di strutture paramassi e/o messa in sicurezza delle pareti rocciose. Interventi ed opere dovranno sottostare alla normativa PAI descritta nell' srt. 6.8.3 che si richiama.
4. Le aree interessate da dissesto geologico cui co. 1 b) "aree soggette a sprofondamento carsico" sono aree collinari in cui nel sottosuolo possono generarsi cavità carsiche naturali in relazione alla presenza di formazioni rocciose carbonatiche.
5. Le aree interessate da dissesto geologico cui co. c) "aree soggetta caduta massi" includono aree di versanti in roccia che per la elevata pendenza e per la tipologia del litotipo sono soggette a crolli improvvisi determinati sia da interventi al piede o sul fronte, sia per cause impreviste derivanti dall'azione di agenti esogeni.



7. Le aree soggette a pericolosità idraulica come individuate dal PGRA 2021/2027 (GU. 31 del 07.02.2023) all'interno del territorio comunale sono:
 - a) F: aree fluviali (artt. 7 e 10 delle norme di attuazione del PGRA);
 - b) P2: aree a pericolosità idraulica media (artt. 7 e 13 delle norme di attuazione del PGRA);
 - c) P1: aree a pericolosità idraulica moderata (artt. 7 e 14 delle norme di attuazione del PGRA);Si rimanda alla GU. 31 del 07.02.2023 per gli aspetti prescrittivi specifici.
6. Il PI adegua le disposizioni di tutela ad eventuali nuove previsioni del Piano dell'Assetto Idrogeologico (PAI), approvato dall'Autorità di Bacino, senza che ciò costituisca variante al PAT.
7. Sono 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.

PRESCRIZIONE

8. Nelle aree cui al co.1 a) si richiamano le norme del PAI - Bacino dell'Adige GU n. 124 del 29/05/2019 - che stabilisce il quadro di direttive e dei vincoli.
9. Nelle aree cui al co.1 b) la trasformabilità è condizionata alla verifica preventiva della presenza di cavità e alla stabilità dei pendii in considerazione sia degli elementi naturali che di quelli antropici. La progettazione degli interventi, dovrà essere preliminarmente verificata da geologo abilitato.
10. Nelle aree cui al co.1 c) La progettazione degli interventi, dovrà essere preliminarmente verificata da geologo abilitato.
11. Per le aree cui al precedente co.1d) si richiama il precedente art. 20 delle presenti norme e la normativa del PGRA 2021/2027 GU n. 31 del 07.02.2023.



Articolo 42 – Compatibilità idraulica

Riferimento legislativo	LR.11/2004 DGR. 2948/2009 DGR.2884/2009 – Piano Regionale di Tutela delle Acque PTRC approvato con DGR. 62 del 30.06.2020, art. 21 co. 3,4,5,6,8
Elaborato grafico	Elab.V02.01 - Valutazione di Compatibilità Idraulica

1. In coerenza con la legge regionale 11/2004, la DGR 2948 e il PTRC, il PAT è correlato dalla valutazione di compatibilità idraulica che ne dimostra la coerenza con le condizioni idrauliche del territorio.
2. I contenuti della valutazione di compatibilità idraulica redatta per il PAT e le presenti norme si intendono comunque aggiornati e integrati dai pareri rilasciati dal Genio Civile e dal Consorzio di Bonifica Veronese.

DIRETTIVE

3. Tutti gli interventi di trasformazione dell'uso del suolo che provocano un aumento di impermeabilizzazione del suolo devono comprendere misure compensative volte a mantenere almeno costante il coefficiente udometrico secondo il principio dell'invarianza idraulica, adottando tecniche costruttive atte a migliorare la sicurezza e al contempo contenere i coefficienti di deflusso con accorgimenti validi sia per le urbanizzazioni che per i singoli fabbricati. Ad intervento eseguito, e a parità di evento di pioggia, la rete di smaltimento delle acque piovane deve prevedere valori di portata massima non superiori a quelle stimabili nella situazione ante intervento. A questo fine, si potranno mettere in atto le opere di mitigazione e compensazione idraulica più adeguate alla specifica situazione.
4. Indicativamente, le opere di mitigazione idraulica cui al precedente comma possono consistere in:
 - a) aree verdi/agricole temporaneamente sommergibili e/o affossature, dotate di arginature atte a delimitare l'area oggetto di sommersione e dotate di manufatto di scarico (verso il recettore finale) avente dispositivo regolatore di portata;
 - b) bacini di laminazione depressi dotati di sistemi di fitodepurazione (ad esempio stagni e aree trattamento dei deflussi meteorici raccogliendo temporaneamente le acque prima che esse si infiltrino nel terreno);
 - c) realizzazione di volumi aggiuntivi nella rete di smaltimento acque meteoriche (sovradimensionamento delle condotte, o realizzazione di accumuli in linea o fuori linea);
 - d) sistemi di infiltrazione facilitata (bacini di infiltrazione, canali filtranti, pozzi asciutti, pavimentazioni filtranti), in caso di terreni ad elevata capacità di accettazione delle piogge (coefficiente di filtrazione maggiore di 10^{-3} m/s e frazione limosa inferiore al 5%) e in presenza di falda freatica sufficientemente profonda.
5. Le acque piovane raccolte con le opere di mitigazione possono essere recapitate nella rete idrica superficiale previa autorizzazione dell'Ente competente alla relativa gestione. Di norma la portata massima di scarico da prevedere non deve essere superiore ai $5 \frac{1}{s}$ per ettaro, fatte salve eventuali deroghe dell'Ente competente.
6. Il PI disciplina gli interventi di trasformazione del territorio in coerenza con le disposizioni del presente articolo. Esso è inoltre tenuto a rispettare le disposizioni e



le indicazioni e prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità idraulica del PAT e dai pareri del Genio Civile e del Consorzio di Bonifica Veronese.

7. I piani attuativi (PUA), i Permessi di Costruire Convenzionati e per ogni titolo abilitativo edilizio che dia luogo ad impermeabilizzazione di aree è necessario trasmettere idonea documentazione tecnica in materia idraulica, in relazione all'entità dell'intervento. In particolare:
 - a) per valori di superficie impermeabilizzata pari o inferiori a 1.000 m², è sufficiente la presentazione agli uffici comunali degli elaborati di progetto e relativa relazione idraulica, firmata da un professionista abilitato che, effettuata la valutazione delle modifiche al regime idraulico del territorio interessato all'intervento (con riferimento alle caratteristiche litologiche, soggiacenza della falda, vulnerabilità degli acquiferi, contiguità con aree a rischio idraulico, di deflusso difficoltoso, contiguità con corsi d'acqua temporanei e permanenti classificati e non, impatto sulle reti di smaltimento delle acque meteoriche eventualmente esistenti o in realizzazione, ecc.) ne valuti la rilevanza in riferimento alle superfici interessate da impermeabilizzazione ed il sistema di raccolta e scarico delle acque meteoriche comunque nel rispetto dei criteri di cui al presente articolo. Nel caso in cui l'intervento interessi un lotto appartenente ad una lottizzazione per la quale si siano compensate, ai fini dell'invarianza idraulica, le sole superfici impermeabilizzate relative ad aree pubbliche e strade, lo stesso dovrà prevedere una capacità di invaso in ragione di 500 m³ per ettaro di superficie impermeabilizzata;
 - b) per valori di superficie impermeabilizzata superiori a 1000 m², è necessaria la verifica di compatibilità idraulica, redatta in conformità alla DGR. 2948/2009, da allegarsi alla richiesta di parere al Consorzio di Bonifica Bacchiglione, completa di elaborati di progetto che evidenzino le superfici interessate da impermeabilizzazione, il sistema di raccolta e scarico delle acque meteoriche, relazione idraulica, valutazione dei dispositivi di compensazione idraulica adottati, rispetto dei criteri di cui al presente articolo. Nelle ipotesi di "ampliamento", le superfici da considerare per accertare il superamento delle soglie indicate dalla normativa, sono solamente quelle in aggiunta al fabbricato già esistente.
8. Il PI dovrà definire specifiche misure per garantire la permeabilità dei suoli sulla scorta dei seguenti indirizzi:
 - a) il mantenimento o la formazione di superfici permeabili ad elevata capacità di assorbimento idrico nei confronti della falda acquifera;
 - b) garantire una quota di permeabilità dei suoli soggetti a trasformazione edilizia prevedendo promuovendo la sostituzione di pavimentazioni impermeabili con altre permeabili su almeno il 20% della superficie scoperta del lotto;
 - c) la separazione, all'interno dell'area di intervento, delle acque piovane dalle acque fognarie, allo scopo di ricondurre l'acqua piovana alla rete scolante e/o alle falde sotterranee;
 - d) la previsione di micro invasi per trattenere l'acqua piovana nei momenti di eccesso, potendola poi riutilizzare per l'irrigazione degli orti e giardini;
 - e) l'utilizzo preferenziale di pavimentazioni permeabili per le aree esterne in particolare per le aree destinate a parcheggio veicolare pubblico/privato di, da realizzare su opportuno sottofondo che garantisca l'efficienza del



drenaggio ed una capacità di invaso (porosità efficace) non inferiore ad una lama d'acqua di 10 cm; la pendenza delle pavimentazioni destinate alla sosta veicolare deve essere sempre inferiore a 1cm/m;

PRESCRIZIONE

9. I nuovi interventi, opere e attività devono:
 - a) mantenere o migliorare le condizioni esistenti di funzionalità idraulica, agevolare o non impedire il deflusso delle piene, non ostacolare il normale deflusso delle acque, ridurre per quanto possibile l'impermeabilizzazione dei suoli;
 - b) non aumentare il rischio idraulico in tutta l'area a valle interessata, anche mediante la realizzazione di vasche di sistemi di laminazione;
 - c) mantenere i volumi invasabili delle aree interessate e favorire il ripristino delle aree naturali di laminazione ed esondazione.
10. Sono vietati i tombinamenti di fossati e corsi d'acqua, fatti salvi quelli necessari, che sono previamente autorizzati dall'autorità idraulica competente.
11. E' vietato eseguire scavi e altre lavorazioni o impiantare colture che possano compromettere la stabilità delle strutture arginali e delle opere idrauliche in genere.
12. E' vietato ostruire le fasce di transito al piede degli argini o gli accessi alle opere idrauliche, in conformità alle vigenti disposizioni in materia.
13. Il PAT, in coerenza con le prescrizioni dell'art. 21 co. 3,4,5,6,8 delle NTA del PTRC vigente, ai fini della sicurezza idraulica prescrive:
 - a) al fine di non incrementare le condizioni di pericolosità idraulica, gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica comunali e intercomunali, in coerenza con il DLgs. 152/2006e le disposizioni regionali vigenti in materia, devono comprendere una Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI) che verifichi, in accordo con il Piano di Tutela delle Acque (PTA) e il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), l'idoneità idraulica degli ambiti in cui è proposta la realizzazione di nuovi insediamenti, l'idoneità della rete di prima raccolta delle acque meteoriche, nonché gli effetti che questi possono creare nei territori posti a valle, prescrivendo i limiti per l'impermeabilizzazione dei suoli, per l'invaso e per il successivo recapito delle acque di prima pioggia.
 - b) I nuovi interventi, opere e attività devono:
 1. mantenere o migliorare le condizioni esistenti di funzionalità idraulica, agevolare o non impedire il deflusso delle piene, non ostacolare il normale deflusso delle acque, ridurre per quanto possibile l'impermeabilizzazione dei suoli;
 2. non aumentare il rischio idraulico in tutta l'area a valle interessata, anche mediante la realizzazione di vasche di prima pioggia e di altri sistemi di laminazione;
 3. mantenere i volumi invasabili delle aree interessate e favorire il ripristino delle aree naturali di laminazione ed esondazione, con riferimento anche alla possibilità di individuare la cave dismesse come siti di laminazione.
 - c) Sono vietati i tombinamenti di fossati e corsi d'acqua, fatti salvi quelli necessari, che sono previamente autorizzati dall'autorità idraulica competente.
 - d) Al fine di ridurre le condizioni di pericolosità idraulica:
 1. è vietato eseguire scavi e altre lavorazioni o impiantare colture che possano compromettere la stabilità delle strutture arginali e delle opere idrauliche in genere;



2. è vietato ostruire le fasce di transito al piede degli argini o gli accessi alle opere idrauliche, in conformità alle vigenti disposizioni in materia;
 3. è consentito lo spurgo meccanico dei fossi che deve essere eseguito nel rispetto delle normative di tutela paesaggistica e ambientale.
- e) Le estrazioni di materiale inerte dagli alvei e dalle golene di tutti i corsi d'acqua presenti sul territorio regionale sono consentite, nel rispetto della vigente normativa in materia ambientale e di paesaggio, esclusivamente al fine di:
1. assicurare il raggiungimento di obiettivi di funzionalità, sicurezza e recupero morfologico del corso d'acqua;
 2. ripristinare le sezioni ovvero procedere alla pulizia degli alvei a fronte di situazioni imprevedibili di urgenza;
 3. realizzare bacini di laminazione che consentano lo stoccaggio temporaneo dei volumi d'acqua defluenti nella fase di piena dei fiumi e bacini di accumulo delle acque da utilizzare quale riserva idrica ove tale tipologia di opera sia approvata dalla Regione.



TITOLO V: TRASFORMABILITA'

AZIONI STRATEGICHE

Articolo 43 – Ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) ai sensi della LR. 14/2017

Riferimento legislativo	LR.14/2017 – art.2 co.1 e)
Elaborato grafico	B.05 – Carta degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC)

1. L'elaborato B.05 "Carta degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata" recepisce l'individuazione degli AUC cui dall'art. 2 co. 1 e) della LR. 14/2017 definiti con variante al PRG ai sensi dell'art. 14 della LR. 14/2017 approvata con DCC. 61 del 30.12.2019.
2. Gli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata comprendono:
 - a) l'insieme delle parti del territorio già edificato, comprensivo delle aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, delle dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione;
 - b) le parti del territorio oggetto di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) approvato;
 - c) i nuclei insediativi in zona agricola.

DIRETTIVE

3. I PI possono precisare - attraverso una scala di rappresentazione di maggior dettaglio - i perimetri degli ambiti di urbanizzazione consolidata, sulla base di una precisa rilevazione dello stato di fatto, della particellazione fondiaria e funzionale al riconoscimento di fabbricati residenziali esistenti, con relative aree di pertinenza, posti in contiguità all'ambito di urbanizzazione consolidato individuato - previa rappresentazione nella relazione programmatica - e ne dispone apposita disciplina perseguendo i seguenti obiettivi:
 - a) difesa dell'integrità del territorio e contenimento del consumo di suolo;
 - b) riqualificazione edilizia ed ambientale del patrimonio edilizio esistente, anche mediante il miglioramento della qualità edilizia, architettonica ed impiantistica degli immobili, nonché l'abbattimento o la riduzione delle barriere architettoniche, l'incremento della sicurezza statica e/o idrogeologica, la riduzione dell'impatto ambientale e miglioramento dell'inserimento paesaggistico degli immobili;
 - c) riqualificazione e rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, degli spazi aperti e delle relative opere di urbanizzazione;
 - d) recupero delle parti del territorio in condizioni di degrado edilizio, urbanistico e socio-economico, o in stato di abbandono, sotto utilizzate o utilizzate impropriamente.
4. I PI in coerenza con gli indirizzi fissati dal PAT:
 - a) stabilisce i criteri e le modalità per la riqualificazione e rigenerazione degli ambiti territoriali, anche mediante ricorso agli istituti della perequazione urbanistica, compensazione urbanistica e del credito edilizio;
 - b) individua, precisa ed articola gli ambiti nei quali è possibile attuare:
 - interventi di riqualificazione edilizia e ambientale di cui all'art. 5 della LR. 14/2017;
 - interventi di riqualificazione urbana di cui all'art. 6 della LR. 14/2017;



- interventi di rigenerazione urbana sostenibile di cui all'art. 7 della LR. 14/2017.

PRESCRIZIONI

5. I PI prevedranno a monitorare la quantità di superficie naturale e seminaturale interessata da consumo di suolo ai sensi della LR. 14/2017 mediante specifico "registro fondiario".
6. Negli ambiti di urbanizzazione consolidata, sono sempre consentiti gli interventi edilizi ed urbanistici nel rispetto dei parametri e delle modalità di intervento previsti dal PI, qualora compatibili con il PAT, in deroga alla quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo di cui al successivo articolo 85 (Limite quantitativo massimo di consumo di suolo ai sensi della LR. 14/2017).
7. Come previsto dall'art. 12 della LR. 14/2017, sono sempre consentiti in deroga al limite stabilito dal presente articolo:
 - a) gli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale ricadenti negli AUC;
 - b) gli interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale e gli interventi di riqualificazione urbana, di cui agli artt. 5 e 6 della LR. 14/2017;
 - c) i lavori e le opere pubbliche o di interesse pubblico;
 - d) gli interventi di Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) di cui al Capo I della LR. 55/2012;
 - e) gli interventi in funzione dell'attività agricola di cui all'art. 44 della LR. 11/2004, e, comunque, tutti gli interventi connessi all'attività dell'imprenditore agricolo;
 - f) l'attività di cava ai sensi della vigente normativa;
 - g) gli interventi di cui alla LR. 14/2019, le cui premialità sono da considerarsi alternative e non cumulabili con quelle previste dal Capo I della LR. 14/2017;
 - h) gli interventi attuativi delle previsioni contenute nel PTRC, nei Piani di Area e nei progetti strategici di cui alla LR 11/2004.



Articolo 44 – Aree di urbanizzazione consolidata

Riferimento legislativo	LR.11/2004 – art.13 comma 1o) PTRC approvato con DGR. 62 del 30.06.2020 - art. 64 co. 3 PTCP approvato con DGR. 236 del 03.03.2015 – artt. 55, 56, 58, e 60
Elaborato grafico	B.04 – Carta delle trasformabilità

1. Le aree di urbanizzazione consolidata, individuati nell'elaborato B.04 "Carta delle Trasformabilità", sono costituite dalle parti di territorio urbano dove i processi di trasformazione sono sostanzialmente completati. Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono di norma le zone territoriali omogenee del PRG vigente attuate (ZTO: A, B, C1, C2, D1, D2, D3, F) o le zone di espansione (ZTO: C e D) con SUA approvato e convenzionato. La trasformazione edilizia e le potenzialità edificatorie residue – qualora confermate dal PAT - saranno attuate prevalentemente con interventi edilizi diretti o in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici attuativi approvati e convenzionati.
2. Rientrano all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata le aree produttive attuate come classificate al successivo art. 50 in recepimento dell'art. 56 del PTCP.
3. Il PAT prevede il consolidamento, la manutenzione e la riqualificazione della struttura insediativa consolidata.
4. L'individuazione delle aree di urbanizzazione consolidata all'interno del PAT ha esclusivamente valore ricognitivo-strategico dello stato dei luoghi, non conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, funzione questa demandata, ai sensi dell'art. 17 della LR.11/2004, al PI. 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.

DIRETTIVE

5. Il PAT, come indicato nell'elaborato B.06B "Dimensionamento urbanistico e utilizzo della quantità di riserva del suolo regionale consumabile - DGR.1911/2019", conferma in tali aree il vigente PRG e rimanda al piano degli interventi l'adeguamento normativo e funzionale.
6. Il PAT e i PI - o mediante la predisposizione di appositi progetti - in coerenza con le direttive dell'art. 64 co. 3 delle NTA del PTRC vigente, provvedono al riordino degli insediamenti esistenti e dettano, per quelli nuovi, criteri insediativi e di progettazione urbanistica, architettonica e paesaggistica, che riguardano:
 - a) le aree produttive, nell'ottica di ridurre il numero, anche al fine di razionalizzare le reti infrastrutturali di servizio e di ridurre l'inquinamento;
 - b) le aree commerciali, al fine della riorganizzazione complessiva delle sedi viarie e degli spazi privati a ridosso delle stesse e della diversificazione delle funzioni ospitate, aumentando altresì la dotazione di aree;
 - c) le aree residenziali, con la riorganizzazione di quelle esistenti e l'adozione di innovativi criteri di progettazione per le nuove, con obiettivi di qualità paesaggistica e con la definizione di alti livelli prestazionali di tipo energetico, durabilità e tutela ambientale.
7. I PI nell'ambito delle aree di urbanizzazione consolidata individuate dal PAT:
 - a) precisa il perimetro sulla base di elementi morfologici e di contesto e definisce nel dettaglio le aree di urbanizzazione consolidata, definendo i specifici tessuti insediativi secondo le modalità stabilite ai sensi dell'art. 50, co.1 b) (atto di



indirizzo). La definizione a scala di maggior dettaglio delle aree comprese nei limiti dell'urbanizzazione consolidata può comportare limitate variazioni al perimetro della stessa, in relazione alla disciplina degli interventi prevista, conseguenti alla necessità di:

- riconoscere l'appoggio su preesistenti limiti fisici naturali (scarpate, corsi d'acqua, fossi, capofossi) o antropici (strade, muri di contenimento, recinzioni) al fine di evitare la formazione di aree di risulta;
- preservare l'integrità dell'assetto fondiario (per evitare la formazione di sfridi inutilizzabili);
- consentire interventi di completamento correlati ad interventi di qualificazione e miglioramento dei margini urbani;

Tali variazioni dovranno avvenire in coerenza con le scelte strategiche del PAT e nel rispetto della quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo, avendo cura di verificare che non sia alterato l'equilibrio ambientale. La ridefinizione dei margini del tessuto urbanizzato, eventualmente finalizzata ad ampliamenti di immobili esistenti od a nuova edificazione, potrà avvenire soltanto attraverso una revisione della zonizzazione di "completamento", utilizzando i servizi di rete e le opere di urbanizzazione primaria esistenti e senza comportare la necessità della predisposizione di PUA. In corrispondenza di tali variazioni dei margini delle aree di urbanizzazione consolidata il PI potrà prevedere una puntuale modifica delle "aree di connessione naturalistica" di cui all'art. 67 delle presenti NTO.

- b) predispone una disciplina articolata degli interventi edilizi ammissibili per il patrimonio esistente e le aree di completamento;
 - c) definisce indici e parametri edilizi, anche modificando quelli del vigente PRG, finalizzati al raggiungimento di specifici livelli prestazionali (potenziamento e miglioramento di viabilità, standard, urbanizzazioni, arredo, verde, ecc.), e indici differenziati per l'atterraggio dei crediti edilizi;
8. Il PI dovrà favorire il miglioramento funzionale del patrimonio edilizio mediante ampliamento, ristrutturazione e sostituzione edilizia, anche con forme di incentivazione finalizzate al raggiungimento di specifici obiettivi di qualità urbana; nelle parti con tessuti non del tutto consolidati, gli interventi consentiti dovranno prevedere il recupero degli standard ed il miglioramento della viabilità.
9. Il PI valuta la compatibilità delle funzioni presenti nelle aree di urbanizzazione consolidata, diverse da quelle prevalenti (produttiva o residenziale) e conseguentemente ne definisce la disciplina:
- a) trasferimento/eliminazione per le funzioni incoerenti/incompatibili.
 - b) mantenimento con riqualificazione e mitigazione degli impatti rispetto alle funzioni contigue, per le funzioni che possono essere rese compatibili o il cui effetto di disturbo può essere schermato.
 - c) consolidamento e possibilità di ulteriore integrazione e sviluppo per le funzioni compatibili.
10. Non sono previste nuove aree a specifica dotazione alberghiera ma è ammesso ricavare tali superfici all'interno dell'urbanizzazione consolidata.
11. Il cambio di destinazione d'uso dei fabbricati rurali non più funzionali al fondo è soggetta ai criteri perequativi cui successivo art.75.
12. Il PI potrà correggere i refusi grafici e gli errori evidenti nelle planimetrie del PAT.

PRESCRIZIONI



13. L'ambito del PIRUEA denominato "Montejo" ricade all'interno di una zona di attenzione interessata da faglia attiva e capace (FAC) come individuata nella Carta della Microzonazione Sismica di 2 e 3 livello e nella variante 26 del PRG adottata con DCC. 28//2023; sono fatte salve eventuali successive modifiche e integrazioni. Come previsto dalle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da faglie attive e capaci (FAC)" emanate dal Dipartimento della Protezione Civile, all'interno delle zone di attenzione determinate dalla presenza di FAC, "non è consentita nuova edificazione e sono limitati gli interventi sull'edificato esistente: con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria, qualsiasi altro tipo di intervento deve prevedere interventi di miglioramento e/o di adeguamento e/o di rafforzamento locale (in conformità alla normativa vigente)".
- Il PI potrà - ai sensi dell'art. 6 della LR. 14/2017 – riconoscere dei crediti edilizi per il recupero di potenzialità edificatoria negli ambiti di urbanizzazione consolidata nel rispetto dei parametri di dimensionamento previsti per i singoli ATO.
14. Negli ambiti di urbanizzazione consolidata e nelle aree di trasformazione, sono possibili interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti nel rispetto dei parametri edilizi e delle modalità di intervento previste dai previgenti PRG, qualora compatibili con il PAT e lo studio di microzonazione sismica.
15. 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 proposto dovrà essere subordinato al loro adeguamento, nel rispetto delle prescrizioni indicate dal Comune o dall'Ente gestore della rete.



Articolo 45 – Aree di urbanizzazione programmata

Riferimento legislativo	LR.11/2004 – art.13 comma 1o) PTRC approvato con DGR. 62 del 30.06.2020, art. 64 co. 3 PTCP approvato con DGR. 236 del 03.03.2015
Elaborato grafico	B.04 – Carta delle trasformabilità

1. Le aree di urbanizzazione programmata, individuate nell'elaborato B.04 "Carta delle Trasformabilità", sono costituite dalle le zone di espansione residenziali/produttive del PRG vigente assoggettate a strumento urbanistico attuativo non convenzionati e/o non attuati alla data di adozione del PAT. Il PAT distingue con apposita grafia le aree di urbanizzazione programmata a destinazione prevalente residenziale e quelle a destinazione prevalente produttiva.
2. Le aree cui al co.1 sono soggette a decadenza come previsto all'art. 18 co. 7 della LR. 11/2004, fatto salvo la condizione di reiterazione cui art. 18 co.7bis della medesima legge (si richiama il procedimento di reiterazione delle aree di espansione del PRG cui DCC. 50/2022 e smi.
3. In caso di decadenza delle aree di urbanizzazione programmata come indicato al precedente co.2 la previsione urbanistica e la relativa potenzialità edificatoria prevista (residuo PRG - come indicato nell'elaborato B.06-B Dimensionamento) assumerà la valenza di "linee preferenziale di sviluppo" come da successivi artt. 53 e 54 la relativa delimitazione dell'area di urbanizzazione programmata sarà considerato "limite fisico alla nuova edificazione" cui successivo art. 52.
4. L'individuazione delle aree di urbanizzazione programmata all'interno del PAT ha esclusivamente valore ricognitivo-strategico dello stato dei luoghi, non conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, funzione questa demandata, ai sensi dell'art. 17 della LR.11/2004, al PI. Non possono pertanto rappresentare o comportare in alcun modo acquisizione di diritti edificatori né essere considerate al fini della determinazione del valore venale delle aree nei casi di espropriazione per pubblica utilità.

DIRETTIVE

5. Il PAT, come indicato nell'elaborato B.06B "Dimensionamento urbanistico e utilizzo della quantità di riserva del suolo regionale consumabile - DGR.1911/2019", conferma in tali aree le zone territoriali omogenee come previste nel vigente PRG e rimanda al piano degli interventi l' adeguamento normativo e funzionale.
6. Il PAT e i PI - o mediante la predisposizione di appositi progetti - in coerenza con le direttive dell'art. 64 co. 3 delle NTA del PTRC vigente, provvedono al riordino degli insediamenti esistenti e dettano, per quelli nuovi, criteri insediativi e di progettazione urbanistica, architettonica e paesaggistica, che riguardano:
 - a) le aree produttive, nell'ottica di ridurre il numero, anche al fine di razionalizzare le reti infrastrutturali di servizio e di ridurre l'inquinamento;
 - b) le aree commerciali, al fine della riorganizzazione complessiva delle sedi viarie e degli spazi privati a ridosso delle stesse e della diversificazione delle funzioni ospitate, aumentando altresì la dotazione di aree;
 - c) le aree residenziali, con la riorganizzazione di quelle esistenti e l'adozione di innovativi criteri di progettazione per le nuove, con obiettivi di qualità paesaggistica e con la definizione di alti livelli prestazionali di tipo energetico, durabilità e tutela ambientale.



7. Il PI, in conseguenza del dettaglio di scala e per consentire la definizione di un più coerente disegno urbanistico del tessuto edilizio, potrà discostarsi limitatamente dai perimetri delineati dal PAT, ad esclusione delle aree "non idonee" cui elaborato B.03 "Fragilità" e nel rispetto della Carta della Microzonazione Sismica.
8. Le variazioni cui al co. 5 dovranno avvenire nel rispetto del dimensionamento urbanistico dei singoli ATO e della quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo definiti dal PAT.
9. Le aree di urbanizzazione programmata cui al co.1 - attraverso i PI - potranno essere riclassificate, confermate e/o trasposte in aree coerenti con le strategie di trasformabilità del PAT "linee preferenziale di sviluppo" ed urbanisticamente idonee.
10. Non sono previste nuove aree a specifica dotazione alberghiera ma è ammesso ricavare tali superfici all'interno dell'urbanizzazione programmata residenziali e produttive mediante interventi di riqualificazione e riconversione o mutamento della destinazione d'uso.
11. Negli ambiti oggetto di PUA approvati dalla Giunta Comunale sulla base del previgente PRG, ancorché non convenzionati alla data di adozione del PAT, qualora la relativa convenzione venga stipulata anteriormente alla data di adozione del primo PI si applicherà la disciplina urbanistica vigente all'epoca della loro approvazione, purché non in contrasto con le indicazioni del PAT. In tal caso la verifica di conformità non potrà essere riferita ai criteri perequativi ed alle dotazioni di aree a servizi, in quanto non ancora stabiliti dal PI.

PRESCRIZIONI

12. L'adozione del PI comporterà, per i PUA non ancora convenzionati, l'obbligo di adeguamento al PAT.



Articolo 46 – Ambiti di edificazione diffusa

Riferimento legislativo	LR.11/2004 – art.13
Elaborato grafico	B.04 – Carta delle trasformabilità

1. Gli ambiti di edificazione diffusa, individuati nell'elaborato B.04 "Carta delle Trasformabilità", sono gli insediamenti costituiti da addensamenti edilizi a morfologia lineare lungo gli assi viari e quelli a morfologia nucleare isolati, generalmente provvisti delle principali opere di urbanizzazione. All'interno di tali ambiti l'edificazione non presenta alcun nesso di funzionalità con l'attività agricola e, pertanto, non sono consentite destinazioni d'uso incompatibili con il carattere residenziale degli stessi.
2. Gli interventi consentiti saranno prevalentemente limitati al recupero degli edifici esistenti ai fini residenziali o a destinazioni d'uso diverse da quella agricola purché compatibili con la residenza, nonché alla realizzazione di nuova edificazione residenziale o compatibile con la stessa, con limitati e puntuali interventi, nonché ad assicurare le dotazioni urbanistiche necessarie alla destinazione residenziale.
3. L'individuazione degli ambiti di edificazione diffusa all'interno del PAT ha esclusivamente valore ricognitivo-strategico dello stato dei luoghi, non conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, funzione questa demandata, ai sensi dell'art. 17 della LR.11/2004, al PI. 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.

DIRETTIVE

4. Vanno esclusi dagli ambiti di edificazione diffusa gli eventuali edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, sulla base del rilievo della effettiva consistenza delle aziende agricole, della localizzazione di centri aziendali, delle abitazioni degli imprenditori agricoli e delle strutture agricolo-produttive esistenti e utilizzate.
5. Il PI:
 - a) precisa i perimetri degli ambiti di edificazione diffusa indicati dal PAT, derivante da una scala a maggior dettaglio;
 - b) disciplina gli interventi ammissibili, individuando anche gli ambiti di nuova edificazione a completamento del sistema insediativo esistente;
 - c) conferma dei processi di riqualificazione in atto già previsti dalla pianificazione vigente;
 - d) indica, in presenza di attività dismesse o non compatibili con il contesto, le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando le possibilità di applicare gli strumenti del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti;
 - e) individua gli ambiti delle aziende agricole esistenti.
6. Il PI inoltre, disciplina gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia al fine di:
 - a) migliorare la qualità della struttura insediativa e del contesto ambientale tramite:
 - integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
 - eventuale integrazione con aree per servizi pubblici e di uso pubblico;



- individuazione, ove possibile, di soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza di viabilità, in relazione al tema degli eccessi carrai con sbocco diretto sulla viabilità;
 - integrazione, miglioramento di percorsi ciclo-pedonali che consentano lo spostamento in sicurezza verso nuclei insediativi vicini e/o aree di urbanizzazione consolidata, anche connettendoli e mettendoli a sistema con quelli di fruizione del territorio aperto;
- b) escludere il nuovo insediamento, in generale, di attività e funzioni incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale dell'ambito e di tipologie edilizie non coerenti con i caratteri dell'ambiente e del paesaggio;
 - c) riconvertire o trasferire eventuali funzioni incompatibili con il carattere insediativo prevalente della zona;
 - d) migliorare la qualità abitativa e/o funzionale degli edifici mediante interventi di manutenzione, ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento ed eliminazione degli eventuali elementi incongrui;
 - e) rispondere alle esigenze di miglioramento del patrimonio edilizio esistente, soprattutto residenziale: favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, con attenzione alle aree con eventuali attività dismesse, mediante interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento degli edifici esistenti ed eliminazione degli elementi di degrado ambientale, per migliorare la qualità residenziale e/o funzionale degli immobili, favorendo il riordino morfologico dell'edificato e delle aree scoperte;
 - f) rispondere alle esigenze abitative di carattere familiare con l'individuazione di previsioni di interventi puntuali di nuova edificazione ad uso residenziale fino ad un massimo di 800 m³, nel rispetto del dimensionamento dei singoli ATO, volti a favorire la permanenza delle nuove famiglie nel tessuto sociale e nella comunità di appartenenza.
7. Il cambio di destinazione d'uso dei fabbricati rurali non più funzionali al fondo è soggetta ai criteri perequativi cui successivo art.75.
 8. I PI individuano gli edifici soggetti a demolizione parziale o totale in contrasto con gli obiettivi di riordino previsti dal 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.

PRESCRIZIONI

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



Articolo 47 – Aree idonee per interventi di miglioramento della qualità urbana e territoriale

Riferimento legislativo	LR.11/2004 art. 13 co.1 c) PTCP approvato con DGR. 236 del 03.03.2015 – artt. 84,85 e 86
Elaborato grafico	B.04 – Carta delle trasformabilità

1. Il PAT individua nell'elaborato B.04 "Carta delle Trasformabilità" le aree che per le loro caratteristiche risultano idonee ad essere oggetto di interventi di miglioramento della qualità urbana e territoriale a cui attribuire specifici obiettivi di riqualificazione e valorizzazione, volti al miglioramento ambientale, ad aumentare la funzionalità delle infrastrutture ed a mitigarne l'impatto con le aree circostanti.

DIRETTIVE

2. Il PAT identifica un ambito urbano esistente, che necessita di interventi di riqualificazione e risistemazione funzionale e qualitativa anche mediante ristrutturazione urbanistica, finalizzati al miglioramento:
 - della qualità fruitiva e funzionale dell'area;
 - l'attuazione dell'infrastruttura di Sistema Ferroviario Metropolitano Regionale - SFMR ed le infrastrutture ancillari (terminal, parcheggio scambiatore, stazione, ecc) il collegamento con la rete di mobilità lenta.
3. Tenuto conto della specificità dei contesti di intervento, il PI persegue specifici obiettivi di riqualificazione e tutela dei contesti stessi e dell'intorno di appartenenza attraverso specifiche azioni di mitigazione ambientale, di integrazione ed eventuale potenziamento dei sistemi di fruizione dell'area stessa (infrastrutture, collegamenti viari, ecc.).
4. Le modalità di trasformazione delle aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana territoriale sono definite:
 - a) dal PI, nel rispetto delle direttive indicate dal PAT;
 - b) con programma integrato di cui all'art. 16 della L. 179/1992, previa la sottoscrizione di accordi tra soggetti pubblici e privati, ai sensi dell'art. 6 della LR. 11/2004, o di accordo di programma, ai sensi dell'art. 7 della LR. medesima.
5. Il PI può individuare nuove aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana territoriale, senza procedere ad una variante del PAT nel rispetto dei criteri contenuti nelle presenti norme.

PRESCRIZIONI

6. Nel periodo transitorio, rispetto all'adozione della prima variante al PI adeguato alle direttive sopra richiamate, fatte salve le previsioni degli strumenti attuativi vigenti sino alla loro scadenza, qualora non dichiarati incompatibili con il PAT, nelle aree di riqualificazione e riconversione sono ammessi:
 - a) interventi diretti nei limiti di cui all'art. 3 co. 1 a) b) c) d) del DPR. 380/2001 e smi;
 - b) interventi soggetti alla preventiva formazione di PUA adeguati alle finalità, direttive e prescrizioni del presente articolo, tra quelli previsti dall'art. 19 della LR. 11/2004.



Articolo 48 – Aree di riqualificazione e riconversione urbana

Riferimento legislativo	LR.11/2004 art. 13 co.1 l) PTCP approvato con DGR. 236 del 03.03.2015 art. 55,56 e 60
Elaborato grafico	B.04 – Carta delle trasformabilità

1. IL PAT individua nell'elaborato B.04 "Carta delle Trasformabilità" le aree di riqualificazione e riconversione urbana che sono parti del tessuto insediativo che hanno bisogno di rigenerazione o sono, di fatto, interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale anche mediante rinaturalizzazione, aventi un ruolo determinante nella trama urbana e per la vita sociale della comunità.
2. Le aree di riqualificazione e riconversione possono essere:
 - aree funzionali alla riqualificazione delle polarità urbane, aventi anche caratteri storico architettonici ed ambientali da tutelare e valorizzare;
 - aree funzionali alla riconversione dei tessuti produttivi, ritenuti ormai incongrui con i caratteri urbani ed ambientali del contesto circostante;
 - aree coinvolte in progetti che determineranno un'evoluzione ed aggiornamento delle strutture;
 - aree con strutture non più adeguate alla funzione svolta;
 - aree con attività dimesse ed in situazione di degrado;
 - aree occupate da attività in atto non compatibili con il contesto circostante.
3. Sono considerate aree di riqualificazione e riconversione gli ambiti produttivi definiti comunali dal PTCP, che sono stati classificati come "ambiti produttivi non connessi" ricadenti all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata, in adeguamento all'art.60 del PTCP, prevedendone, pertanto, la dismissione e la riconversione.

DIRETTIVE

4. Il PAT individua come aree di riqualificazione e riconversione urbana:
 - a) Le aree occupate da attività per cui il PRG vigente prevede il trasferimento ed il ridisegno urbano in aree residenziali di espansione; ovvero:
 - attività n°9 PRG in località Sant'Ambrogio via Giovanni Piatti: superficie 5.700 m² e volume assegnato per la riconversione a residenziale di 8.500 m³ ;
 - attività n°23 PRG in località Monte via Vesan: superficie 4.000 m² e volume assegnato per la riconversione a residenziale di 5.000 m³;
nel rispetto dei parametri di dimensionamento previsti per i singoli ATO.
 - b) le aree occupate da attività produttive per cui il PAT prevede azioni di riordino ambientale attraverso il trasferimento e la riconversione in aree residenziali di espansione, ovvero:
 - attività produttiva impropria situata in località Ponton – via Ponte: superficie 3.200 m² tale area verrà destinata a zona residenziale più consona al contesto residenziale circostante;
 - attività produttiva impropria situata in località Ponton – via Butturini: superficie 8.900 m² tale area verrà destinata a zona residenziale più consona al contesto residenziale circostante;
 - attività produttiva impropria situata in località Sant'Ambrogio Valpolicella – vicolo Giacomo Matteotti: superficie 8.200 m² tale area verrà destinata a zona residenziale più consona al contesto residenziale circostante;



Il volume assegnato per la riconversione residenziale delle aree cui al presente co. 4 b) verrà definito dal PI nel rispetto dei parametri di dimensionamento previsti per i singoli ATO.

- c) le aree occupate da aree produttive esistenti classificate dal PAT come "ambiti produttivi di interesse comunale non connessi" la cui destinazione risulta incongrua in relazione alla presenza di condizionamenti di natura ambientale o urbanistica o di infrastrutturazione, per le quali il PAT prevede l'eventuale trasformazione e riconversione. Per tali ambiti come specificamente individuati e numerati nell'elaborato B.04 "Carta delle Trasformabilità" si prevede:
1. ambito produttivo "non connesso" a sud del Parcheggio "Tricolore" a Domegliara: ambito di 6.500 m² da riqualificare e riconvertire a destinazione a servizi e residenziale /o a funzioni comunque compatibili con la residenza in relazione con il contesto insediativo circostante e in relazione al progetto del Sistema Ferroviario Metropolitano Regionale, per tale zona il volume potenziale previsto dal PI non potrà superare i 4.200 m³;
 2. ambito produttivo/commerciale "non connesso" lungo via Stazione a Domigliara: ambito di 7.300 m² da riqualificare e riconvertire a destinazione a servizi e residenziale /o a funzioni comunque compatibili con la residenza in relazione con il contesto insediativo circostante e in relazione al progetto del Sistema Ferroviario Metropolitano Regionale, per tale zona PI prevederà ad attribuire idonea zona territoriale omogenea assegnando eventuali potenzialità edificatorie aggiuntive anche mediante intervento diretto nel rispetto dei parametri di dimensionamento previsti per i singoli ATO;
 3. ambito produttivo/commerciale "non connesso" lungo via Stazione a Domigliara: ambito di 4.300 m² già a destinazione residenziale su cui prevedere azioni di riordino urbanistico, per tale zona PI prevederà ad attribuire idonea zona territoriale omogenea assegnando eventuali potenzialità edificatorie aggiuntive anche mediante intervento edilizio diretto nel rispetto dei parametri di dimensionamento previsti per i singoli ATO;
 4. ambito produttivo "non connesso" lungo via Brennero a Domigliara: ambito di 9.200 m² da riqualificare e riconvertire a destinazione a servizi e residenziale /o a funzioni comunque compatibili con la residenza in relazione con il contesto insediativo circostante, per tale zona il volume potenziale previsto dal PI non potrà superare i 12.880 m³;
 5. ambito produttivo "non connesso" lungo via Ca del Diavolo a Sant' Ambrogio di Valpolicella: ambito di 11.500 m² da riqualificare e riconvertire a destinazione a servizi e residenziale /o a funzioni comunque compatibili con la residenza in relazione con il contesto insediativo circostante, per tale zona il volume potenziale previsto dal PI non potrà superare i 11.500 m³;
 6. ambito produttivo "non connesso" lungo via Stazione Vecchia a Gargagnago: ambito di 900 m² già a destinazione prevalentemente residenziale su cui prevedere azioni di riordino urbanistico, per tale zona PI prevederà ad attribuire idonea zona territoriale omogenea assegnando eventuali potenzialità edificatorie per eventuali cambio d'uso del fabbricato esistente anche mediante intervento edilizio diretto nel rispetto dei parametri di dimensionamento previsti per i singoli ATO;



Gli interventi dovranno ricercare tecniche progettuali e modalità attuative che assicurino un'elevata qualità sia per quanto riguarda la realizzazione dei nuovi insediamenti che l'organizzazione, la sistemazione delle aree scoperte e l'adeguamento della viabilità e delle aree a standard in rapporto alle destinazioni ammesse.

5. Gli interventi per le aree di riqualificazione e riconversione urbana saranno gestiti attraverso apposite schede progettuali da definirsi in fase di PI, secondo parametri e indici da definirsi nel rispetto dei parametri di dimensionamento dei singoli ATO e della quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo definiti dal PAT e la sostenibilità ambientale evidenziati nella VAS.
6. Il PI può individuare ulteriori limitate aree di riqualificazione e riconversione, oltre a quelle già individuate dal PAT, a seguito di successivi approfondimenti ed analisi del territorio.
7. Il PI:
 - a) precisa l'ambito delle aree di riqualificazione e riconversione, in coerenza con le indicazioni del PAT;
 - b) 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.
 - c) prevede un insieme sistematico di interventi al fine della riqualificazione dell'area, con la progettazione del sistema della viabilità e con l'individuazione delle aree a standard, fissando i parametri quantitativi per gli interventi.
8. I PI possono stabilire, in relazione agli interventi ammissibili ed allo stato dei luoghi, l'integrazione delle opere di urbanizzazione, la riqualificazione dell'area pertinenziale, le opere di mitigazione degli impatti di varia natura nei confronti del contesto circostante.
9. Il PI potranno attuare quanto previsto dal PAT relativamente le aree di riqualificazione e riconversione, precisandone i perimetri per consentire la definizione di un più coerente disegno urbanistico del tessuto edilizio.
10. A norma dell'art. 36 della LR. 11/2004, la demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità paesaggistica finalizzate a conseguire obiettivi di tutela e valorizzazione, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio. Il Comune, in riferimento alle presenti norme, può concludere accordi con soggetti pubblici-privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

PRESCRIZIONI

11. In tali aree, fatte salve le previsioni degli strumenti urbanistici attuativi vigenti sino alla loro scadenza, in assenza di iniziative di riqualificazione urbanistica in variante al Piano Regolatore Generale vigente ad attuazione del presente articolo, sono ammessi esclusivamente interventi sugli edifici esistenti nei limiti di cui co.1 a) b) c) art. 3 del DPR. 380/2001 non sono comunque ammessi ampliamenti se non per adeguamenti igienico sanitari imposti dalla vigente normativa. Modifiche delle destinazioni d'uso sono consentite purché compatibili con le destinazioni previste nell'ambito di intervento.



12. Gli interventi di riconversione degli impianti produttivi dovranno prevedere idonea caratterizzazione delle aree ai sensi del DLgs.152/2006 e DM 471/99 e bonifica dei luoghi, qualora dalla caratterizzazione si riscontri la presenza di siti potenzialmente inquinati.
13. Gli interventi di trasformazione sono sempre subordinati a PUA fatto salvo specifiche modalità di intervento indicate al precedente co.4.
14. Il PAT non conferma la previsione di ridisegno urbano in aree residenziali di espansione dell'attività n°16 del PRG, tale ambito ricade all'interno di una zona di attenzione interessata da faglia attiva e capace (FAC) come individuata nella Carta della Microzonazione Sismica e nella variante 26 del PRG adottata con DCC. 28//2023; sono fatte salve eventuali successive modifiche e integrazioni. Come previsto dalle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da faglie attive e capaci (FAC)" emanate dal Dipartimento della Protezione Civile, all'interno delle zone di attenzione determinate dalla presenza di FAC, "non è consentita nuova edificazione e sono limitati gli interventi sull'edificato esistente: con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria, qualsiasi altro tipo di intervento deve prevedere interventi di miglioramento e/o di adeguamento e/o di rafforzamento locale (in conformità alla normativa vigente)".
Il PI potrà - ai sensi dell'art. 36 della LR. 11/2014 – riconoscere dei crediti edilizi nel rispetto dei parametri di dimensionamento previsti per i singoli ATO.



Articolo 49 – Opere incongrue ed elementi di degrado

Riferimento legislativo	LR.11/2004 - art. 36
Elaborato grafico	B.04 – Carta delle trasformabilità

1. Le opere incongrue individuate nell'elaborato B.04 "Carta delle Trasformabilità", sono costituite da quei manufatti e/o elementi aventi caratteristiche funzionali, architettoniche ed ambientali non compatibili rispetto ad insediamenti contigui o in generale rispetto al contesto ambientale e paesaggistico, che comportano effetti di disturbo (in termini acustici, visivi, olfattivi, o di altra natura).
2. Il PAT individua le maggiori opere incongrue con l'ambiente circostante e per le quali è necessario programmare azioni volte alla loro eliminazione e/o mitigazione.

DIRETTIVE

3. Il PAT individua numero quattro opere incongrue presenti sul territorio comunale costituite da:
 - a) n.3 attività produttive classificate dal vigente PRG in zona industriale da confermare, e ubicate rispettivamente in Vicolo Giacomo Matteotti, in Via Stazione e via Sengia, il PI per le prime 2 opere incongrue prevederà l'attribuzione di un credito edilizio da utilizzare in loco o in un ambito di futura espansione insediativa residenziale. Per l'opera in via Sengia il credito edilizio dovrà essere utilizzato in un ambito di futura espansione insediativa residenziale.
 - b) n.1 fabbricato - ubicato in via Vesan frazione di Monte - non ancora completato e che costituisce un forte detrattore ambientale del contesto paesaggistico su cui insiste. Il PI prevederà l'attribuzione di un credito edilizio da utilizzare in un ambito di futura espansione insediativa residenziale;
 - c) n.1 fabbricato - ubicato in via Quari frazione di Monte - non ancora completato che versa in grave stato di degrado e che costituisce un forte detrattore ambientale del contesto paesaggistico su cui insiste. Il PI prevederà l'attribuzione di un credito edilizio da utilizzare in un ambito di futura espansione insediativa residenziale.
4. Il PI, in riferimento ad analisi più approfondite e a maggior livello di definizione sul territorio comunale, recepisce ed integra la ricognizione delle opere incongrue e degli elementi di degrado individuati dal PAT, predisponendo apposita disciplina nel rispetto delle presenti direttive:
5. Il PI, sulla base di successivi approfondimenti può individuare ulteriori aree di riqualificazione e riconversione - se di rilevanza non strategica ma puntuale e fatti salvi comunque il dimensionamento del PAT ed i criteri di sostenibilità evidenziati dalla VAS - predisponendo apposita disciplina secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme e nel rispetto delle seguenti direttive:
 - a) l'eliminazione dell'opera incongrua e/o dell'elemento di degrado 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 del PAT;
 - b) l'eliminazione dell'opera incongrua e/o dell'elemento di degrado 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.
6. I PI possono stabilire, in relazione agli interventi ammissibili ed allo stato dei luoghi, l'integrazione delle opere di urbanizzazione, la riqualificazione dell'area pertinenziale, le opere di mitigazione degli impatti di varia natura nei confronti del contesto circostante.
 7. 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:
 - c) la trasformazione deve risultare ammissibile rispetto agli obiettivi di tutela ambientale indicati dal PAT per l'area sulla quale ricade;
 - d) in caso di cambio di destinazione d'uso vi sia una sostanziale diminuzione volumetrica, con possibile conservazione comunque non superiore al 20% della superficie lorda di pavimento "SLP" esistente, integrata da idonee misure di mitigazione ambientale e paesaggistica;
 - e) in caso di ristrutturazione senza variazione di destinazione d'uso, devono essere comunque attuati contestuali interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica.
 8. A norma dell'art. 36 della LR. 11/2004, la demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità paesaggistica finalizzate a conseguire obiettivi di tutela e valorizzazione, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio. Il Comune, in riferimento alle presenti norme, può concludere accordi con soggetti pubblici-privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

PRESCRIZIONI

9. Per l'opera incongrua ricadente nell'ambito cui previsione di "ridisegno urbano in aree residenziali di espansione" dell'attività n°16 del PRG in via Sengia - non confermata - si richiama il precedente art. 48. co.14; il PI potrà - ai sensi dell'art. 36 della LR. 11/2014 - riconoscere dei crediti edilizi nel rispetto dei parametri di dimensionamento previsti per i singoli ATO.
10. Sui manufatti incongrui, in assenza di iniziative di riqualificazione urbanistica ad attuazione del presente articolo, sono consentiti direttamente esclusivamente gli interventi sugli edifici esistenti nei limiti di cui co.1 a) b) c) art. 3 del DPR. 380/2001; non sono ammessi ampliamenti se non per adeguamenti igienico sanitari imposti dalla vigente normativa.



Articolo 50 – Zone produttive (art. 56 delle NTA del PTCP) e attività produttive in zona impropria

Riferimento legislativo	LR.11/2004 art. 13 co.1 o) PTRC approvato con DGR. 62 del 30.06.2020, art. 47 co. 3 PTCP approvato con DGR. 236 del 03.03.2015 – artt. 55, 56, 58, e 60
Elaborato grafico	B.04 – Carta delle trasformabilità

1. Il PAT nell'elaborato B.04 "Carta delle Trasformabilità", individua:
 - a) le zone destinate ad attività produttive a carattere artigianale, industriale o commerciale in recepimento dell'art. 56 delle NTA del PTCP;
 - b) le attività produttive in zona impropria.

DIRETTIVE

2. Il PAT e i PI, in coerenza con gli indirizzi dell'art. 47 co. 3 delle NTA del PTRC vigente, in linea con i principi generali relativi al contenimento di consumo di suolo di cui alla LR. 14/2017 e la alla quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere da consumo di suolo di cui al successivo art. 70 per gli ambiti destinati a insediamenti industriali e artigianali:
 - a) privilegiano il riuso, la riqualificazione e la riorganizzazione degli insediamenti esistenti e del patrimonio edilizio non utilizzato o da recuperare;
 - b) indicano le modalità di rigenerazione e riqualificazione delle aree produttive, con particolare riguardo a quelle non ampliabili, in relazione alla prossimità delle stesse ai nuclei abitativi esistenti o previsti;
 - c) determinano le linee preferenziali di espansione delle aree produttive, sulla base dei servizi e delle infrastrutture necessarie e dell'impatto sugli abitati limitrofi e sui caratteri naturalistici, paesaggistici e culturali delle aree circostanti;
 - d) definiscono le modalità di densificazione edificatoria, sia in altezza che in accorpamento, nelle aree produttive esistenti, con lo scopo di ridurre il consumo di territorio;
 - e) individuano misure volte a garantire la sicurezza idraulica e geologica degli insediamenti.
3. Per le aree cui precedente co.1 a) il PAT, in recepimento dell'art. 56 del PTCP, cataloga le aree produttive attuate in:
 - a) produttivo di interesse provinciale consolidati: insiemi di aree produttive rilevanti per l'entità degli insediamenti in essere, della loro specializzazione e in taluni casi anche per l'entità delle residue potenzialità edificatorie previste negli strumenti comunali vigenti, ma che non appaiono indicati per le politiche di ulteriore significativa espansione dell'offerta insediativa in relazione alla presenza di condizionamenti di natura ambientale e urbanistica o di limiti di infrastrutturazione;
 - b) produttivo di interesse comunale consolidati: insiemi di aree produttive previste negli strumenti comunali vigenti, non ricomprese tra gli ambiti produttivi di interesse provinciale, che non presentano per il loro mantenimento particolari problemi in relazione alla presenza di condizionamenti di natura ambientale o urbanistica o di infrastrutturazione, per i quali si prescrive la destinazione alle attività artigianali e di piccola industria strettamente connesse all'abitato;
 - c) produttivo di interesse comunale non connesse: aree produttive esistenti o comunque convenzionate con il Comune, non ricomprese negli insiemi sopra



descritti e la cui destinazione risulta incongrua in relazione alla presenza di condizionamenti di natura ambientale o urbanistica o di infrastrutturazione, per le quali in sede di pianificazione comunale si prescrive una specifica analisi ed approfondimento finalizzata all'eventuale trasformazione e riconversione.

4. In riferimento all'art.60 del PTCP negli ambiti cui al precedente co 3 a) "produttivo di interesse provinciale consolidati "la Provincia, il comune, di concerto tra loro ed anche o per stralci di dimensioni che possono considerarsi funzionali, redigono uno studio per valutare le specifiche condizioni attuali e le opportunità evolutive dell'ambito in questione con particolare attenzione allo sviluppo in relazione alle necessità:
 - a) di potenzialità insediativa rispetto all'utilizzo delle aree residue e di quelle derivanti da dismissioni;
 - b) di riqualificazione e completamento delle dotazioni infrastrutturali ed ecologiche;
 - c) di miglioramento delle condizioni di accessibilità per le merci e per le persone anche con i servizi di trasporto collettivo locale e delle opportunità di organizzazione della logistica;
 - d) di qualificazione dei servizi comuni alle imprese e dei servizi ai lavoratori;
 - e) di quantità urbanistica ed architettonica degli insediamenti anche attraverso la definizione di alcuni criteri guida;
 - f) della valutazione dell'entità e tipologia dei consumi energetici dell'ambito, delle opportunità di risparmio, di ottimizzazione energetica, di cogenerazione e ove ne siano le condizioni, anche di produzione energetica nell'ambito stesso;
 - g) della valutazione dell'entità e tipologia dei consumi idrici dell'ambito, delle opportunità di risparmio, di riciclo di riutilizzazione irrigua delle risorse in uscita dalla depurazione, nonché di eventuale realizzazione di reti acquedottistiche dedicate, alimentate con acque grezze di origine superficiale;
 - h) della valutazione dell'entità e tipologia dei rifiuti prodotti nell'ambito, delle caratteristiche di pericolosità, delle opportunità di riutilizzazione, recupero e riciclo, nonché di eventuale realizzazione di reti di raccolta per filiera e/o tipologia, in condizioni di sicurezza.

Sulla base dei risultati delle suddette valutazioni, la Provincia e i Comuni nei quali ricade l'ambito o comunque interessati delle prospettive dell'ambito ed eventuali altri soggetti anche privati, sottoscrivono un accordo ai sensi della L.R. 11/04, finalizzato alla programmazione e realizzazione delle opere necessarie a valorizzare le potenzialità esplicabili dall'ambito studiato ed a eliminare gli elementi negativi rilevati, anche utilizzando risorse private.

Negli ambiti di cui al presente comma è possibile la realizzazione di centri logistici da destinare alle attività di protezione civile (stoccaggio materiali, formazione, allestimento).

5. Negli ambiti cui al precedente co. 3 a) "produttivo di interesse provinciale consolidati "
 - a) l'accordo di cui al precedente co. 4 dovrà essere finalizzato al recupero del valore urbanistico dell'area attraverso la riqualificazione funzionale dell'ambito, anche con l'inserimento di nuove tipologie edilizie e la previsione dei necessari servizi innovativi per le imprese.
 - b) oltre a quanto già previsto dal PRG vigente, o a quanto previsto a seguito dell'approvazione dell'accordo di cui al precedente co.4, per ciascun ambito produttivo di interesse provinciale consolidato, potranno essere previsti



ampliamenti degli ambiti rilevati sino al raggiungimento della misura massima pari al 10% della superficie territoriale dell'ambito identificato sugli strumenti urbanistici comunali al momento dell'adozione del PTCP. L'ampliamento di cui al periodo precedente è ammesso in relazione ad esigenze, non diversamente soddisfacenti, di sviluppo di attività produttive che debbano insediarsi, già insediate nell'ambito e che debbano trasferirsi, o di eventuale reinsediamento di attività già insediate nel Comune in cui l'ambito ricade o in altri Comuni. L'ampliamento comunque dovrà rispettare la distanza minima dai centri storici, dalle zone residenziali e dai recettori sensibili (Strutture scolastiche, sanitarie e sportive) di 250 metri. In relazione a tali ampliamenti, il PI dovrà individuare e prevedere comunque le compensazioni ambientali necessarie ad assicurare il riequilibrio rispetto alle risorse impiegate.

- c) possono essere ammesse deroghe relative alla distanza di cui al precedente punto b) esclusivamente nel caso di ampliamenti derivanti da esigenze di ditte esistenti già insediate nell'ambito, per le quali il rispetto della distanza comporterebbe l'impossibilità di ampliamento necessario. In questo caso il Comune prescriverà idonei accorgimenti di mitigazione degli effetti dell'avvicinamento della zona produttiva verso il centro abitato.
6. Negli ambiti cui al precedente co 3 b) "produttivo di interesse comunale consolidati":
- a) oltre a quanto già previsto dal PRG al momento dell'adozione del PTCP, gli eventuali ampliamenti ed espansioni insediativi sono ammessi qualora si verifichino le seguenti condizioni:
 - I. sia completata l'urbanizzazione primaria di tutte le espansioni produttive previste già negli strumenti comunali;
 - II. siano rilasciate le abilitazioni a costruire su almeno il 60% dei lotti previsti edificabili.
 - b) ogni ampliamento dovrà in ogni caso rispettare la distanza minima dai centri storici, dalle zone residenziali e dai recettori sensibili di 250 metri. In relazione a tali ampliamenti, lo strumento urbanistico comunale dovrà individuare e prevedere comunque le compensazioni ambientali necessarie ad assicurare il riequilibrio rispetto alle risorse impiegate. In deroga a quanto previsto al primo periodo del presente punto, i Comuni dichiarati montani o parzialmente montani dalle vigenti normative potranno motivatamente ridurre la distanza minima sopra riportata.
 - c) possono essere ammesse deroghe relative alla distanza di cui al comma precedente esclusivamente nel caso di ampliamenti derivanti da esigenze di ditte esistenti già insediate nell'ambito, per le quali il rispetto della distanza comporterebbe l'impossibilità di ampliamento necessario. In questo caso il Comune prescriverà idonei accorgimenti di mitigazione degli effetti dell'avvicinamento della zona produttiva verso il centro abitato.
7. Negli ambiti cui al precedente co 3 c) "produttivo di interesse comunale non connessi" dovranno essere previste trasformazioni edilizie integrate con il disegno urbano complessivo, finalizzate in particolare:
- a) per aree adiacenti a zone urbane, prioritariamente a recuperare spazi verdi, parcheggi, collegamenti di mobilità slow ed infrastrutture in genere atte a riqualificare il tessuto urbano esistente e di nuova costruzione, anche utilizzando gli strumenti di credito edilizio e/o compensazione volumetrica;



- b) per aree non adiacenti a zone urbane, prioritariamente al recupero dell'immagine del paesaggio rurale e della minimizzazione dell'impatto delle nuove funzioni previste nell'ambito.
8. Per le attività cui precedente co. 1 b) i PI attuano una ricognizione delle produttive in zona impropria, elabora la normativa per la disciplina degli interventi di miglioramento, di ampliamento e di dismissione delle attività in zona impropria nonché quelle da trasferire le attività produttive/commerciali in zona impropria da ampliare, bloccare o trasferire sulla scorta dei seguenti criteri:
- consistenza, tipologia specifica di attività, rumorosità, inquinamento;
 - compatibilità con il contesto;
 - condizioni di accessibilità ed effetti sul traffico;
 - dotazione di opere di urbanizzazione.

e indica:

- le attività da trasferire in quanto incompatibili con il contesto;
- le attività da confermare, relativamente alle quali il PI definisce la specifica normativa.

L'eventuale modifica delle utilizzazioni in atto dovrà risultare compatibile con le funzioni indicate dal PAT, eliminando o riducendo gli impatti sull'ambiente circostante e in particolare sugli insediamenti residenziali.

Per le attività esistenti da confermare, il PI ne definisce la disciplina senza incidere sul dimensionamento dei singoli ATO. Inoltre il PI stabilisce la possibilità di adeguamenti tecnologici o di ampliamento subordinati, dove necessario, alla sistemazione e messa in sicurezza degli accessi, all'integrazione delle opere di urbanizzazione e ai servizi interni previsti per legge, se carenti, alla riqualificazione dell'ambito di pertinenza, alle opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante.

13. Non sono previste nuove aree a specifica dotazione alberghiera ma è ammesso ricavare tali superfici all'interno delle aree produttive cui al precedente co.1 a) in previsione o all'interno dell'urbanizzazione programmata residenziali e produttive mediante interventi di riqualificazione e riconversione o mutamento della destinazione d'uso.
9. Il PI individua gli insediamenti e le singole attività per i quali prevedere la demolizione anche totale, in quanto contrastanti con gli obiettivi del PAT e del PTCP, disciplinando l'attribuzione di opere incongrue e la gestione del credito edilizio. Per questi insediamenti detta altresì le modalità di recupero delle aree dimesse.
10. La rilocalizzazione degli insediamenti dismessi deve avvenire all'interno degli ambiti che il PAT individua come linee preferenziali di sviluppo insediativo o preferibilmente all'interno degli ambiti dove il PAT individuano linee preferenziali di sviluppo insediativo a carattere produttivo.
11. Per le medie strutture di vendita il PI valuta le condizioni per l'inserimento di tali strutture, fino alla superficie di vendita di 1.500 m² all'interno del perimetro del Centro Storico, in relazione alle strutture a parcheggio e all'accessibilità. Nelle altre zone non agricole è sempre ammesso l'inserimento di medie strutture di vendita.

PRESCRIZIONI

12. Le previsioni di ampliamento cui precedente co. 4, 6, 7 e per quelle di riqualificazione e/o riconversione cui precedente co. 7 sono soggette al rispetto del



dimensionamento dei singoli ATO e della quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo definiti dal PAT.

**Articolo 51 – Servizi e attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza – infrastrutture scolastiche non connesse**

Riferimento legislativo	LR.11/2004 - art. 13 co.1 j) PTRC approvato con DGR. 62 del 30.06.2020, art. 58 co. 2 e 5 PTCP approvato con DGR. 236 del 03.03.2015 – 71 e 73
Elaborato grafico	B.04 – Carta delle trasformabilità

1. Il PAT individua nell'elaborato B.04 "Carta delle Trasformabilità i servizi di interesse comune di maggiore rilevanza - esistenti e di progetto.

DIRETTIVE

2. Il PAT in recepimento del PTCP in applicazione dell'art. 22, co.1 k) della LR. 11/2004, incentiva la realizzazione di una rete di strutture da utilizzarsi per il tempo libero, a servizio sia dell'attività ludico-sportiva-ricreativa per gli abitanti del territorio veronese, sia a servizio della diversificazione dell'offerta turistica della provincia, sia della mobilità alternativa utilizzata per i trasferimenti nelle aree urbane. Tali strutture faranno comunque riferimento alla eventuale programmazione regionale di settore (per l'impiantistica sportiva e le infrastrutture regionali di eccellenza).
3. Il PTCP individua sul territorio comunale:
 - a) infrastrutture scolastiche non connesse: spazi, edifici ed infrastrutture in genere dedicati all'istruzione superiore non ricompresi come poli scolastici cui art. 72 del PTCP.
4. Il PAT e i PI in coerenza con le direttive dell'art. 58 co. 2 e 5) delle NTA del PTRC:
 - a) nella realizzazione della rete turistica fieristica e congressuale devono tener conto dei nodi della mobilità in prossimità degli assi autostradali, ferroviari e aeroportuali, nonché dei centri urbani che ospitano strutture fieristiche e congressuali. I nuovi insediamenti devono prevedere la realizzazione di aree verdi, di sistemi e di manufatti edilizi volti al risparmio energetico e alla bioedilizia.
 - b) individuano e disciplinano eventuali avio superfici-campo di volo
5. I PI, in coerenza ed in attuazione del PAT, provvedono a:
 - a) definire e localizzare le opere e i servizi pubblici di interesse comune;
 - b) disciplinare gli interventi ammissibili, le modalità di trasformazione urbanistica e le destinazioni d'uso;
 - c) individuare gli interventi da attuare mediante programmi complessi o di utilizzare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione definendone gli ambiti e i contesti.
6. Per le attrezzature esistenti i PI potranno prevedere interventi di miglioramento qualitativo delle strutture, con possibilità di potenziamento delle stesse.
7. Il PI provvederà a disciplinare i nuovi ambiti per attuare le strategie di piano e le dotazioni minime prescritte dalle disposizioni di legge vigenti.
8. All'interno delle aree normate con il presente articolo è consentita anche la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

PRESCRIZIONI

9. Per le infrastrutture esistenti non connesse è prevista la manutenzione ordinaria, straordinaria e la ristrutturazione edilizia (con esclusione della demolizione e ricostruzione), nonché gli ampliamenti necessari per la funzionalità dell'immobile esistente finalizzati agli indirizzi scolastici presenti all'adozione del presente piano e



- di quelli strettamente connessi e subordinatamente all'accertamento da parte della Provincia dell'inopportunità del trasferimento in uno dei poli scolastici individuati.
10. L'attuazione delle previsioni del PAT potrà avvenire mediante ricorso agli istituti della perequazione urbanistica, compensazione urbanistica e credito edilizio, o con l'apposizione di vincoli urbanistici preordinati all'esproprio.
 11. Le aree a servizi dovranno comunque garantire un dimensionamento di Piano adeguato a quanto previsto all'articolo 31 della LR. 11/2004.



Articolo 52 – Limiti fisici alla nuova edificazione

Riferimento legislativo	LR.11/2004 - art. 13co.1 l)
Elaborato grafico	B.04 – Carta delle trasformabilità

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

DIRETTIVE

2. Il PI all'interno dei limiti fisici alla nuova edificazione individuati dal PAT precisa ed articola gli ambiti nei quali è possibile attuare nuovi interventi, distinguendo quelli riservati all'incremento delle attività residenziali e/o produttive e delle attività ad esse connesse, da quelli riservati all'insediamento di attrezzature e servizi a supporto e complemento dei singoli sistemi insediativi e dei diversi ambiti funzionali.
3. Il PI, nel rispetto delle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agricole e di integrità fondiaria del territorio tutelate dal PAT, può prevedere limitate variazioni dei limiti fisici alla nuova edificazione conseguenti alla definizione di maggior dettaglio di PI rispetto al PAT, senza modificare la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo e sempre che dette modifiche non comportino l'alterazione dell'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità degli interventi evidenziate negli elaborati della VAS e dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica.

PRESCRIZIONI

4. All'esterno del limite fisico alla nuova edificazione come definito dal PAT, sono ammesse esclusivamente:
 - a) trasformazioni territoriali nei limiti previsti dal titolo V° della LR. 11/2004, e dalle presenti norme per la zona agricola;
 - b) opere pubbliche previste dagli strumenti di pianificazione e/o approvate secondo le procedure di legge in variante ai predetti strumenti;
 - c) altri interventi autorizzabili sulla base di specifiche disposizioni di legge.



Articolo 53 – Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale

Riferimento legislativo	LR.11/2004 - art 13 co.1 l) PTRC approvato con DGR. 62 del 30.06.2020, art. 47 co. 4
Elaborato grafico	B.04 – Carta delle trasformabilità

1. Il PAT individua nell'elaborato B.04 "Carta delle Trasformabilità" le linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale rispetto alle aree di urbanizzazione consolidata, ovvero le parti del territorio in cui inserire, con i PI, le nuove aree di espansione, definendone modalità di intervento, destinazioni d'uso e indici edilizi.
2. Le aree di urbanizzazione programmata rappresentano le zone di espansione del PRG vigente, assoggettate a strumento urbanistico attuativo non ancora approvato dal Giunta Comunale e/o non ancora convenzionate alla data di adozione del PAT, nonché quelle ricomprese in programmi urbanistici che, alla stessa data, non risultino ancora attuati.

DIRETTIVE

3. L'individuazione del perimetro delle aree di espansione da effettuarsi nel PI è ordinata dalle seguenti regole:
 - a) la nuova espansione non può superare i "limiti fisici della nuova edificazione" così come individuati al precedente articolo 52, fatte salve variazioni di assestamento conseguenti alla definizione a scala più dettagliata delle previsioni urbanistiche e deve essere funzionalmente coerente e compatibile con le aree di urbanizzazione consolidata contigua, nei limiti stabiliti dal PAT;
 - b) l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica dei nuovi insediamenti deve interfacciarsi, relazionarsi ed integrarsi organicamente con gli insediamenti esistenti per quanto riguarda le funzioni, la scena urbana e le relazioni viarie e ciclopedonali;
 - c) rispettare e valorizzare le preesistenze di carattere naturalistico e paesaggistico;
 - d) ridurre l'impatto ambientale degli insediamenti attraverso l'individuazione di idonee misure di mitigazione ambientale;
 - e) essere soggette ai criteri della perequazione urbanistica.
4. Il PI privilegerà la trasformazione urbanistica ed il recupero degli insediamenti esistenti. La localizzazione dei nuovi insediamenti dovrà seguire, nell'ordine, i seguenti criteri di scelta prioritaria:
 - a) aree trasformabili ricadenti in vuoti urbani e dotate o facilmente dotabili di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di servizi, secondo gli standard di qualità previsti dal PAT e dal PI;
 - b) aree trasformabili significative poste all'interno del limite fisico alla nuova edificazione da individuarsi in coerenza con le linee preferenziali di sviluppo insediativo, secondo le indicazioni del PAT;
 - c) altre aree trasformabili non interessate né prossime a vincoli, ambiti di tutela, invariati, fragilità (aree di trasformazione meno significative ed interventi di completamento di dimensione limitata).
5. Il PI, in coerenza con gli indirizzi e nel rispetto del dimensionamento dei singoli ATO e della quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo definiti dal PAT definisce:
 - a) gli ambiti di sviluppo insediativo individuando:
 - le specifiche zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite ai sensi dell'art. 50, co.1 b) (atto di indirizzo);



- le aree destinate alle opere e servizi pubblici e di interesse pubblico;
 - i parametri e le carature urbanistiche;
 - la disciplina delle destinazioni d'uso e delle tipologie edilizie e stradali ammesse;
 - le condizioni e prescrizioni attuative, in riferimento alla quantità di Edilizia Residenziale Pubblica e/o social housing eventualmente prevista in ciascun intervento, alla realizzazione delle aree destinate alle opere e servizi pubblici e di interesse pubblico ed alla sistemazione degli spazi scoperti.
- b) le modalità di attuazione e relativi strumenti (PUA o PdC convenzionato) 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.
6. Il Comune, in riferimento alle presenti norme, può concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.
7. L'individuazione delle linee preferenziali di sviluppo residenziale all'interno del PAT ha esclusivamente valore ricognitivo-strategico dello stato dei luoghi, non conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, funzione questa demandata, ai sensi dell'art. 17 della LR.11/2004, al PI. 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.
8. Il PAT e i PI, in coerenza con gli indirizzi dell'art. 47 co. 4 delle NTA del PTRC vigente, ai fini di un'equilibrata politica di sviluppo dell'offerta:
- a) privilegiano l'accorpamento e l'ampliamento delle strutture ricettive esistenti, in vista di una riqualificazione qualitativa delle strutture e del raggiungimento di un livello ottimale nell'economicità della gestione;
 - b) favoriscono la crescita di attività legate al turismo di fruizione del patrimonio culturale, storico, artistico, territoriale e paesaggistico-ambientale, anche prevedendo il recupero e il riutilizzo di strutture e manufatti esistenti compatibilmente con i contesti interessati;

PRESCRIZIONI

9. Le superfici che costituiscono il sedime dei corsi d'acqua demaniali e le relative fasce di rispetto non possono essere incluse all'interno dei perimetri di nuovi interventi di trasformazione territoriale, se non come aree specificatamente destinate alla tutela del corpo idrico; tali aree non possono contribuire alla determinazione della capacità edificatoria.
10. Il PI in coerenza con gli indirizzi fissati dal PAT, verifica le possibilità di riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, dando atto degli esiti di tale verifica nella relazione programmatica. Qualora a seguito della verifica di sopracitata risulti necessario individuare aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione, il comune procede:



- a) alla verifica della quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo definiti dal PAT;
 - b) all'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori pubblici e privati interessati, per valutare proposte di intervento che, conformemente alle strategie definite dal PAT, risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minore consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 della LR.11/2004, in applicazione del principio di perequazione urbanistica, e in sede di adozione dello strumento il comune dà atto dell'avvenuto espletamento delle procedure di cui alla presente lettera e degli esiti delle stesse.
11. Gli interventi previsti dovranno essere sottoposti a selezione preliminare di screening o valutazione appropriata ai sensi della DGR 1400/2017 e smi, così come specificato nella selezione preliminare di screening allegata al PAT, e dovranno essere puntualmente definite le eventuali misure di mitigazione e/o compensazione.
12. A seguito dell'approvazione del PAT, le previsioni del PRG vigente compatibili e confermate dal PAT, mantengono piena efficacia fino all'approvazione della prima variante al PI di specifico adeguamento.



Articolo 54 – Linee preferenziali di sviluppo insediativo produttivo

Riferimento legislativo	LR.11/2004 - art 13 co.1 l) PTRC approvato con DGR. 62 del 30.06.2020, art. 47 co. 3 e 4
Elaborato grafico	B.04 – Carta delle trasformabilità

1. Il PAT individua nell'elaborato B.04 "Carta delle Trasformabilità" le linee preferenziali di sviluppo produttivo compreso la destinazione artigianale, direzionale e commerciale rispetto alle aree di urbanizzazione consolidata, ovvero le parti del territorio in cui inserire, con i PI, le nuove aree di espansione, definendone modalità di intervento, destinazioni d'uso e indici edilizi.
2. Le aree di urbanizzazione programmata rappresentano le zone di espansione del PRG vigente, assoggettate a strumento urbanistico attuativo non ancora approvato dalla Giunta Comunale e/o non ancora convenzionate alla data di adozione del PAT, nonché quelle ricomprese in programmi urbanistici che, alla stessa data, non risultino ancora attuati.

DIRETTIVE

3. Il PAT e i PI, in coerenza con gli indirizzi dell'art. 47 co. 3 delle NTA del PTRC vigente, in linea con i principi generali relativi al contenimento di consumo di suolo di cui alla LR. 14/2017 e la alla quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere da consumo di suolo di cui al successivo art. 85 per gli ambiti destinati a insediamenti industriali, artigianali e commerciali:
 - f) privilegiano il riuso, la riqualificazione e la riorganizzazione degli insediamenti esistenti e del patrimonio edilizio non utilizzato o da recuperare;
 - g) indicano le modalità di rigenerazione e riqualificazione delle aree produttive, con particolare riguardo a quelle non ampliabili, in relazione alla prossimità delle stesse ai nuclei abitativi esistenti o previsti;
 - h) determinano le linee preferenziali di espansione delle aree produttive, sulla base dei servizi e delle infrastrutture necessarie e dell'impatto sugli abitati limitrofi e sui caratteri naturalistici, paesaggistici e culturali delle aree circostanti;
 - i) definiscono le modalità di densificazione edificatoria, sia in altezza che in accorpamento, nelle aree produttive esistenti, con lo scopo di ridurre il consumo di territorio;
 - j) individuano misure volte a garantire la sicurezza idraulica e geologica degli insediamenti.
4. Il PAT e i PI, in coerenza con gli indirizzi dell'art. 47 co. 4 delle NTA del PTRC vigente, ai fini di un'equilibrata politica di sviluppo dell'offerta:
 - a) privilegiano l'accorpamento e l'ampliamento delle strutture ricettive esistenti, in vista di una riqualificazione qualitativa delle strutture e del raggiungimento di un livello ottimale nell'economicità della gestione;
 - b) favoriscono la crescita di attività legate al turismo di fruizione del patrimonio culturale, storico, artistico, territoriale e paesaggistico-ambientale, anche prevedendo il recupero e il riutilizzo di strutture e manufatti esistenti compatibilmente con i contesti interessati;
5. L'individuazione del perimetro delle aree di espansione da effettuarsi nel PI è ordinata dalle seguenti regole:
 - a) la nuova espansione non può superare i "limiti fisici della nuova edificazione" così come individuati al precedente articolo, fatte salve variazioni di



- assestamento conseguenti alla definizione a scala più dettagliata delle previsioni urbanistiche e deve essere funzionalmente coerente e compatibile con le aree di urbanizzazione consolidata contigua, nei limiti stabiliti dal PAT;
- b) l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica dei nuovi insediamenti deve interfacciarsi, relazionarsi ed integrarsi organicamente con gli insediamenti esistenti;
 - c) prevedere forme di mitigazioni con le preesistenze di carattere naturalistico e paesaggistico;
 - d) ridurre l'impatto ambientale degli insediamenti attraverso l'individuazione di idonee misure di mitigazione ambientale;
 - e) essere soggette ai criteri della perequazione urbanistica.
6. Il PI privilegerà la trasformazione urbanistica ed il recupero degli insediamenti esistenti. In tutte le aree produttive è ammesso il completamento edilizio delle parti non ancora attuate in relazione al miglioramento complessivo dell'area produttiva (infrastrutture, qualità insediativa, mitigazione ambientale), per tali aree relativamente alla gestione delle acque verranno definite misure idonee per.
- il riutilizzo delle acque depurate;
 - il recupero delle acque piovane da raccogliere in vasche di stoccaggio,
 - l'eventuale scarico delle acque in un corso d'acqua solo a seguito di concertazioni con Autorità/Consorzio, Comuni interessati ed Ente gestore.
7. Il PI, in coerenza con gli indirizzi e nel rispetto del dimensionamento dei singoli ATO e della quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo definiti dal PAT definisce:
- a) gli ambiti di sviluppo insediativo individuando:
 - le specifiche zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite ai sensi dell'art. 50, co.1 b) (atto di indirizzo);
 - le aree destinate alle opere e servizi pubblici e di interesse pubblico;
 - le specifiche carature urbanistiche;
 - la disciplina delle destinazioni d'uso e delle tipologie edilizie e stradali ammesse;
 - le condizioni e prescrizioni attuative, in riferimento alla quantità di Edilizia Residenziale Pubblica e/o social housing eventualmente prevista in ciascun intervento, alla realizzazione delle aree destinate alle opere e servizi pubblici e di interesse pubblico ed alla sistemazione degli spazi scoperti.
 - b) le modalità di attuazione e relativi strumenti (PUA o PdC convenzionato) 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.
8. Il PI, disciplina gli interventi volti all'organizzazione di adeguati dispositivi (ad esempio fasce-tampone boscate) per schermare e mitigare gli impatti visivi, acustici e da polveri degli insediamenti. Le modalità di compensazione della CO² saranno stabilite in sede di specifica modalità di attuazione (PUA o PdC convenzionato) scegliendo tra i seguenti interventi:
- a) aree da adibire a riforestazione (min. 10% della superficie territoriale);
 - b) energie alternative (fotovoltaico, solare termico, biomasse);



- c) efficienza energetica (edifici, impianti produttivi);
Le aree da adibire a bosco di pianura potranno essere monetizzate ma non compensate con opere.
9. Per le attività commerciali si applicano le norme di programmazione per l'insediamento delle attività commerciali cui LR. 50/2010. Nelle zone non agricole è sempre ammesso l'inserimento di medie strutture di vendita, si demanda al PI specifiche limitazioni.
10. Il Comune, in riferimento alle presenti norme, può concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.
11. L'individuazione delle linee preferenziali di sviluppo produttivo, artigianale, direzionale e commerciale all'interno del PAT ha esclusivamente valore ricognitivo-strategico dello stato dei luoghi, non conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, funzione questa demandata, ai sensi dell'art. 17 della LR.11/2004, al PI. Non possono pertanto rappresentare o comportare in alcun modo acquisizione di diritti edificatori né essere considerate al fini della determinazione del valore venale delle aree nei casi di espropriazione per pubblica utilità.

PRESCRIZIONI

12. Le superfici che costituiscono il sedime dei corsi d'acqua demaniali e le relative fasce di rispetto non possono essere incluse all'interno dei perimetri di nuovi interventi di trasformazione territoriale, se non come aree specificatamente destinate alla tutela del corpo idrico; tali aree non possono contribuire alla determinazione della capacità edificatoria.
13. Il PI in coerenza con gli indirizzi fissati dal PAT, verifica le possibilità di riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, dando atto degli esiti di tale verifica nella relazione programmatica. Qualora a seguito della verifica di sopracitata risulti necessario individuare aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione, il comune procede:
- a) alla verifica della della quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo definiti dal PAT;
- b) all'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori pubblici e privati interessati, per valutare proposte di intervento che, conformemente alle strategie definite dal PAT, risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minore consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 della LR.11/2004, in applicazione del principio di perequazione urbanistica, e in sede di adozione dello strumento il comune dà atto dell'avvenuto espletamento delle procedure di cui alla presente lettera e degli esiti delle stesse.
14. I principali interventi di mitigazione ambientale da adottare per la realizzazione di nuove zone produttive sono:
- a) realizzazione d'impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, improntati al contenimento dell'inquinamento luminoso nella misura massima ottenibile con l'utilizzo delle tecnologie disponibili al fine di tutelare e migliorare l'ambiente e di favorire il risparmio energetico (LR.17 del 07.08.2009);
- b) favorire l'impiego di fonti energetiche rinnovabili quali impianti a pannelli solari e impianti a pannelli fotovoltaici;



- c) creare vasche di raccolta acque meteoriche e sistemi disoleatori per favorire il riuso per impieghi di minor pregio;
 - d) realizzare superfici carrabili calpestabili favorendo soluzioni drenanti e inerbate in alternativa a lavori di cementazione e asfaltature, a condizione che l'attività che va ad insediarsi non possa provocare impatti negativi alle componenti ambiente idrico e suolo e sottosuolo;
 - e) inserire fasce vegetate di mascheramento degli impianti produttivi;
 - f) prevedere misure di protezione dall'inquinamento acustico (pannelli fonoassorbenti e filari alberati).
15. Gli interventi previsti dovranno essere sottoposti a selezione preliminare di screening o valutazione appropriata ai sensi della DGR 1400/2017, così come specificato nella selezione preliminare di screening allegata al PAT, e dovranno essere puntualmente definite le eventuali misure di mitigazione e/o compensazione.
16. A seguito dell'approvazione del PAT, le previsioni del PRG vigente compatibili e confermate dal PAT, mantengono piena efficacia fino all'approvazione della prima variante al PI di specifico adeguamento.

**Articolo 55 – Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi**

Riferimento legislativo	LR.11/2004 - art. 13co.1 p)
Elaborato grafico	B.04 – Carta delle trasformabilità

1. Il PAT individua nell'elaborato B.04 "Carta delle Trasformabilità" n.4 ambiti territoriali per i quali le trasformazioni edilizie ed urbanistiche previste comportano una radicale trasformazione delle aree, sia dal punto di vista degli usi, sia dal punto di vista del sistema insediativo, ferme restando le necessità di conservazione di quanto ritenuto significativo dal punto di vista del carattere ambientale e storico dei luoghi, anche in funzione di edifici vincolati a norma di legge.
2. Trovano regolamentazione, con il presente articolo, anche gli ambiti destinati alla realizzazione di interventi per servizi di interesse comune, che vedono la compartecipazione di finanziamenti pubblici e privati, anche conseguenti alla conclusione di accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, così come regolamentati dall'articolo 6 della LR. 11/2004 nel rispetto della normativa statale vigente.
3. Per la definizione e la realizzazione di programmi d'intervento che abbiano per oggetto opere pubbliche o di interesse pubblico, compreso i servizi e le attrezzature di cui al presente articolo, che richiedono l'azione integrata e coordinata del Comune, della Provincia e della Regione, nonché amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici o privati, può essere promossa la conclusione di accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del DLgs. 267/2000 così come regolamentati dall'articolo 7 della LR. 11/2004; i rapporti con i privati sono disciplinati da un atto unilaterale d'obbligo o da una convenzione da allegare all'accordo di programma.

DIRETTIVE

4. Il PI, per i contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi individuati nell'elaborato B.04 "Carta delle Trasformabilità" precisa:
 - a) i caratteri tipologici insediativi degli interventi in relazione:
 - ai principali sistemi insediativi ed ai tipi d'intervento prevalenti;
 - agli edifici e sistemi di edifici riferiti ad impianti speciali pubblici e/o di uso pubblico;
 - ai principali sistemi delle aree verdi e degli spazi aperti pubblici e/o di uso pubblico;
 - ai principali caratteri della viabilità, con particolare riguardo alle intersezioni con quella di ordine superiore;
 - b) i caratteri funzionali degli interventi con riferimento ai dimensionamenti operati per le singole ATO di appartenenza;
 - c) le modalità operative per la realizzazione dei singoli interventi previsti in relazione ai diversi soggetti coinvolti e tempi dell'attuazione.
5. Per i contesti territoriali cui al co.1 il PI, per tramite di apposite schede progettuali, fissa: la descrizione dello stato di fatto; le disposizioni generali; i parametri urbanistici ed edilizi; le funzioni urbanistiche delle aree pubbliche; le prescrizioni particolari (con riferimento agli aspetti ecologico ambientali, geologici, idrogeologici, geotecnici e dell'impatto acustico); le ulteriori misure di valutazione legate alle previsioni specifiche di trasformazione.



6. Per il contesto territoriale n.1 posto a sud della frazione di Domegliara in via Edison , attualmente a destinazione produttiva (Zona D1 – industria – artigianato di produzione) di circa 39.700 m², la trasformazione, mediante il programma complesso azione pubblica e privata prevede:

OBBIETTIVI:

Rappresenta un ambito idoneo per la riconversione a destinazione mista residenziale, commerciale (medie strutture con superficie fino a 2.500 mq di superficie di vendita) servizi di interesse pubblico, attività direzionali e ricettive.

Nell'ambito potranno essere previsti impianti destinati ad aree per servizi di interesse comune, quali biblioteca, distretto ULSS, centro civico, spazi di co-working, spazi esterni destinati alla socializzazione (piazza) e aree a parcheggio. Vanno previste e favorite forme di accordo pubblico-privato, tese a conseguire tali esiti, volti ad una maggiore integrazione con il sistema insediativo favorendo le sinergie tra le varie componenti urbane, con indubbi vantaggi, sia nell'offerta dei servizi, che nella gestione degli stessi. I nuovi impianti di interesse comune potranno assumere anche una valenza extra comunale.

DIRETTIVE PER IL PI:

Il PI, attribuirà mediante specifica scheda progetto :

- le destinazioni d'uso ammissibili favorendo le combinazioni funzionali nel rispetto degli obbiettivi;
- i parametri e indici da definirsi nel rispetto dei parametri di dimensionamento dell'ATO 3 e della quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo;
- la viabilità carrabile e ciclopedonale a sostegno degli interventi.

Il PI potrà modificare il perimetro delle aree di intervento, includendo o stralciando parti di territorio per migliorare l'attuazione degli obiettivi prefissati.

7. Per il contesto territoriale n.2 posto a sud di Sant'Ambrogio di Valpolicella in via Ca del Diavolo , attualmente a destinazione produttiva (Zona D1 – industria – artigianato di produzione) circa 5.200 m², la trasformazione, mediante il programma complesso azione pubblica e privata prevede:

OBBIETTIVI:

Rappresenta un ambito idoneo per la riconversione a destinazione mista residenziale, commerciale (medie strutture con superficie fino a 1.500 mq di superficie di vendita) servizi di interesse pubblico, attività direzionali e ricettive.

Nell'ambito potranno essere previsti impianti destinati ad aree per servizi di interesse comune, quali biblioteca, distretto ULSS, centro civico, spazi di co-working, aree a parcheggio. Vanno previste e favorite forme di accordo pubblico-privato, tese a conseguire tali esiti, volti ad una maggiore integrazione con il sistema insediativo favorendo le sinergie tra le varie componenti urbane, con indubbi vantaggi, sia nell'offerta dei servizi, che nella gestione degli stessi.

DIRETTIVE PER IL PI:

Il PI, attribuirà mediante specifica scheda progetto:

- le destinazioni d'uso ammissibili favorendo le combinazioni funzionali nel rispetto degli obbiettivi;
- i parametri e indici da definirsi nel rispetto dei parametri di dimensionamento dell'ATO 3 e della quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo;



- la viabilità carrabile e ciclopedonale a sostegno degli interventi.

Il PI potrà modificare il perimetro delle aree di intervento, includendo o stralciando parti di territorio per migliorare l'attuazione degli obiettivi prefissati.

8. Per il contesto territoriale n.3 (ex Ospedale Psichiatrico) posto a sud di Ponton in via Domegliara, attualmente a destinazione servizi (Zona F2 area di interesse comune) di circa 65.620 m², la trasformazione, mediante il programma complesso azione pubblica e privata prevede:

OBBIETTIVI:

Rappresenta un ambito idoneo per la riconversione a destinazione per servizi di interesse pubblico anche di carattere privato, attività direzionali e ricettive dei fabbricati esistenti.

L'ambito potrà essere oggetto di ristrutturazione urbanistica – riutilizzando il compendio immobiliare esistente – destinando l'area a servizi di interesse comune, quali casa per anziani, strutture socio assistenziali, cliniche private, distretto ULSS. Vanno previste e favorite forme di accordo pubblico-privato, tese a conseguire tali esiti, volti ad una maggiore integrazione con il sistema insediativo favorendo le sinergie tra le varie componenti urbane, con indubbi vantaggi, sia nell'offerta dei servizi, che nella gestione degli stessi.

DIRETTIVE PER IL PI:

Il PI, attribuirà mediante specifica scheda progetto:

- le destinazioni d'uso ammissibili favorendo le funzioni di carattere assistenziale e sanitario nel rispetto degli obiettivi;
- le modalità di recupero del compendio immobiliare esistente, gli eventuali ampliamenti funzionali al recupero del patrimonio esistente nel rispetto dei parametri di dimensionamento dell'ATO 5 e della quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo;
- la viabilità carrabile e ciclopedonale a sostegno degli interventi.

Il PI potrà modificare il perimetro delle aree di intervento, includendo o stralciando parti di territorio per migliorare l'attuazione degli obiettivi prefissati.

9. Per il contesto territoriale n.4 (ex sanatorio La Grola) posto a ovest del capoluogo in via Case Sparse Grolette, attualmente a destinazione misto produttiva e agricola (Zona D2 commerciale direzionale artigianato di servizio e E1 agricola) area di interesse comune) di circa 33.750 m², la trasformazione, mediante il programma complesso azione pubblica e privata prevede:

OBBIETTIVI:

Rappresenta un ambito idoneo per la riconversione a destinazione per servizi di interesse pubblico anche di carattere privato, attività direzionali e turistico - ricettive.

L'ambito potrà essere oggetto di ristrutturazione urbanistica – riutilizzando il compendio immobiliare esistente – destinando l'area a servizi di interesse comune, quali strutture socio assistenziali, cliniche private, distretto ULSS, strutture turistico ricettive. Vanno previste e favorite forme di accordo pubblico-privato, tese a conseguire tali esiti, volti ad una maggiore integrazione con il



sistema insediativo favorendo le sinergie tra le varie componenti urbane, con indubbi vantaggi, sia nell'offerta dei servizi, che nella gestione degli stessi.

DIRETTIVE PER IL PI:

Il PI, attribuirà mediante specifica scheda progetto:

- le destinazioni d'uso ammissibili favorendo le funzioni di carattere assistenziale, sanitario e/o turistico ricettivo nel rispetto degli obiettivi;
- le modalità di recupero del compendio immobiliare esistente, gli eventuali ampliamenti funzionali al recupero del patrimonio esistente nel rispetto dei parametri di dimensionamento dell'ATO 3 e della quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo;
- la viabilità carrabile e ciclopedonale a sostegno degli interventi.

Il PI potrà modificare il perimetro delle aree di intervento, includendo o stralciando parti di territorio per migliorare l'attuazione degli obiettivi prefissati.

PRESCRIZIONI

10. In tali aree, fatte salve le previsioni degli strumenti urbanistici attuativi vigenti sino alla loro scadenza, in assenza di iniziative di riqualificazione urbanistica in variante al Piano Regolatore Generale vigente ad attuazione del presente articolo, sono ammessi esclusivamente interventi sugli edifici esistenti nei limiti di cui co.1 a) b) c) dell'art. 3 del DPR. 380/2001 non sono comunque ammessi ampliamenti se non per adeguamenti igienico sanitari imposti dalla vigente normativa. Modifiche delle destinazioni d'uso sono consentite purché compatibili con le destinazioni previste nell'ambito di intervento.
11. Gli interventi di riconversione degli impianti produttivi dovranno prevedere idonea caratterizzazione delle aree ai sensi del DLgs.152/2006 e DM 471/99 e bonifica dei luoghi, qualora dalla caratterizzazione si riscontri la presenza di siti potenzialmente inquinati.
12. In tali zone gli interventi edificatori si realizzeranno attraverso la predisposizione di Piani Urbanistici Attuativi (PUA) finalizzati alla definizione dell'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica del programma, in considerazione della complessità degli interventi previsti.

**Articolo 56 - Aree afferenti ai caselli ferroviari - art. 40 PTRC**

Riferimento legislativo	LR.11/2004 PTRC approvato con DGR. 62 del 30.06.2020 - art. 40
Elaborato grafico	B.04 – Carta delle trasformabilità

1. Il PAT individua nell'elaborato B.04 "Carta delle Trasformabilità" le aree strategiche per la mobilità di rilevante interesse pubblico cui art.40 del PTRC coincidenti con le aree ricadenti in uno o più comuni, afferenti:
 - a) le stazioni della rete ferroviaria regionale, esistenti in fase di realizzazione, in fase di pianificazione o progettazione a partire dal momento in cui è stato apposto il vincolo espropriativo, per un raggio di 500 metri dal baricentro geometrico (Terminal).

DIRETTIVE

2. Per le aree strategiche per la mobilità cui al co.1, il PAT e i PI salvaguardano le infrastrutture ed il ruolo funzionale dei nodi di interscambio modale perseguendo i seguenti obiettivi:
 - a) salvaguardia del nodo ferroviario mediante una adeguata area di attenzione per un suo futuro ampliamento;
 - b) integrazione del trasporto ferroviario con il trasporto pubblico urbano ed extraurbano su gomma attraverso la riorganizzazione di quest'ultimo e l'attestamento delle linee sulle stazioni e fermate ferroviarie;
 - c) dotazione di adeguati spazi per la sosta e l'interscambio modale (parcheggi alberati e permeabili per autoveicoli, taxi, valutazione del fabbisogno di parcheggi compresa la previsione di punti di ricarica elettrica e dei relativi servizi per l'utenza);
 - d) ottimizzazione dei sistemi di informazione all'utenza per l'utilizzo dei mezzi pubblici di trasporto;
 - e) miglioramento dell'accessibilità (veicolare, ciclopedonale, pedonale, abbattimento delle barriere architettoniche);
 - f) realizzazione di adeguati percorsi di collegamento con i poli di attrazione urbani (distretti sanitari, poliambulatori, scuole, uffici pubblici, sportelli per il pubblico, ecc.) o, nel caso di stazione/fermata semicentrale o periferica, con il centro;
 - g) creazione di nuovi spazi e centralità urbane (riconoscibili, identitarie, sociali) negli ambiti edificati;
3. Il PI nella definizione degli interventi di trasformazione del territorio all'interno delle aree cui al co.1, in conformità con la pianificazione sovracomunale, prevederà alla:
 - a) riqualificazione urbana dell'area edificata esistente afferente al nodo in relazione al ruolo trasportistico dello stesso (turistico, logistico produttivo, urbano, ecc.) ed ai servizi per l'utenza dell'infrastruttura;
 - b) ottimizzazione dell'organizzazione dei flussi di traffico attraverso una valutazione di tipo trasportistico interessante l'area in oggetto;
 - c) funzionalità dei collegamenti/servizi di TPL fra il nodo stradale/ferroviario e le principali aerostazioni prossime al nodo stesso.



4. I PI o relative varianti che prevedono all'interno delle aree cui al co.1 previsioni di ristrutturazione urbanistica cui art. 3 co. 1 f) o di espansione soggetti a strumento urbanistico attuativo so permesso di costruire convenzionato sono soggetti alla valutazione di coerenza rispetto agli obiettivi cui al co. 2 e 3, effettuata all'interno della procedura di verifica di sostenibilità ambientale di cui alla Parte Seconda, Titolo II, del DLgs.152/2006.

PRESCRIZIONI

5. Il PAT e i PI come previsto all'art. 40 co. 3 delle NTA del PTRC vigente nell'ottica di una riorganizzazione e riqualificazione del sistema infrastrutturale e insediativo, lo sviluppo urbanistico delle aree di cui al co. 1 prevede un riordino degli eventuali insediamenti e delle attività esistenti, ivi compresi quelli ricadenti nei territori esterni funzionalmente connessi. Fatto salvo quanto previsto dagli strumenti urbanistici comunali vigenti alla data di entrata in vigore PTRC (approvato con DGR. 62 del 30.06.2020) , qualora lo sviluppo urbanistico interessi:
 - a) aree di dimensioni superiori a 5 ettari e con destinazioni d'uso produttivo, commerciale, logistico, turistico-ricettivo, si procede mediante la conclusione di un accordo di programma ai sensi dell'articolo 32 della LR. 35/2001 "Nuove norme sulla programmazione", e dell'art. 6 co. 2, della LR. 11/2010 "Legge finanziaria regionale per l'esercizio 2010";
 - b) aree che, al di fuori delle ipotesi di cui al precedente punto a), ricadono all'esterno degli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) cui art. 43 delle presenti NTA, si procede mediante la presentazione, da parte del Comune, di un'istanza alla Giunta regionale che, entro 60 giorni dal suo ricevimento, può dichiarare la sussistenza dell'interesse, ai fini della mobilità regionale, di tutta o parte delle aree di cui al co. 1; in tale caso si procede mediante la conclusione di un accordo di programma ai sensi del precedente punto a), diversamente, trascorso inutilmente il termine, il Comune può procedere autonomamente.



Articolo 57 – Sistema Commerciale e criteri per l'individuazione di ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate

Riferimento legislativo	LR.11/2004 – art. 18 ter LR.50/2012, DGR. 455/2015, DGR. 1047/2013 PTRC approvato con DGR. 62 del 30.06.2020- art. 48 PTCP approvato con DGR. 236 del 03.03.2015 art. 66, 67 e 68
Elaborato grafico	B.04 – Carta delle trasformabilità

1. Il PAT nell'elaborato B.04 "Carta delle Trasformabilità" verifica a titolo ricognitivo l'attuale distribuzione territoriale delle grandi strutture di vendita. Nel territorio comunale non sono presenti grandi strutture di vendita.

DIRETTIVE

2. Il PAT e il PI con riferimento alle grandi strutture di vendita, fermo restando quanto disposto dalla vigente normativa in materia nel rispetto dei valori paesaggistici assumono i seguenti criteri:
 - a) incentivare il contenimento del consumo di suolo, favorendo interventi di consolidamento dei poli commerciali esistenti, di recupero e riqualificazione di aree e strutture dismesse e degradate e incentivando prioritariamente l'utilizzo dei crediti edilizi, qualora previsti;
 - b) prefigurare uno scenario evolutivo della rete distributiva commerciale che favorisca la razionalizzazione di quella esistente, anche riequilibrandone il rapporto superficie commerciale/abitante, e garantisca l'efficienza dei flussi di traffico indotti dall'insediamento delle strutture;
 - c) consentire l'integrazione della prevalente funzione commerciale con le altre destinazioni compatibili;
 - d) assicurare una maggiore sostenibilità economica, sociale, territoriale e ambientale degli insediamenti nel territorio, tenuto conto dell'esistenza di idonea dotazione di infrastrutture e servizi;
 - e) favorire gli interventi commerciali all'interno del centro urbano, nonché gli insediamenti volti alla valorizzazione di prodotti e cultura locali e le rilocalizzazioni, con l'obiettivo di aumentare il livello di qualità degli insediamenti commerciali.
3. Il PAT non individua ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate.
4. I PI potranno prevedere nuove superfici destinate alla grande distribuzione commerciale come ampliamento delle aree commerciali dove sono insediate grandi strutture di vendita autorizzate alla data di adozione del PTCP, osservando i seguenti indirizzi:
 - a) non consentire, salvo motivate eccezioni, entro uno stesso comparto di pianificazione attuativa, la commistione di attività commerciali con attività produttive diverse da quelle classificate artigianali di servizio alla persona e all'abitare;
 - b) condizionare gli ampliamenti di aree destinate alla grande distribuzione commerciale alla contestuale approvazione di un piano di ricomposizione urbana che riqualifichi tutta l'area già occupata da strutture commerciali, anche sotto il profilo infrastrutturale e trasportistico;



- c) la viabilità a servizio delle grandi strutture di vendita dovrà essere collegata direttamente alla rete primaria, utilizzando dove possibile la rete viabilistica esistente, o anche attraverso la realizzazione di una adeguata rete complementare dedicata, evitando comunque che i flussi di traffico generati ed attratti dall'ampliamento delle grandi strutture di vendita gravitino all'interno delle aree residenziali;
 - d) prevedere la realizzazione di un'area piantumata, localizzata all'interno del territorio comunale, di estensione equivalente alla superficie a standard di aree a verde computato secondo la vigente normativa, aggiuntiva rispetto agli standards minimi a verde già prescritti dalla legislazione di settore. Tale superficie, tutta o in parte, potrà essere monetizzata su richiesta del Comune, il quale dovrà destinare i proventi al recupero di aree verdi degradate o alla realizzazione/riqualificazione di parchi verdi pubblici;
 - e) disporre che le reti tecnologiche a servizio degli insediamenti destinati alla grande distribuzione siano progettate con soluzioni tecniche che prevedano il riutilizzo delle acque reflue e piovane depurate, da impiegarsi per attività di innaffiamento e di lavaggi di mezzi e piazzali, per usi antincendio, per usi industriali, per innaffiamento zone verdi e simili, ecc.;
 - f) tenere in considerazione quanto previsto dal Piano Energetico Regionale e dalla normativa o dai provvedimenti regionali in materia, allo scopo di prevedere che gli edifici sede di grandi strutture di vendita siano progettati e realizzati conformemente ai criteri dell'architettura biosostenibile e del risparmio energetico con utilizzo di energia da fonti rinnovabili;
 - g) favorire la valorizzazione dei prodotti locali.
5. In deroga alle previsioni del co.3, il PI, applicando gli indirizzi di cui alle lettere a), b), c), d), e), f.), g.) del comma precedente, fatto salvo il rispetto della normativa vigente in materia di commercio, potrà prevedere:
- a) la realizzazione di nuove grandi strutture di vendita localizzate nell'ambito di piani di riqualificazione di porzioni rilevanti di territorio urbano degradate e/o dismesse ove ciò risponda all'interesse pubblico di dotare il territorio di tale tipologia di servizi e determini un adeguato incremento degli standards urbanistici primari e secondari;
 - b) la realizzazione di nuove grandi strutture di vendita per accorpamento di superfici esistenti se e come previsto dalla normativa di settore al momento dell'adozione degli strumenti stessi.

MOBILITÀ E INFRASTRUTTURE

Articolo 58 – Viabilità principale e in programmazione

Riferimento legislativo	LR.11/2004 – art.13 co 1 j) PTCP approvato con DGR. 236 del 03.03.2015 - art. 75, 76, 77, 78, 79, 80, 82,84, 86
Elaborato grafico	B.04 – Carta delle trasformabilità

1. Il PAT individua nell'elaborato B.04 "Carta delle Trasformabilità" le indicazioni relative alla viabilità esistente e la programmazione di infrastrutture di collegamento e alla messa in sicurezza di strade a scala comunale - nodi viari critici da ricalibrare - recependo le previsioni della pianificazione sovraordinata delle infrastrutture a scala territoriale. Si evidenzia le seguenti previsioni infrastrutturali :

- a) Stick Traffic – ovvero i punti individuati dal PTCP come di difficile soluzione viabilistica in quanto dipendente da modifiche nell'assetto complessivo della pianificazione territoriale;
- b) Linea metropolitana di superficie di progetto da PTCP;
- c) Rete viaria integrativa da PTCP ovvero l'insieme di tutte le strade pubbliche che, indipendentemente dalla proprietà, costituiscono un importante supporto alla rete principale per la distribuzione dei flussi di traffico sul territorio, collegando tra loro i principali Comuni e/o i maggiori attrattori di traffico;
- d) Terminal;
- e) Parcheggio scambiatore esistente;

Il PAT favorisce il trasporto pubblico locale (TPL) come sistema tipico per gli spostamenti di persone e persegue la disincentivazione dell'utilizzo del mezzo motorizzato privato quale modalità di spostamento contrastante con le finalità della fluidità e sicurezza degli spostamenti e della salubrità dell'ambiente.

2. La rappresentazione cartografica dei tracciati di progetto riportata nell'elaborato B.04 "Carta delle Trasformabilità" costituisce indicazione sommaria rispetto alla ubicazione degli effettivi tracciati che andranno definiti in sede di specifica progettazione preliminare e definitiva. Tale indicazione non individua il vincolo soggetto ad esproprio.

DIRETTIVE

3. Il PAT e i PI in recepimento dell'art. 77 del PTCP:
 - a) redigono, per il sistema della rete viaria autostradale e principale uno studio analitico al fine di rilevare le possibili conseguenze negative sulla salute ed il benessere delle persone causate dal traffico veicolare;
 - b) individuano le misure idonee da applicare in sede di realizzazione di nuove espansioni insediative, ai fini di evitare l'esposizione ai rischi per la salute e per il benessere delle persone, rilevati con lo studio di cui al punto precedente.
4. Il PAT prevede la possibilità di:
 - a) revisione complessiva del sistema di circolazione veicolare e ciclopeditone all'interno degli insediamenti; - riqualificazione e riprogettazione della viabilità, con particolare attenzione alla sistemazione delle intersezioni viarie, alle carreggiate, alle aree limitrofe, ai materiali impiegati, alla segnaletica, all'illuminazione per migliorare le condizioni di sicurezza sia dei pedoni che dei mezzi in transito; - riprogettazione e revisione del sistema ed organizzazione degli accessi e delle loro caratteristiche, con particolare riferimento ai luoghi, attrezzature e strutture che attraggono flussi di traffico;



- b) miglioramento dell'accessibilità ai centri urbani e ai generatori di traffico (servizi di interesse territoriale e/o locale, aree economico-produttive);
 - c) separazione e distribuzione su circuiti diversi dei flussi di traffico a scala urbana, comunale e sovracomunale, tenendo conto dell'opportunità e compatibilità di quei flussi rispetto alla funzione ed ai caratteri dei luoghi attraversati;
 - d) organizzazione e potenziamento del sistema della sosta nei luoghi in cui è previsto un afflusso di traffico, quali zone a servizi di pubblico interesse ed aree destinate a mercato settimanale, manifestazioni, sagre ed altro.
5. Il PI provvederà, in conformità con la pianificazione sovracomunale e di settore, a:
- a) riorganizzare gerarchicamente la rete stradale esistente;
 - b) differenziare gli interventi di riqualificazione e razionalizzazione della rete stradale al fine di privilegiare la funzione attribuita; particolare attenzione dovrà essere riservata agli interventi di mitigazione ambientale, in considerazione della consistenza dei volumi di traffico e del rapporto con l'edificato e con il territorio aperto.
6. Il PI:
- a) individua le parti interessate dalla connessione della viabilità territoriale con quella comunale/urbana (nodi), prevedendone la riqualificazione e la riprogettazione, ove necessario, con particolare attenzione alla sistemazione della carreggiata e delle aree limitrofe, ai materiali impiegati, alla segnaletica, all'illuminazione per migliorare le condizioni di sicurezza e formula direttive per successivi piani di settore (Piano della Mobilità, Piano Urbano del Traffico - PUT, progetti specifici speciali) e/o per progetti di viabilità di connessione territoriale.
 - b) prevede il superamento e la mitigazione dell'effetto barriera esercitato dalla viabilità di connessione territoriale con la ricucitura e la ricostituzione delle relazioni interrotte dall'interposizione delle infrastrutture, con adeguati ed efficaci dispositivi per il ripristino della continuità delle principali componenti della rete ecologica territoriale, promuovendo la riqualificazione delle aree adiacenti alle barriere all'interno degli insediamenti affinché non assumano i connotati di "retro" urbano.
 - c) promuove ed incentiva l'organizzazione di appositi dispositivi finalizzati a mitigare l'impatto visivo, acustico e l'inquinamento da polveri dovuti alla presenza delle infrastrutture, in particolar modo rispetto agli insediamenti esistenti e agli ambiti di interesse storico - ambientale e del paesaggio agricolo, valutando la possibilità di operare con programmi complessi o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica e della compensazione, definendo gli ambiti ed i contenuti in cui attuarli.
7. Il PI può modificare ed integrare l'individuazione degli ambiti di cui al presente articolo oltre a quelli segnalati dal PAT, senza che questo costituisca variante al PAT.

PRESCRIZIONI

8. Le previsioni cui precede co. 1 a) b) dovrà essere oggetto di intese di programmazione negoziata tra i Comuni interessati e la Provincia finalizzate all'individuazione della soluzione complessiva. In sede di PI verrà valutato l'inserimento di strutture accessorie (golfe di fermata, parcheggi scambiatori, servizi per i punti di raccolta, ecc) necessarie al miglioramento delle condizioni di utilizzo della rete di trasporto pubblico.



9. Non costituiscono variante al PAT le modifiche alle previsioni viarie di interesse comunale purché non interferiscano con la viabilità di livello sovracomunale.
10. La nuova viabilità dovrà rispettare quanto previsto dal Codice della Strada e Regolamento, dal DM. 05/11/2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade"; le nuove intersezioni quanto previsto dal DM. 19/04/2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali"; in particolare qualora siano a rotatoria dovranno essere garantite le dimensioni minime previste dalla "linee guida per la progettazione e la verifica delle intersezioni a rotatoria" approvate dall'amministrazione provinciale.



Articolo 59– Piste ciclopedonali e in programmazione

Riferimento legislativo	LR.11/2004 – art.13 co 1 j) PTCP approvato con DGR. 236 del 03.03.2015 - art. 83
Elaborato grafico	B.04 – Carta delle trasformabilità

1. Il PAT individua nell'elaborato B.04 "Carta delle Trasformabilità" i principali itinerari ciclopedonali e strade panoramiche esistenti e di progetto che compongono il sistema delle relazioni ciclopedonali del territorio comunale, al fine di incrementare le connessioni territoriali, migliorando le relazioni tra centri abitati e le frazioni, ottimizzando l'accessibilità alle aree di pregio ambientale, ai servizi ed alle centralità urbane.
11. La rappresentazione cartografica dei tracciati di progetto riportata nell'elaborato B.04 "Carta delle Trasformabilità" costituisce indicazione sommaria rispetto alla ubicazione degli effettivi tracciati che andranno definiti in sede di specifica progettazione preliminare e definitiva. Tale indicazione non individua il vincolo soggetto ad esproprio.

DIRETTIVE

2. Relativamente al sistema dei percorsi e itinerari il PAT prevede di sfruttare ed integrare con nuove previsioni quanto già esistente e previsto, proponendolo in un'ottica nuova, di integrazione con le risorse di tipo culturale, ambientale, turistico, in maniera tale da creare funzioni sia ecologiche e fruibili, sia funzioni paesistiche (interruzioni delle conurbazioni, tutela degli ambiti di paesaggio rurale, etc...), perseguendo un progetto territoriale di sviluppo di "mobilità lenta locale".
3. Il PI localizza i percorsi ciclo assicurando la messa in sicurezza delle relazioni ciclopedonali tra i diversi centri urbani e la fruibilità e godibilità del paesaggio. A tal fine dovranno essere previsti:
 - a) interventi per la messa in sicurezza dei percorsi prevedendo opportuna protezione/separazione dal traffico veicolare od una sua specifica regolamentazione;
 - b) eventuali punti panoramici e spazi per la sosta;
 - c) opportune piantumazioni in fregio al percorso;
 - d) la valorizzazione dei punti di interconnessione tra la rete degli itinerari di scala territoriale e la rete locale;
 - e) la predisposizione di una segnaletica con specifici riferimenti alle attrattività locali ed il riferimento ai collegamenti con altri itinerari di scala territoriale;
 - f) la valorizzazione con idonee soluzioni di tutti gli elementi di interesse naturalistico e i manufatti storico-testimoniali che costituiscono la peculiarità dei percorsi, prevedendone la fruizione in collegamento con il sistema insediativo e ambientale circostante;
4. Nella realizzazione di percorsi ex novo il PI definisce il tipo di tracciato secondo:
 - a) percorsi su strade a traffico limitato e uso promiscuo;
 - b) percorsi in zone a traffico limitato con delimitazione della corsia ciclabile. In queste situazioni è possibile ridurre la sezione riservata al traffico motorizzato per ricavare un percorso ciclabile a doppio senso, più o meno protetto dalla sede veicolare in relazione alla situazione ambientale e di pericolosità;
 - c) piste in bordo strada. In bordo alle strade di più alto traffico è indispensabile che i tracciati ciclabili si configurino come vere e proprie strutture specializzate al transito dei ciclisti;



- d) piste e percorsi autonomi dalle sedi stradali. Sono i tracciati che rientrano nel progetto di creazione della rete ecologica e sfruttano i sedimenti esistenti delle strade bianche, delle capezzagne e degli argini dei fiumi e torrenti.
5. Nella realizzazione di nuove piste ciclabili in aree soggette a frequenti fenomeni di allagamento e ristagno idrico si dovrà evitare il tombinamento delle affossature esistenti prevedendone eventualmente la ricostruzione a margine. La progettazione dei nuovi corsi dovrà inoltre provvedere alla realizzazione di adeguati volumi di invaso al fine di ottenere una sensibile riduzione dell'esistente grado di sofferenza idraulica.
 6. Il PI può modificare ed integrare l'individuazione degli ambiti di cui al presente articolo oltre a quelli segnalati dal PAT, senza che questo costituisca variante al PAT.

PRESCRIZIONI

7. Le piste ciclabili previste dal vigente PRG possono essere direttamente attuate, se non in contrasto con le direttive dettate dal PAT.
8. Per gli Itinerari – percorsi di interesse storico testimoniale e paesaggistico si applicano le disposizioni cui al precedente art. 36.
9. Non costituiscono variante al PAT le modifiche alle previsioni degli itinerari ciclopedonali e strade panoramiche di interesse comunale purché non interferiscano con la viabilità di livello sovracomunale.



VALORI E TUTELE CULTURALI

Articolo 60 – Valori e tutele culturali / Centri storici

Riferimento legislativo	LR.11/2004 – art.40 PTCP approvato con DGR. 236 del 03.03.2015 - art. 8, 9 e 10
Elaborato grafico	B.04 – Carta delle trasformabilità

1. I centri storici individuati nel PAT (Tav. 4 – Carta della trasformabilità) sono mutuati dal PRG vigente. Il perimetro, pertanto, si discosta (seppure leggermente) dai perimetri già individuati sulla base degli atlanti provinciali pubblicati a cura della Regione Veneto e acquisiti nel PTRC (art.24) e PTCP (art.8,9,10). Il centro storico di Sant'Ambrogio è riconosciuto come "centro storico di medio interesse" dal PTCP.

DIRETTIVE

2. Il PI, ai sensi dell'art. 40 co. 2 L.R. 11/2004, potrà affinare il perimetro dei centri storici, inserendo negli stessi, anche le aree circostanti ad esso funzionalmente collegate.
3. Tale perimetrazione costituirà anche riferimento obbligatorio, ai fini dell'applicazione della LR. n° 50 del 28/132/2012 – art. 3/21 (Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale della Regione Veneto).
4. In applicazione di quanto previsto all'articolo 40 co.3 a) della LR .11/2004, il PAT riconosce le classi a cui attribuire valori di tutela in funzione degli specifici contesti da tutelare e valorizzare, il PI definisce il grado di protezione, la tipologia degli interventi edilizi sui manufatti, le destinazioni d'uso ammesse compatibili con la tutela del manufatto (destinazioni compatibili con la residenza), secondo le categorie definite al successivo art. 65 co.3.
5. Sono richiamate le direttive del precedente art. 18 delle presenti NTA.

PRESCRIZIONI

6. Sono richiamate le prescrizioni del precedente art. 18 delle presenti NTA.

**Articolo 61 – Valori e tutele culturali / Ville Venete**

Riferimento legislativo	LR.11/2004 – art.40 PTRC approvato con DGR. 62 del 30.06.2020- art. 74
Elaborato grafico	B.01 – Carta dei vincoli B.02 – Carta delle invariati B.04 – Carta delle trasformabilità

1. Il PAT localizza negli elaborati B.01 "Carta dei vincoli", B.02 "Carta delle invariati" e B.04 "Carta delle Trasformabilità" le ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville venete, che costituiscono luoghi notevoli del paesaggio, ai sensi dell'art. 40 co. 4 della LR. 11/2004. L'elenco delle Ville venete comprende, i seguenti edifici:
 - a) Villa Brenzoni, Bassani
 - b) Casa Prunea
 - c) Casa Serego Alighieri
 - d) Villa Bernardi, Da Prato, Ferrari
 - e) Villa Serego Alighieri
 - f) Villa Rovereti, Zurla, Dalla Vedova
 - g) Villa Nichesola, Mocenigo, Conforticompreso le pertinenze ed i contesti figurativi.

DIRETTIVE

2. Il PAT e i PI in coerenza con le direttive dell'art. 74 co. 3 delle NTA del PTRC vigente, provvedono ai sensi dell'art. 40 della LR. 11/2004, alla salvaguardia, valorizzazione e riqualificazione delle ville e dei contesti paesaggistici ad esse afferenti, recependo e attuando le previsioni e le disposizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati, anche mediante l'inibizione di ampliamenti, il trasferimento di nuove costruzioni, la demolizione di opere incongrue e l'eliminazione di eventuali elementi di degrado, anche ricorrendo ad azioni perequative e/o assegnazione di compensazioni ai sensi della normativa vigente.
3. Il PI assicura un'adeguata tutela delle Ville Venete, anche qualora non oggetto di vincolo, attribuendo a ciascun manufatto e secondo i criteri di cui all'art.65 co.3, in accordo con la Soprintendenza e con l'Istituto Regionale delle Ville Venete, qualora competenti, la corrispondente categoria di intervento edilizio mediante specifico grado di protezione ai sensi dell'art. 40 della LR. 11/2004 e le destinazioni d'uso compatibili, nel rispetto dei vincoli eventualmente presenti; inoltre prevede la tutela del contesto ambientale più prossimo a tali complessi architettonici, sentita la Regione Veneto e l'Istituto Regionale Ville Venete, salvaguardandone con ottici, vedute ed integrità; a tal fine dovranno essere privilegiati in via prioritaria:
 - l'ubicazione di standards urbanistici all'esterno dei contesti figurativi ed a congrua distanza dal limite esterno dell'area contestuale del bene stesso, con esclusione di tali standards urbanistici all'interno delle aree di pertinenza medesime;
 - la realizzazione di nuove infrastrutture a congrua distanza dal limite esterno dell'area di pertinenza, possibilmente progettate senza viadotti e preferibilmente in trincea nel caso delle grandi dimensioni;
 - la previsione di nuove zone produttive, o l'ampliamento di esistenti a congrua distanza dal limite esterno dell'area di pertinenza con salvaguardia dei con



ottici, vedute ed integrità del bene, anche in relazione alle emissioni acustiche ed inquinanti in genere.

4. Il PI potrà ulteriormente precisare i perimetri delle pertinenze scoperte da tutelare e dei contesti figurativi definiti dal PAT, attenendosi a criteri di delimitazione che tengano conto di limiti fisici evidenti (strade e percorsi, corsi d'acqua, cambi di pendenza, cambi di coltura, limiti delle aree boscate, ecc.) e coerenti con i caratteri dell'area considerata. Per detti contesti, sottoposti a tutela, devono comunque essere garantiti:

- 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'assieme degli stessi;
- il mantenimento e la valorizzazione degli aspetti naturali del territorio storico-agrario circostante;

attraverso:

- l'eliminazione di cartellonistiche pubblicitarie e la sostituzione di eventuali guard-rail, considerati come elementi che deturpano le vedute delle Ville Venete, con altre tipologie di protezione stradale;
- l'esclusione degli interventi edilizi che possono compromettere il contesto figurativo, quali ampliamenti laterali, facendo salvi eventuali accorpamenti di fabbricati condonati senza sopraelevazione, laddove l'intervento edilizio, rispettoso della tipologia rurale tipica, comporta un miglioramento dell'impatto visivo dei fabbricati compresi nei contesti figurativi; tali interventi devono comunque essere sottoposti al parere del soggetto esperto in materia paesaggistica e della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio;
- la tutela e la salvaguardia, anche con elementi mitigatori quali filari alberati, dei limiti dei contesti figurativi dalla eventuale nuova edificazione e dagli interventi edilizi che possano deturpare o compromettere le vedute panoramiche delle Ville Venete.

PRESCRIZIONI

5. Per le Ville Venete vincolate ai sensi del DLgs.42/2004 si richiama l'art.8 delle presenti norme.
6. Le Ville Venete non vincolate ai sensi del DLgs.42/2004 sono oggetto di interventi conservativi graduati in funzione dei risultati delle analisi storico documentali.
7. Sino all'approvazione del PI adeguato alle precedenti direttive, negli ambiti disciplinati al presente articolo:
 - a) il grado di protezione degli edifici è quello definito dal PRG vigente alla data di adozione del PAT;
 - b) la modifica del grado di protezione è possibile attraverso il PI se motivata da opportuna analisi storico-morfologica.

Sono comunque prevalenti le disposizioni indicate da enti ed autorità preposte alla tutela dei beni culturali, rispetto a quelle previste del PAT e dal PI.

**Articolo 62 – Valori e tutele culturali / Pertinenze scoperte da tutelare**

Riferimento legislativo	LR.11/2004 – art.40 co.4
Elaborato grafico	B.02 – Carta delle invarianti B.04 – Carta delle trasformabilità

1. Gli elaborati B.02 "Carta delle invarianti" e B.04 "Carta della trasformabilità" individuano le aree di pertinenza scoperta da tutelare degli immobili sottoposti a tutela monumentale e delle Ville Venete. Il PAT individua 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, ambiti inedificati pertinenziali che sono in un equilibrato rapporto con il sistema insediativo consolidato tale da dover essere conservato.

DIRETTIVE

- Il PI precisa il perimetro delle aree scoperte da tutelare definito dal PAT.
2. Il PI considera le pertinenze individuate quali invarianti territoriali del PAT al fine della definitiva normazione di tutela secondo le seguenti direttive:
 - a) deve essere salvaguardata la visibilità complessiva e i limiti delle pertinenze con elementi di schermatura arborea da realizzarsi per mascherare situazioni insediative o antropiche esterne all'ambito incongrue con la tutela della risorsa culturale da proteggere;
 - b) vanno mantenuti e valorizzati gli aspetti naturali e paesaggistici del territorio agrario storico, evitando smembramenti e/o separazione tra edifici e contesto paesaggistico, che possano compromettere l'integrità e le relazioni con l'intorno, quali parchi e giardini, broli, viali, filari, siepi autoctone, fossati;
 - c) deve essere favorita l'eliminazione di eventuali elementi detrattori del paesaggio o di edificazione incongrua per migliorare la percezione visiva del contesto, anche mediante forme di credito edilizi incentivato;
 - d) eventuali aree edificabili previste dallo strumento urbanistico comunale ricadenti all'interno degli ambiti di cui al presente articolo, dovranno essere riconsiderate e per le stesse attuate forme di compensazione mediante assegnazione di crediti. Ogni programma e progetto di intervento su risorse territoriali dovrà pertanto venir sostenuto da una ricerca anche documentaria (rappresentazioni cartografiche, atti notarili, pubblicazioni e simili) delle preesistenze ed in particolare dei loro contesti pertinenziali, che consenta di identificare, almeno a livello attendibilmente congetturale, perimetro, consistenza e caratteri complessivi della risorsa oggetto del programma/progetto d'intervento, e del suo contesto pertinenziale ed immobiliare.
 3. Il PI adotta misure volte a:
 - a) vietare smembramenti e comunque separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possano compromettere l'integrità dei beni succitati e le relazioni tra i suddetti beni ed il loro immediato intorno;
 - b) riconoscere l'uso delle aree verdi di interesse storico/architettonico sulla base delle specifiche caratteristiche di impianto e di progettazione;
 - c) conservare i beni storico/architettonici succitati attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree;



- d) evitare la sostituzione e/o l'integrazione con essenze non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti;
 - e) approntare lo studio botanico e storico artistico del bene al fine di accertare l'eventuale progettualità d'autore e la presenza di alberature d'epoca.
4. Il PI può prevedere ampliamenti, ricomposizioni e accorpamenti degli edifici esistenti puntualmente indicati ai fini della tutela del vincolo, sempre, comunque, in conformità e previo parere dell'organo competente.
 5. Il PI individuerà gli edifici soggetti a demolizione parziale o totale in contrasto con gli obiettivi di tutela e disciplinerà i procedimenti e le modalità di attribuzione del credito edilizio e/o della compensazione urbanistica, in accordo con i criteri previsti dalle presenti norme.

PRESCRIZIONI

6. Il PAT prevede la tutela e la conservazione degli elementi di valore storico architettonico, dei beni e risorse presenti.
7. All'interno delle pertinenze scoperte tutelate:
 - a) sono vietati gli smembramenti e comunque gli elementi di separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possono compromettere l'integrità dei beni indicati e le relazioni tra i suddetti beni ed il loro intorno.
 - b) non possono essere abbattute le alberature e gli altri elementi vegetazionali di pregio naturalistico o di valore storico-ambientale, salvo che per ragioni fitosanitarie o di sicurezza; in tal caso gli esemplari abbattuti (previa perizia forestale) devono essere sostituiti.
 - c) è vietata la sostituzione o l'integrazione di alberature esistenti con specie non autoctone.
8. Fino all'approvazione della prima variante al PI, adeguato al PAT, sugli immobili ricadenti nelle pertinenze scoperte sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui al co. 1 a) b) c) d) dell'art. 3 del DPR 380/01) con esclusione di ampliamenti, sopraelevazioni anche in applicazioni di LR. 14/2019, e demo ricostruzione, fatte salve diverse indicazioni puntuali vigenti. Per gli immobili assoggettati a provvedimenti di vincolo è fatta salva la specifica disciplina.

**Articolo 63 – Valori e tutele culturali / Contesti figurativi**

Riferimento legislativo	LR.11/2004 – art.40 co.4
Elaborato grafico	B.02 – Carta delle invarianti B.04 – Carta delle trasformabilità

1. Gli elaborati B.02 "Carta delle invarianti" e B.04 "Carta della trasformabilità" individuano, i contesti figurativi dei complessi monumentali e delle Ville Venete di cui al presente articolo, in ambiti anche non funzionalmente pertinenti, la cui tutela è necessaria per la corretta lettura e percezione dell'insieme architettonico paesaggistico che costituisce un'eccellenza del territorio.
2. La finalità è la tutela delle aree comprese all'interno dei contesti con la valorizzazione dei percorsi, il mantenimento degli elementi costitutivi del paesaggio, degli accessi, degli assi prospettici e della percezione da diversi punti visuali.

DIRETTIVE

3. Il PI precisa ed integra i contesti figurativi dei complessi monumentali definiti dal PAT.
4. All'interno dei contesti figurativi dei complessi monumentali cui al presente articolo:
 - a) in presenza di fabbricati esistenti la tutela del contesto figurativo non pregiudica la loro potenzialità edificatoria come previsto dagli articoli 43 e seguenti della LR 11/2004;
 - b) è vietata qualsiasi edificazione ma, qualora all'interno di tali ambiti siano presenti edifici residenziali o Aziende Agricole, per gli edifici è sempre consentito l'ampliamento previsto ai sensi degli articoli 43 e seguenti della LR 11/2004, mentre per le aziende agricole, previa predisposizione di un Piano di Sviluppo Aziendale, è sempre consentita l'edificazione di annessi o quant'altro all'interno di un raggio di 30 m dal centro edificato aziendale
 - c) i terreni su cui insiste il contesto figurativo possono concorrere all'individuazione dell'azienda agricola per la redazione del Piano Aziendale ai fini dell'edificabilità in zona agricola.
 - d) è consentito l'uso agricolo e l'uso per attività ricreative all'aperto purché non vengano compromessi i caratteri storici e ambientali dell'impianto.
5. Il PI adotta misure volte a:
 - a) vietare smembramenti e comunque separazioni tra aree verdi, edifici, contesto paesaggistico che possano compromettere l'integrità e le relazioni con l'immediato intorno;
 - b) 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;
 - c) evitare l'introduzione di essenze non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti.
6. Il PI privilegia in via prioritaria:
 - a) la realizzazione di nuove infrastrutture a congrua distanza dal limite esterno dell'area contestuale, possibilmente progettate senza viadotti e preferibilmente in trincea in caso di grandi dimensioni;
 - b) la previsione di nuove zone produttive e l'ampliamento di esistenti a congrua distanza dal limite esterno dell'area contestuale con salvaguardia dei con



ottici, vedute ed integrità del bene anche in relazione alle emissioni acustiche ed inquinanti in genere.

7. Il colore delle facciate, dei manufatti e degli spazi scoperti, deve essere in armonia con la bellezza del contesto figurativo.
8. Il PI individuerà gli edifici soggetti a demolizione parziale o totale in contrasto con gli obiettivi di tutela e disciplinerà i procedimenti e le modalità di attribuzione del credito edilizio e/o della compensazione urbanistica, in accordo con i criteri previsti dalle presenti norme.

PRESCRIZIONI

9. Il PAT prevede la tutela e la conservazione degli elementi di valore storico architettonico, dei beni e risorse presenti;
10. All'interno dei contesti figurativi dei complessi monumentali cui al presente articolo:
 - a) sono vietati gli smembramenti e comunque gli elementi di separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possono compromettere l'integrità dei beni indicati e le relazioni tra i suddetti beni ed il loro intorno;
 - b) non possono essere abbattuti le alberature e gli altri elementi vegetazionali di pregio naturalistico o di valore storico-ambientale, salvo che per ragioni fitosanitarie o di sicurezza; in tal caso gli esemplari abbattuti (previa perizia agronomica) devono essere sostituiti.
 - c) è vietata la sostituzione o l'integrazione di alberature esistenti con specie non autoctone.
 - d) è vietato collocare cartelli o altri mezzi di pubblicità, salvo quelli per la segnalazione dei beni culturali presenti.
 - e) potranno essere ammessi interventi diversi per la tutela del vincolo in conformità al parere dell'organo competente.
11. Fino all'approvazione della prima variante al PI, adeguato al PAT, sugli immobili ricadenti nei contesti figurativi sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui co. 1 a) b) c) d) dell'art. 3 del DPR 380/01) con esclusione di ampliamenti, sopraelevazioni anche in applicazioni di L.R. 14/2019, e demo ricostruzione, nonché la eliminazione delle superfetazioni incongrue. Per gli immobili assoggettati a provvedimenti di vincolo, è fatta salva la specifica disciplina.

**Articolo 64 – Valori e tutele culturali / punti panoramici, coni visuali, corsi fluviali**

Riferimento legislativo	LR.11/2004 – art.13 e 41 co.1 PTRC approvato con DGR. 62 del 30.06.2020 - art. 55
Elaborato grafico	B.02 – Carta delle invarianti B.04 – Carta delle trasformabilità

1. Gli elaborati B.02 "Carta delle invarianti" e B.04 "Carta della trasformabilità" individuano, i principali
 - a) coni visuali;
 - b) punti panoramici quali punti di vista preferenziali sul paesaggio;
 - c) rete fluviale.che segnalano l'esigenza di tutelare vedute di elevato valore ambientale e paesaggistico a partire da un punto di osservazione privilegiato o di immediata percezione da uno spazio pubblico (viabilità, percorsi ciclopedonali, ecc.).

DIRETTIVE

2. Il PI per gli elementi cui al co.1 recepisce ed integra le previsioni del PAT dettando normativa che disciplina specificatamente i singoli contesti interessati in relazione alle caratteristiche paesaggistiche ed ambientali descritte, salvaguardando gli elementi di tutela e rimuovendo gli elementi detrattori.
3. Il PI per gli elementi cui al co.1 a) – coni visuali - precisa l'angolazione dei coni visuali definendone graficamente l'area interessata, e li classifica sulla base delle seguenti categorie di valore:
 - a) Categoria 1: riguarda i coni visuali di cui interessi la conservazione integrale della veduta nel rapporto tra soggetto e sfondo, in relazione alla posizione di primo e di secondo piano, di centralità o perifericità degli elementi compositivi, ai diversi ruoli sintattici esercitati nella scena della veduta dagli elementi strutturali, decorativi e funzionali in termini di profondità, lateralità e verticalità.
 - b) Categoria 2: riguarda i coni visuali in cui sia l'originario rapporto tra soggetto e sfondo sia la gerarchia dei ruoli e la posizione degli elementi su ciascun piano utile della veduta, è stato alterato da elementi strutturali, decorativi e funzionali incongrui.
4. Il PI per gli elementi cui al co.1 b) – punti panoramici - individua il "quadro" di pertinenza visiva dei punti panoramici quale ambito di sensibilità paesaggistica all'interno della quale ogni intervento di trasformazione dovrà essere accompagnato da un'accurata valutazione dell'impatto visivo rispetto alla visuale percepita dal punto panoramico. Il PI indicherà le modalità ed i parametri per la valutazione definendo nel contempo le soglie di sostenibilità.
5. In fase di progettazione si dovrà prestare cura ed attenzione alle tipologie architettoniche degli edifici, in particolare rispetto ai coni visuali e ai punti panoramici presenti o prossimi, svolgendo soprattutto studi specifici di inserimento architettonico per valutare la integrabilità delle opere nel paesaggio tenendo conto anche delle caratteristiche specifiche ed identitarie del luogo interessato.

PRESCRIZIONI

6. Per i coni visuali individuati dal PAT, prima dell'approvazione del PI, è vietata, salvo diverse disposizioni dell'Amministrazione Comunale motivate da interesse pubblico, l'interposizione di ostacoli tra il punto di vista e/o i percorsi panoramici e il paesaggio tutelato che ne alterino negativamente la percezione.



7. Per i coni visuali di categoria 1 cui precedente co. 3, per un tratto di m. 20 in corrispondenza dei coni visuali e per una profondità di 300 o comunque fino alla prima barriera visiva, seguendo l'angolatura del cono ottico, non sono ammesse nuove costruzioni e per gli edifici esistenti non sono ammessi ampliamenti in direzione del cono visuale nè di altezza maggiore all'edificio originario. Sono fatti salvi eventuali nuove costruzioni oggetto di PUA o di programmi complessi. Vanno altresì tutelati quei segni od elementi presenti che danno gradevolezza alla fruizione visiva del paesaggio considerato.
8. Per i coni visuali di categoria 2 cui precedente co. 3 gli interventi ammessi dovranno tendere ad un'azione di riassetto per integrazione, anche proponendo nuovi valori percettivi, facendo attenzione a non deturpare gli elementi superstiti. Gli eventuali interventi edificatori e/o di modificazione del suolo agricolo dovranno in ogni caso essere compatibili con la salvaguardia di tali visuali. In via esemplificativa, limitando le altezze degli edifici e delle recinzioni, destinando i terreni a colture non sviluppate in altezza, articolando comunque eventuali nuove piantumazioni in modo da non eliminare le possibilità visuali preesistenti.
9. Per i punti panoramici cui precedente co. 4 è prescritta la conservazione del punto panoramico e della sua accessibilità ed inoltre nelle sue immediate vicinanze è vietato qualsiasi intervento che comporti l'alterazione o modifica dei caratteri percettivi. La salvaguardia del quadro panoramico meritevole di tutela è assicurata mediante puntuale istruttoria che verifichi il rispetto delle condizioni sopra indicate inerenti la localizzazione ed il dimensionamento delle opere consentite.
10. La realizzazione di nuove strutture turistico-ricettive in fregio al fiume Adige deve prevedere un corretto inserimento e non pregiudicare la fruibilità del paesaggio; la stessa è preceduta da una valutazione previsionale delle dinamiche dei flussi e delle esigenze turistiche.

**Articolo 65 – Valori e tutele culturali / Edifici con valore storico testimoniale**

Riferimento legislativo	LR.11/2004 – art.40 PTRC approvato con DGR. 62 del 30.06.2020, art. 52 co1) e art. 69 co. 3 c)
Elaborato grafico	B.02 – Carta delle invarianti B.04 – Carta delle trasformabilità

1. Il PAT individua negli elaborati B.02 "Carta delle invarianti" e B.04 "Carta delle Trasformabilità" gli immobili o complessi di valore storico testimoniale, ovvero

- Edifici con valore storico testimoniale individuati nel PRG vigente;
- Elementi religiosi;
- Forte Monte o Forte Mollinary;
- Ospedale psichiatrico;
- Stazione ferroviaria storica di Domegliara.

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

DIRETTIVE

2. Il PAT persegue la salvaguardia del patrimonio architettonico testimoniale attraverso:

- il recupero e valorizzazione dei tessuti e del patrimonio edilizio;
- l'individuazione delle categorie tipologiche di tutela in funzione della disciplina degli interventi ammissibili;
- la valorizzazione della funzione ecologica di parchi, giardini e viali;
- interventi di riqualificazione di aree od immobili degradati.

3. In applicazione di quanto previsto all'articolo 40 co.3, lett. a) della LR .11/2004, il PAT riconosce le classi a cui attribuire valori di tutela in funzione degli specifici contesti da tutelare e valorizzare, il PI definisce il grado di protezione, la tipologia degli interventi edilizi sui manufatti, le destinazioni d'uso ammesse compatibili con la tutela del manufatto (destinazioni compatibili con la residenza), secondo le seguenti categorie:

a) Categoria 1:

Riguarda edifici di notevole valore storico e artistico, di cui interessa la conservazione integrale di ogni loro parte interna ed esterna. Intervento ammesso: Restauro.

L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originali, con una destinazione d'uso uguale o analoga a quella originaria. Ogni modificazione deve avvenire solo con i metodi e le cautele del restauro scientifico. Dovranno essere eliminate le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. È ammessa la possibilità di installare servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e areazione naturale. Per rispettare uno stato di fatto, è ammessa un'altezza minima di vani abitabili pari a m. 2,40;

b) Categoria 2:



Riguarda gli edifici di valore storico, artistico e ambientale di cui interessa la conservazione unitaria degli elementi strutturali, decorativi e funzionali interni ed esterni, costituenti un rapporto organico, dell'edificio. Intervento ammesso: risanamento conservativo, con le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornici, marcapiani, etc.)
 - b) conservazione dell'impianto strutturale originario, verticale e orizzontale (quest'ultimo nel caso di pregevoli solai in legno, etc.)
 - c) conservazione dei collegamenti originari, verticali ed orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
 - d) conservazione o ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate nella posizione e nelle forme, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
 - e) conservazione o ripristino delle aperture originarie al livello stradale (carraie, pedonali, etc.);
 - f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, etc., nonché degli spazi coperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
 - g) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, anche con l'inserimento di eventuali lucernari, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale del profilo altimetrico originario;
 - h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
 - i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale;
 - j) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a m. 2,40;
 - k) obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.
 - l) l'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.
- c) **Categoria 3:**
Riguarda gli edifici per i quali è prescritta la conservazione dei singoli elementi superstiti della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, onde salvaguardare valori storico-ambientali dell'intero tessuto edilizio. Intervento ammesso: ristrutturazione edilizia parziale, con le seguenti prescrizioni:
- a) conservazione delle facciate esterne e interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'apparato decorativo o superstite, evitando di integrare quello mancante;
 - b) conservazione delle parti superstiti delle strutture originarie verticali;



- c) conservazione dei collegamenti originari superstiti, verticali ed orizzontali;
 - d) conservazione delle aperture originarie superstiti in tutte le facciate e al livello stradale;
 - e) conservazione degli elementi architettonici isolati;
 - f) possibilità di aggregare eccezionalmente, unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
 - g) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario;
 - h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio;
 - i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente;
 - j) possibilità di spostare e integrare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano definiti caratteri architettonici;
 - k) possibilità di traslazione dei solai senza però modificare il numero dei piani, comprendendo nel conteggio il piano sottotetto;
 - l) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari al m. 2,40;
 - m) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.
 - n) L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.
- d) **Categoria 4:**
Riguarda gli edifici che definiscono unitamente al complesso delle emergenze ambientali un sistema insediativo significativo, e rappresentano una memoria storica dell'insediamento urbano. Intervento ammesso: ristrutturazione edilizia globale/ nuova edificazione, con le seguenti modalità:
- a) lo svuotamento dell'edificio con il mantenimento delle strutture perimetrali e delle parti originarie, anche con variazione delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali;
 - b) l'accorpamento dei volumi di unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un loro adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;
 - c) la variazione della dimensione, della posizione e del numero delle aperture nei fronti purché risulti un sistema non incongruo rispetto alla logica distributiva della facciata adeguata alla "memoria storica" di questi edifici.
 - d) La demolizione con fedele ricostruzione esclusivamente di quelle parti dell'edificio ove sia dimostrata la precarietà statica delle stesse (mediante perizia statica). È prescritta la ricostruzione fedele degli elementi di pregio presenti nel fabbricato.



- e) L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell'edificio.
- e) **Categoria 5:**
Riguarda gli edifici che, pur inseriti in un sistema insediativo ed ambientale significativo, in quanto già oggetto di interventi nel corso del tempo hanno ora forme non compatibili con la memoria storica dell'insediamento, oppure edifici privi di caratteri intrinseci meritevoli di conservazione. Gli interventi relativi possono prevedere la ristrutturazione edilizia, l'ampliamento fino al raggiungimento del volume massimo consentito dalle specifiche norme di zona, e la demolizione con ricostruzione. La ricostruzione dovrà avvenire all'interno del prevalente sedime, ovvero secondo planivolumetrico approvato dal comune. È prescritta la ricostruzione fedele degli elementi di pregio presenti nel fabbricato. L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative
4. Il PI prevede:
- l'identificazione degli edifici di valore culturale da tutelare e valorizzare in quanto patrimonio storico, culturale ed ambientale del Comune;
 - di raggruppare gli edifici di valore culturale da tutelare e valorizzare nelle categorie di valore definite al precedente co. 3 sulla base delle caratteristiche tipologiche e dei valori culturali attribuiti, considerando il valore emergente;
 - di precisare per ogni categoria di valore, gli interventi ammissibili rapportati ai gradi di valore culturale accertati;
- Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle compatibili con la tutela del manufatto.
5. Il PI valuta la promozione, attraverso le articolazioni e specializzazioni funzionali del territorio, dell'offerta ricettiva e turistica nel territorio rurale anche attraverso il recupero di nuclei storici con valenza storica e paesistico - ambientale.
6. Il PAT e i PI, in coerenza con le direttive dell'art. 52 co. 1 delle NTA del PTRC vigente, con riferimento ai beni e ai luoghi di interesse culturale, storico e religioso, promuove adeguati interventi di riequilibrio del sistema urbano e territoriale finalizzati a favorire l'intermodalità e la mobilità sostenibile, nonché il recupero e la riutilizzazione di strutture ricettive già esistenti, tenendo conto della differenziazione delle presenze in termini di tempo e spazio.
7. Il PAT e i PI, in coerenza con le direttive dell'art. 69 co. 3 c) delle NTA del PTRC vigente, con riferimento ai luoghi identitario della patria, individuano i luoghi degli accadimenti storicamente significativi per la memoria collettiva italiana dal Risorgimento, ne tutelano il contesto e ne dispongono appropriate modalità di fruizione. La Regione promuove il censimento, la catalogazione, l'individuazione di tali siti, il recupero e la valorizzazione dei beni storici, architettonici e culturali correlati, nonché dei relativi contesti ambientali e paesaggistici. La Regione promuove l'individuazione, il recupero e la valorizzazione dei beni storici, architettonici e culturali correlati alla Grande Guerra, nonché dei contesti ambientali di particolare valenza paesaggistica. La Regione favorisce la lettura complessiva dei luoghi degli accadimenti storici significativi dando impulso ad iniziative comuni a tutti i siti interessati volte all'approfondimento dei fatti accaduti, alla conservazione della memoria storica, allo sviluppo culturale-turistico dei luoghi.

PRESCRIZIONI



8. Sino all'approvazione del PI adeguato alle precedenti direttive, negli ambiti disciplinati al presente articolo:
- a) il grado di protezione degli edifici è quello definito dal PRG vigente alla data di adozione del PAT;
 - b) la modifica del grado di protezione è possibile attraverso il PI se motivata da opportuna analisi storico-morfologica.
- Sono comunque prevalenti le disposizioni indicate da enti ed autorità preposte alla tutela dei beni culturali, rispetto a quelle previste del PAT e dal PI.

**Articolo 66 – Valori e tutele culturali / Corti e Nuclei di antica origine - sistema dell'edilizia con valore storico-ambientale esterna al centro storico**

Riferimento legislativo	LR.11/2004 – art.40 PTRC approvato con DGR. 62 del 30.06.2020, art. 52 co1) e art. 69 co. 3 c)
Elaborato grafico	B.02 – Carta delle invarianti B.04 – Carta delle trasformabilità

1. Il PAT individua negli elaborati B.02 "Carta delle invarianti" e B.04 "Carta delle Trasformabilità" le corti e i nuclei di antica origine ed altre aggregazioni edilizie rurali o manufatti aventi particolari caratteristiche di bene culturale tipico della zona rurale.

DIRETTIVE

2. Si richiamano le disposizioni per la tutela, il recupero e la valorizzazione di cui agli artt. 18,38, 60 e 65.
3. Il PI, previa analisi dei manufatti e degli spazi liberi esistenti, provvede ad individuare le categorie in cui gli stessi devono essere raggruppati per le loro caratteristiche tipologiche, attribuendo valori di tutela in funzione degli specifici contesti da tutelare e salvaguardare; per ogni categoria determina gli interventi e le destinazioni d'uso ammissibili sulla scorta delle classi indicate all'art. 65 co. 3 e determina i margini di flessibilità ammessi.

PRESCRIZIONI

4. Si richiamano le prescrizioni cui agli artt. 18,38, 60 e 65.
5. Sino all'approvazione del PI adeguato alle precedenti direttive, negli ambiti disciplinati al presente articolo:
 - a) il grado di protezione degli edifici è quello definito dal PRG vigente alla data di adozione del PAT;
 - b) la modifica del grado di protezione è possibile attraverso il PI se motivata da opportuna analisi storico-morfologica.Sono comunque prevalenti le disposizioni indicate da enti ed autorità preposte alla tutela dei beni culturali, rispetto a quelle previste del PAT e dal PI.



VALORI E TUTELE NATURALI

Articolo 67 – Rete ecologica locale e varchi

Riferimento legislativo	Direttiva Habitat 92/43/CEE LR .11/2004 PTCP approvato con DGR. 236 del 03.03.2015 art. 46, 47, 48, 49, 50 e 51
Elaborato grafico	B.04 – Carta delle trasformabilità

1. L'elaborato B.04 "Carta della trasformabilità" individua la rete ecologica locale, come individuata e normata dal PTRC e PTCP; ovvero l'insieme delle aree a vegetazione naturale, spontanea o di nuovo impianto, precisate dal PAT e dal PI, messe tra loro in connessione, in modo da garantire la continuità degli habitat e quindi il loro funzionamento, condizione questa fondamentale per favorire la presenza di specie animali e vegetali sul territorio.
2. Le componenti che definiscono la rete ecologica individuata e perimetrata dal PAT, coerentemente con il PTCP e come derivata dalla rete ecologica individuata dal PTRC, sono:
 - a) AREA NUCLEO (denominate anche nodi o core areas): costituiscono l'ossatura della rete stessa; si tratta di unità di elevato valore funzionale relative alle differenti tipologie ambientali di collegamento. Concorrono a costituire le Aree Nucleo i siti della rete Natura 2000, le Aree Naturali Protette e le Oasi di protezione della fauna.. Tali aree non sono presenti in ambito comunale.
 - b) AREA DI CONNESSIONE NATURALISTICA (denominate anche buffer zones): sono aree funzionali alle Aree nucleo che si aggiungono in territori di sufficiente estensione e naturalità che svolgono una funzione di protezione ecologica, limitando gli effetti dell'antropizzazione con una sorta di effetto filtro. Tra queste vanno considerate anche le zone agricole nelle quali sono possibili interventi di naturalizzazione.
 - c) CORRIDOIO ECOLOGICO: all'interno di questa unità funzionale sono comprese tutte quelle aree, note anche come corridoi lineari continui o corridoi diffusi, in grado di svolgere necessarie funzioni di collegamento per alcune specie o gruppi di specie in grado di spostarsi, sia autonomamente (animali) che tramite vettori (piante o parti di esse). I corridoi principali collegano direttamente le differenti aree nucleo. I corridoi secondari assumono ruolo di connessioni in ambiti a ridotta naturalità;
 - d) VARCHI: si definiscono tali, i varchi che consentono gli attraversamenti della fauna in corrispondenza delle zone o punti di discontinuità alle vie di transizione, rappresentate da infrastrutture viarie o strutture e/o insediamenti antropici in generale.
3. Il PI, sulla base delle previsioni del PAT, provvederà ad identificare e normare, anche con prescrizioni, la tipologia degli interventi da attuare nelle aree della rete ecologica che nelle invarianti di natura paesaggistica.
4. Il PI, compatibilmente con quanto previsto dalla LR 11/2004, relativamente al territorio agricolo individua, preferibilmente all'interno delle "aree di connessione naturalistica", le aree per lo sviluppo di sistemi colturali sostenibili e aree particolarmente vocate a produzioni tipiche o di qualità.

DIRETTIVE



5. In sede di PI si prevede:
 - a) la tutela del contesto territoriale in cui si inseriscono gli elementi della rete ecologica, e nello specifico il consolidamento, espansione, integrazione e ispessimento della rete stessa.
 - b) La promozione la fruizione e godibilità del territorio aperto, mediante predisposizione di una rete di attrezzature e sistemazioni (percorsi di immersione rurale - ciclopedonali, aree di sosta).
 - c) la progettazione del sistema del verde urbano si dovranno privilegiare azioni di collegamento funzionale con il sistema reticolare d'area, mediante opportuna progettazione che lo leghi ai corridoi ecologici, ai varchi, agli spazi aperti, alle aree agricole periurbane e ai "serbatoi di naturalità" (aree boscate, isole di naturalità...)
6. Il PI provvederà:
 - a) a mantenere e salvaguardare le funzioni agricole presenti e quelle coerenti e/o compatibili con l'agricoltura e con l'ambiente;
 - b) A promuovere il trasferimento delle attività incompatibili con l'ambiente (attività produttive/commerciali in zona impropria, allevamenti intensivi o comunque fonte di potenziale inquinamento, ecc.);
 - c) sviluppare le valenze ecologiche del territorio aperto, promuovendo l'impiego di colture e tecniche di conduzione che potenziano la biodiversità e crea l'habitat ideale per il passaggio della fauna. In particolare possono essere individuati interventi di rimboschimento e di riqualificazione ambientale dei fondi, con riferimento alle tipologie di intervento individuate dai regolamenti CEE 2080/92 e 2078/92 e secondo quanto previsto dal Piano di Sviluppo Rurale;
 - d) salvaguardare e favorire lo sviluppo, densificazione, ricomposizione e ricostituzione in sistemi continui degli elementi naturali che strutturano la rete ecologica (reticolo di corsi d'acqua maggiori e minori e apparati vegetali ad esso connessi, masse arboree, sistemi di siepi rurali, ecc.);
 - e) favorire la godibilità e fruibilità del territorio aperto, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopedonali connessi con gli insediamenti, e la promozione di attività agrituristiche e di servizio, impostate e condotte secondo modalità rispettose dell'ambiente;
 - f) salvaguardare il territorio prevedendo la collocazione degli interventi edilizi funzionali all'attività agricola in adiacenza a fabbricati esistenti.
7. Il PI definisce i criteri per la redazione di specifici progetti finalizzati alla creazione di nuovi sistemi di mitigazione (buffer zone), alla valutazione della permeabilità dei corridoi, alla realizzazione di eventuali ecodotti, ossia strutture predisposte a superare una barriera naturale o artificiale e a consentire la continuità dei flussi di transizione. Il PI può individuare ulteriori varchi funzionali a garantire la continuità dei corridoi ecologici.
8. I varchi si individuano in base alle specie faunistiche e alle loro abitudini, distinguendo tra:
 - a) piccoli animali terrestri attratti da calore e luce, che evitano di passare sottoterra;
 - b) animali di piccola e media taglia che normalmente usano cunicoli sotterranei, come volpi, mustelidi e altri piccoli mammiferi.



9. Per le strade e le ferrovie con elevato volume di traffico ad alta velocità, si consiglia una combinazione di ecodotti, recinzioni limitrofe, cespugli e siepi disposte ad «invito» all'ecodotto.

PRESCRIZIONI

10. In recepimento dell'art. 47 del PTCP è vietata l'alterazione geomorfologica del terreno e l'escavazione di materiali lungo gli argini, in particolare se occupati da vegetazione, nonché la captazione di quantitativi di acqua tali da compromettere l'habitat ripariale e fluviale, fatti salvi gli interventi di difesa idrogeologica; sono, inoltre, vietati gli interventi che interrompono o deteriorano le funzioni ecosistemiche garantite dai corridoi ecologici.
11. In recepimento dell'art. 48 co.3 del PTCP e dell'art.49 del PTCP le nuove attività previste all'interno delle aree della rete ecologica, con l'esclusione dei siti della Rete Natura 2000 cui si applicano le disposizioni di cui al DPR 357/97 e smi, sono consentite previa redazione di uno studio particolareggiato che dimostri la loro compatibilità con le caratteristiche salienti dell'area ed indichi i necessari interventi a tutela del sistema della rete.
12. In recepimento dell'art. 49, punto 3 del PTCP, fatta salva la pianificazione vigente prevista dal presente strumento urbanistico e quanto previsto dall'art.48 co. 3 del PTCP, all'interno delle aree nucleo, delle isole ad elevata naturalità e corridoi ecologici, fatto salvo il rispetto della procedura di valutazione di incidenza di cui agli artt. 5 e 6 del DPR 357/1997 e smi, il comune in sede di pianificazione attuativa:
- a) non prevede ampliamenti delle aree edificabili esistenti fatta salva l'attuazione delle previsioni del PAT, la realizzazione di infrastrutture di interesse pubblico, quali aree a servizi funzionali alla fruizione e conoscenza del territorio e dell'ambiente e di edifici collegati a finalità collettive di fruizione del territorio, ospitalità ricettiva diffusa e concentrata, che adottino tecniche di bioingegneria e ingegneria ambientale e che preferibilmente valorizzino ambiti già consolidati;
 - b) con riferimento alle aree agricole, oltre agli interventi consentiti dalla legislazione vigente, possono ammettersi interventi finalizzati al recupero funzionale degli edifici o volumi esistenti e/o regolarmente autorizzati, nonché cambi di destinazione d'uso ad esclusivo scopo abitativo, ricettivo, ricreativo, sportivo e del tempo libero con finalità di fruizione del territorio circostante;
 - c) assicura, tramite specifica normativa, il corretto inserimento nel contesto ambientale di riferimento di qualsiasi intervento di nuova edificazione o infrastrutturazione ammesso;
 - d) incentiva interventi di mitigazione dell'impatto sul territorio relativo agli insediamenti civili e produttivi esistenti al fine di incrementarne la funzionalità ecologica;
 - e) incentiva e tutela le strutture connesse al mantenimento delle attività agro-silvo pastorali orientate alla coltura biologica.
13. All'interno della rete ecologica non sono consentiti interventi che possano occludere o comunque limitare significativamente la permeabilità della rete ecologica e la chiusura dei varchi ecologici. Al fine di garantire l'efficacia della rete ecologica, le opere di nuova realizzazione, sia edilizia che infrastrutturale, dovranno prevedere interventi contestuali e/o preventivi di mitigazione e compensazione in modo tale che, al termine di tutte le operazioni, la funzionalità



ecologica complessiva risulti inalterata e/o accresciuta. Sono vietate nelle aree della Rete Ecologica:

- a) la realizzazione di recinzioni e manufatti con effetti di barriera faunistica;
 - b) l'apertura di cave e discariche;
 - c) la realizzazione di impianti fotovoltaici a terra.
14. All'interno delle aree nucleo e di connessione naturalistica non sono ammesse coltivazioni in serra fissa di qualsiasi genere.
15. La realizzazione di nuove infrastrutture o gli interventi su quelle esistenti devono assicurare la continuità alle vie di transizione della fauna mediante specifici interventi di mitigazione dell'impatto ambientale di ripristino delle condizioni di permeabilità (varchi, ponti ecologici, ecodotti).
16. Nelle more dell'approvazione del PI, sulla base delle specifiche direttive vengono posti i seguenti vincoli e prescrizioni:
- a) gli elementi vegetazionali lineari di connessione della rete ecologica, quali filari e siepi ubicati lungo gli appezzamenti agricoli, le rive dei corsi d'acqua ed a delimitazione di infrastrutture lineari vanno conservati.
 - b) I nuclei boscati vanno conservati, quali elementi importanti per la qualità e la produttività degli agroecosistemi.



Articolo 68 – Barriere infrastrutturali

Riferimento legislativo	LR .11/2004 PTCP approvato con DGR. 236 del 03.03.2015 art. 48,49 e 50
Elaborato grafico	B.04 – Carta delle trasformabilità

1. L'elaborato B.04 "Carta della trasformabilità" individua i principali elementi - aree o punti - di discontinuità e/o conflitto per le vie di transizione della fauna, a causa di infrastrutture viarie o strutture e/o insediamenti produttivi.
2. Le barriere infrastrutturali, costituiscono elemento di "non continuità" nel progetto di rete ecologica individuato. Esse costituiscono potenziale ostacolo alla diffusione e alla continuità ecologica (in particolare per la diffusione della fauna selvatica), in quanto ricomprendono per lo più aree edificate e/o urbanizzate ed elementi principali della viabilità, dove essa svolge un ruolo nella frammentazione dell'ambiente.

DIRETTIVE

3. Il PI al fine di mitigare tale conflittualità promuove e incentiva l'organizzazione e la sistemazione delle parti di territorio aperto a ridosso delle aree edificate; salvaguardia il carattere di continuità del contesto naturale/paesaggistico; sostiene interventi di ricostituzione e collegamento del sistema agrario riguardanti "corridoi ecologici", quali siepi, filari di alberi, rete scolante, viabilità campestre, connessioni lineari con il paesaggio rurale.
4. Il PI, prevede le modalità operative per l'eliminazione/mitigazione degli elementi di degrado e eventuale riqualificazione di parti incoerenti o che impediscono la funzionalità della rete ecologica.
5. Il PI, inoltre, individua modalità per aumentare la "permeabilità" ecologica tramite la progettazione di by-pass faunistici.
6. Il PI prevede il superamento/mitigazione dell'effetto-barriera esercitato da detti elementi, e in particolare:
 - a) ricuce e ricostituisce le relazioni interrotte dall'interposizione delle infrastrutture, anche attraverso l'inserimento, tra le parti di territorio separate, di connessioni adeguate, per tipologia, caratteristiche e dimensioni, alle esigenze specifiche dei contesti attraversati (viarie, pedonali, ciclabili, destinate ai mezzi agricoli, ecc.);
 - b) prevede adeguati ed efficaci dispositivi per il ripristino della continuità delle principali componenti della rete ecologica territoriale;
 - c) promuove la riqualificazione delle aree adiacenti alle barriere all'interno degli insediamenti, affinché non assumano i connotati di "retro" urbano.

PRESCRIZIONI

7. Il Comune ed i soggetti attuatori, per ogni nuovo intervento (infrastruttura o insediamento produttivo) che generi barriere infrastrutturali, oltre ad osservare la normativa vigente, devono sempre garantire il mantenimento della connettività della rete ecologica, predisponendo adeguati passaggi ed ecodotti, nonché prevedere sempre adeguate opere di mitigazione.
8. Gli interventi di mitigazione dovranno:
 - a) costituire barriera ambientale (inquinamento acustico e da polveri), nonché barriera visiva rispetto al contesto paesaggistico, tramite la realizzazione di siepi e fasce tampone; allo scopo dovranno essere



predisposti studi sulla vegetazione adeguata a conseguire gli obiettivi della mitigazione;

- b) predisporre adeguati passaggi ed ecodotti, ossia strutture predisposte al fine di superare una barriera artificiale e finalizzate a consentire la continuità dei flussi di transizione; la posizione, la frequenza distale e le caratteristiche progettuali degli attraversamenti, costituiti da sottopassi e sovrappassi, si individuano in base alle specie faunistiche e alle loro abitudini; per la realizzazione di ecodotti andranno redatti studi specifici quindi sulle specie faunistiche da far transitare e sulla vegetazione adeguata a creare l'invito all'ecodotto medesimo.
9. I costi di realizzazione dell'opera di mitigazione e gli eventuali indennizzi, dovuti alla presenza di tali opere su terreni di proprietà privata, sono a carico del soggetto attuatore dell'infrastruttura / insediamento produttivo.



TERRITORIO AGRICOLO

Articolo 69 – Ambito agricolo

Riferimento legislativo	LR.11/2004 art. 43, 44 e 45 PTRC approvato con DGR. 62 del 30.06.2020, art. 7 co. 2 a)
Elaborato grafico	

1. 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 co.1 d) 3 ai sensi degli artt.44 e 45 della LR.11/2004.
2. Per l'ambito agricolo gli obiettivi che il PAT persegue sono:
 - a) la tutela dell'integrità del territorio rurale;
 - b) la riqualificazione paesaggistica ed ambientale, anche attraverso le modalità della compensazione urbanistica e del credito edilizio di cui alle presenti norme;
 - c) la tutela del patrimonio storico, architettonico, archeologico ed identitario;
 - d) il recupero dell'edificazione esistente, incongrua e non più funzionale al fondo;
 - e) la salvaguardia ed il potenziamento della rete ecologica.

DIRETTIVE

3. Il PAT, in coerenza con gli indirizzi dell'art. 7 co. 2 a) delle NTA del PTRC vigente, persegue le seguenti finalità di ridurre progressivamente il consumo di suolo non ancora urbanizzato per usi insediativi e infrastrutturali e garantire la sostenibilità dello sviluppo economico del settore rurale.
4. Il PAT stabilisce altresì:
 - a) per gli edifici con valore storico-ambientale ricadenti in zona agricola le destinazioni d'uso ammissibili, privilegiando le esistenti, le residenziali ed in ogni caso quelle compatibili con il sito in cui si trovano.
 - b) nella zona agricola sono ammessi esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, secondo quanto previsto dalle disposizioni legislative regionali;
 - c) le zone agricole possono essere utilizzate anche per la realizzazione di opere di compensazione ambientale, in particolare per la realizzazione delle masse boscate.
5. I criteri dettati per la formazione del PI, mantenendo fermi gli obiettivi sopra precitati, sono i seguenti:
 - a) individuare gli ambiti delle aziende agricole esistenti, aggiornando il censimento sulla base di un'indagine e schedatura puntuale;
 - b) individuare gli ambiti in cui localizzare gli interventi edilizi ammessi, sulla base degli aggregati abitativi aziendali;
 - c) individuare le destinazioni d'uso ammissibili per le costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, fermo restando quanto previsto per gli edifici con valore storico-ambientale;
 - d) individuare gli edifici residenziali posti in zona agricola non ricadenti nell'ambito delle aziende agricole esistenti, e/o non funzionali a queste,



- attribuendo ad ognuno di essi le categorie di intervento ammissibili nel rispetto della disciplina regionale vigente;
- e) individuare gli elementi di degrado della zona agricola da riqualificare, integrando le individuazioni ed indicazioni del PAT;
 - f) individuare le modalità di applicazione del credito edilizio per gli immobili e le attività incompatibili con le zone agricole.
6. E' possibile, in sede di redazione del PI, promuovere forme collegate all'attività turistica e agrituristica, ai sensi della vigente legislazione in materia. Altresì, il PI promuove attività economiche legate ad una gestione sostenibile delle risorse ambientali. In particolare promuove e tutela forme di agricoltura di qualità, biologica, le colture, i prodotti tipici.

TUTELA AMBIENTALE

7. Il PI promuove le seguenti azioni, orientate in generale alla tutela e alla valorizzazione della varietà, ricchezza e riconoscibilità paesaggistico-ambientale e rurale che sono alla base della loro specificità:
- a) il mantenimento delle alberature di valore ambientale, con possibilità di sostituire gli esemplari malati con specie analoghe o compatibili, tipiche del paesaggio rurale;
 - b) il mantenimento degli elementi vegetazionali singoli o associati (boschetti marginali, alberature, piante arbustive, siepi, ecc.) di valore naturalistico e/o storico-ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con specie autoctone in armonia con gli elementi paesaggistici esistenti;
 - c) la salvaguarda l'assetto agrario e le relative sistemazioni funzionali alla produzione agricola, in particolare quelle che costituiscono testimonianza di sistemi di conduzione agricola tradizionali;
 - d) la conservazione e ripristino dei prati stabili quali elemento di pregio paesaggistico, di caratterizzazione storica del territorio e di interesse naturalistico per la diversità floristica e per le zoocenosi ospitate;
 - e) lo sviluppo e l'integrità delle aziende agricole e dell'attività agricola;
 - f) il trasferimento delle attività incompatibili con l'ambiente (attività produttive in zona impropria o comunque fonte di potenziale inquinamento, ecc.);
 - g) lo sviluppo delle valenze economiche delle produzioni tipiche individuando "l'azienda tipo" e le caratteristiche significative per il sostentamento della attività agricola tradizionale;
l'incentivare e favorire in particolare:
 - le produzioni diversificate, biologiche e di nicchia;
 - la produzione di filiere di biomasse a fini energetici;
 - le filiere corte agro-alimentari;
 - la manutenzione e ripristino del paesaggio storico-culturale;
 - la valorizzazione agrituristica legata alle produzioni locali tipiche;
 - recupero e riqualificazione dei sentieri e delle strade agrarie, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione; in tale caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale. Sono, comunque, consentite le opere necessarie per il soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili e le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua.



- interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti;
- mantenimento della trama di fondo dell'assetto agrario;
- mantenimento della funzionalità dei fossi poderali, della rete scolante.
- per gli allevamenti dovranno essere realizzate adeguate strutture per la raccolta e lo stoccaggio dei reflui zootecnici, anche in ottemperanza alla Direttiva Nitrati (DGR 2495/2006 e smi).

8. Il PI provvederà alla ricognizione ed all'aggiornamento degli elementi vegetali lineari ed aerali quali, siepi, filari, macchie ed aree boscate, provvedendo a recepire quanto indicato dalle presenti norme per gli elementi della rete ecologica.

INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO AGRICOLO

9. Gli interventi consentiti devono rispettare i caratteri ambientali definiti dalla morfologia dei luoghi, dagli insediamenti rurali, dalla tipologia e dall'allineamento delle alberature e delle piantate, dalla maglia poderale, dai sentieri, dalle capezzagne, dai corsi d'acqua, ecc. Il PI valuta le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti, per la realizzazione di:

- a) infrastrutture stradali o impianti tecnologici di interesse pubblico previste in attuazione del PAT o del PI.
- b) interventi per la riqualificazione ambientale e paesaggistica (parchi agrari, boschi di pianura, eliminazione di elementi detrattori di qualità o fonte di effetti negativi sull'ambiente, fasce tampone e barriere di mitigazione per elementi ad impatto negativo sul contesto ambientale, ecc.).
- c) interventi per la godibilità e fruibilità del territorio agricolo.

MIGLIORAMENTI FONDIARI

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

- a) l'esecuzione di movimenti terra mediante scavo di sbancamento, colmata o riporto di materiali lapidei o terrosi, purché ritenuti idonei secondo normativa vigente in materia e previa verifica di stabilità dei pendii naturali e scarpate esistenti sia a monte che a valle della superficie di intervento, con idonee relazioni geologiche, geotecniche sismiche ed idrauliche e paesaggistica;
- b) le operazioni di aratura e di dissodatura del suolo strettamente necessarie all'attività agricola, che non comportano lo spostamento di terreno da un sito all'altro;
- c) la posa a dimora e la sostituzione di piante da coltivazione.

PRESCRIZIONI

11. Per gli interventi ricadenti in zona agricola, dovranno essere rispettate le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni, le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti, come previsto all'articolo 70 delle presenti norme, ai sensi del co.1 b) art.43 della LR.11/2004.

12. Gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di strutture agricole produttive per allevamenti zootecnici dovranno essere accompagnate da opportune opere di mitigazione e inserimento ambientale la cui tipologia sarà precisata in sede di PI.



13. La realizzazione di serre fisse, semifisse e mobili è regolata dalle norme generali di cui al comma 6 art. 44 LR 11/2004 e, specificamente, dalla DGR.172/2010.
14. Non sono consentiti i seguenti interventi:
- a) l'apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle previste in attuazione del PAT o del PI e di quelle poste al servizio dell'attività agricola, degli edifici esistenti, e/o delle attività legate alla rete delle attrezzature e sistemazioni (percorsi di immersione rurale – ciclopedonali ed aree di sosta) per la godibilità e fruibilità del territorio aperto;
 - b) l'introduzione di specie vegetali suscettibili di provocare alterazioni ecologicamente dannose;
 - c) tagliare a raso, bruciare, estirpare e sradicare i filari di siepi o le singole piante autoctone e/o naturalizzate presenti nel territorio, salvo il caso di inderogabili esigenze attinenti le opere di pubblica utilità o di esigenze fitosanitarie; è comunque consentito lo sfoltimento e l'utilizzazione turnaria delle piante, previo parere delle autorità competenti.
 - d) le recinzioni devono essere realizzate con tipologie ed uso di materiali tradizionali.
15. I PI devono – anche attraverso specifico studio specifico – censire, tutelare salvaguardare gli esemplari delle orchidee selvatiche "Epipactis helleborine" e della "Epipactis bugacensis " definendo specifiche misure di conservazione. Ne è vietato il danneggiamento.

**Articolo 70 – Indirizzi per l'edificabilità e modalità di intervento in zona agricola**

Riferimento legislativo	LR.11/2004 art. 43, 44 e 45
Elaborato grafico	

1. Il territorio agricolo, così come definito all'art. 69 è normato ai sensi del titolo V della LR.11/2004.
2. Gli interventi consentiti in ambito agricolo devono rispettare i caratteri tipologici e materici dell'edilizia tradizionale ricercando la coerenza con la tipologia, i materiali e i colori tipici delle preesistenze rurali del luogo.

DIRETTIVE

3. Fatte salve le disposizioni date per gli immobili di valore culturale cui art 40 della LR. 11/2001, nonché le disposizioni date per i singoli ATO, sugli edifici esistenti sono consentiti:
 - a) gli interventi previsti dall'art. 3 co.1 del DPR. 380/2001 purché non in contrasto con i caratteri della zona agricola;
 - b) gli interventi previsti dalla LR. 11/2004;
 - c) gli interventi di riqualificazione ambientale e gli interventi di riordino della zona agricola, ai sensi dell'art. 36, co. 5 bis, della LR. 11/2004, così come aggiunto per effetto del combinato disposto dell'art. 25, co. 4 e dell'art. 28, della LR. 14/2017 in materia di contenimento del consumo di suolo;
 - d) limitatamente agli edifici a destinazione residenziale ed a quelli funzionalmente destinati alla conduzione del fondo agricolo, gli interventi di cui agli art. 2 e 3 della LR. 14/2009 come indicato dall'art. 3 bis della medesima legge regionale e secondo le modalità ivi previste;
Con riferimento agli edifici con valore storico-ambientale, il PAT individua, ai sensi dell'art. 43 co.1 della LR. 11/2004:
 - e) gli edifici con valore storico-ambientale e le destinazioni d'uso compatibili;
 - f) le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti, con particolare attenzione a quelli di cui alla lettera d).
4. Nel territorio agricolo sono ammessi interventi di nuova edificazione, in attuazione di quanto previsto dal PAT e dal PI, esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive (così come definite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'art. 50 co. 1 d), pt. 3, ai sensi degli articoli 44 e 45 della LR. 11/2004.

CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI E DISPOSIZIONI GENERALI

5. Gli interventi edilizi devono essere progettati sulla base dei seguenti indirizzi, considerando che in zona agricola l'edificazione dei fabbricati agricoli produttivi deve essere collegata alla funzionalità tecnica degli stessi:
 - a) rispettare l'ambiente agricolo ed in particolare, i caratteri dell'edilizia tradizionale ricercando la coerenza con la tipologia, i materiali e i colori tipici delle preesistenze rurali del luogo;
 - b) escludere le tipologie edilizie e le strutture estranee all'ambiente rurale;
 - c) rispettare la morfologia del piano di campagna esistente evitando le deformazioni contrastanti con i caratteri del territorio;
 - d) rispettare le visuali di interesse storico e ambientale;
 - e) prevedere soluzioni progettuali che, per linguaggio architettonico-formale, uso di materiali, finiture, colori, etc..., garantiscano un corretto inserimento nelle



preesistenze del territorio rurale, verificabile anche attraverso l'ausilio di simulazioni fotografiche;

- f) prevedere coperture con tetto a falde congiunte sul colmo e manto realizzato con materiali e colori tradizionali;
- g) prevedere murature perimetrali con finiture esterne e tinteggiature del tipo tradizionale;
- h) prevedere forme di agevolazione delle ditte/privati/aziende che intendono procedere alla attivazione congiunta di tratti interpoderali di collegamento e fruizione turistica diffusa con mobilità lenta;
- i) nel caso di predisposizione di strutture e servizi funzionali alla diversificazione del reddito ed alla promozione di servizi ludici e ricettivi complementari alla attività agricola, sono consentiti la realizzazione di strutture edilizie con materiali rinnovabili (legno, cordame) e l'uso di materiali metallici (chiodature, viterie, piattaforme, incastri, vetri, etc ...), anche su supporti vegetali arborei vivi in quota, purché funzionali alla fruizione dei servizi per i quali vengono adottati.

Il PI potrà integrare le indicazioni di cui al presente comma al fine di favorire l'innovazione architettonica nel rispetto della tradizione locale.

- 6. Il PI specifica le disposizioni cui al co.5 e disciplina qualunque intervento in grado di causare trasformazioni del territorio rurale, delle sue peculiari caratteristiche storiche, architettoniche ed ambientali, predisponendo uno specifico prontuario per interventi edilizi in zona agricola.
- 7. In generale è prescritto il mantenimento attraverso il recupero, la manutenzione e la parziale reintegrazione di vecchie recinzioni e muri divisorii esterni che presentino caratteri tipologici e materiali tradizionali e siano coerenti con i valori storico-architettonici dell'edificio originario. In assenza di elementi considerati tipici e caratterizzanti potranno essere realizzate nuove recinzioni esterne secondo le tipologie e forme più ricorrenti della tradizione rurale locale.
- 8. In generale gli spazi esterni pertinenziali dei fabbricati tipici rurali o di fabbricati di epoca recente dovranno essere realizzati con particolare attenzione alla permeabilità dei suoli attraverso l'uso di materiali e tecnologie drenanti.
- 9. I giardini privati devono essere opportunamente piantumati con essenze autoctone in formazioni polifite (presenza contemporanea di diverse specie di piccolo, medio ed alto fusto) sistemate in quantità adeguata alla superficie interessata in modo tale che possano assolvere alla loro funzione estetica e/o di regolazione del microclima locale.
- 10. Per le aggregazioni edilizie rurali o manufatti aventi particolari caratteristiche di bene culturale tipico della zona rurale, il PI sulla base delle analisi e della categoria di intervento assegnata in base al valore di tutela determina per ogni unità minima di intervento la destinazione d'uso ammessa tra quella residenziale, commerciale, direzionale, turistica ed artigianale di servizio.
- 11. Le modificazioni del terreno connesse con la coltura dei fondi rustici non devono snaturare le conformazioni orografiche attuali, pertanto né alterare gli equilibri idraulici del suolo o incidere negativamente sul contesto ambientale e sui suoi caratteri significativi.

PRESCRIZIONI

- 12. Fino all'approvazione del PI adeguato alle presenti norme, per le aggregazioni rurali valgono le disposizioni del vigente PRG e della legislazione vigente in materia.



Articolo 71 – Edifici non più funzionali al fondo

Riferimento legislativo	LR.11/2004 art. 43, 44 e 45
Elaborato grafico	

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

DIRETTIVE

2. Per i fabbricati agricoli - legittimi e/o legittimati - esistenti (comunicazione di fine lavori totale) alla data di adozione del PAT non più funzionali alla conduzione del fondo il PI – sulla scorta di specifica istanza in fase di formazione del PI - predisporrà una schedatura puntuale riportante:
 - a) descrizione dei fabbricati e dei fondi oggetto di richiesta riguardante le caratteristiche dimensionali (superficie azienda, superficie coperta fabbricati, volume da recuperare) e delle caratteristiche urbanistiche e architettoniche;
 - b) documentazione fotografica e individuazione dei punti di presa;
 - c) descrizione del nesso funzionale per cui il fabbricato è stato originato e del relativo fondo;
 - d) descrizione della mancanza di nesso funzionale rispetto al fondo che deve contenere:
 - ⇒ una esauriente storia dell'azienda agricola degli ultimi 5 anni;
 - ⇒ indicare in scala adeguata 1:2000/ 1:5000 in cartografia CTR e in estratto di mappa i fabbricati presenti presso l'azienda con loro relativa descrizione e funzione;
 - ⇒ indicare relativamente al fabbricato di cui si chiede il riconoscimento di non funzionalità, gli atti autorizzativi in base ai quali è stato realizzato;
 - ⇒ documentare la non sussistenza di contratti di affitto agrario o di comodato d'uso che interessino il manufatto e il relativo fondo;
 - e) descrizione del collegamento dell'edificio con le infrastrutture e la rete dei sottoservizi;
 - f) indicazione della superficie totale (Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio) a destinazione rurale e indicazione del volume da convertire a residenziale.
3. Con il cambio di destinazione degli edifici non più funzionali al fondo, viene automaticamente a decadere la possibilità di costruire nuove strutture agricolo-produttive nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di variante e nel fondo di riferimento, fatte salve le prerogative di cui agli artt. 44 e 45 della LR. 11/2004 riferite al complesso dei fabbricati aziendali, prima della riconversione.
4. La valutazione sulla schedatura dell'edificio non più funzionali alla conduzione sarà definita sulla base delle destinazioni d'uso compatibili con la zona agricola ed altresì da una valutazione del carico urbanistico ammissibile per destinazione (residenza e attività connesse). È generalmente ammessa la destinazione d'uso residenziale; l'eventuale possibilità di insediamento di funzioni non residenziali, quali vendita e riparazione di mezzi agricoli, agrituristiche di somministrazione e



ricettive, di intrattenimento e svago accessorie, deve essere specificatamente indicata nelle schede puntuali in riferimento a:

- accessibilità;
- dotazione di servizi, in particolare parcheggi;
- presenza di opere di urbanizzazione adeguate alle nuove utilizzazioni o viene provveduto alla loro realizzazione se mancanti;
- congruità tipologica (coerenza con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale e con l'ambiente).

5. E consentito il recupero volumetrico ad uso residenziale in zona agricola sino ad un massimo di 800 m³ e n. 2 unità abitative. E ammessa la ricomposizione, tramite ristrutturazione con demolizione e ricostruzione in adiacenza all'edificio principale, degli annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo, nei limiti precisati dal PI e comunque nei limiti previsti dalla LR. 11/2004 nel rispetto dei caratteri tipologici descritti al precedente art. 70.

Non potranno essere recuperati i fabbricati isolati e precari di volume inferiore a 150 m³.

6. Il cambio di destinazione d'uso di annessi rustici non più funzionali al fondo comporta l'esclusione dell'ampliamento previsto all'art. 44 della LR. 11/2004 e smi sino ad 800 m³; è ammesso l' ampliamento solo a seguito di acquisizione di credito edilizio o per compensazione urbanistica e comunque fino a 800 m³ compreso il volume esistente.

7. L'eventuale proposta di recupero dei manufatti precari, è da considerarsi ammissibile, solo nel caso che gli stessi siano stati regolarmente assentiti o legittimati.

8. Il cambio di destinazione degli edifici non più funzionali al fondo è soggetta alla corresponsione della perequazione urbanistica cui successivo art.75.

PRESCRIZIONI

9. 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 PI rapportata alla condizione che l'edificio sia stato dichiarato non più funzionale alle esigenze del fondo sulla base di una relazione agronomica redatta da tecnico abilitato con specifica competenza agronomica cui circolare Regione Veneto n.2 del 29.10.2013, fatto salvo quanto previsto al precedente co. 5.



MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Articolo 72 – Accordi di pianificazione tra soggetti pubblici e privati

Riferimento legislativo	LR. 11/2004 – art.6 L. 241/1990 art.11
Elaborato grafico	

1. Il Comune, nei limiti delle competenze di cui all'art. 6 della LR.11/2004, può concludere accordi con soggetti pubblici e privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.
2. Gli accordi di cui al co.1 sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata.
3. L'approvazione degli accordi tra enti pubblici e soggetti privati sono attuati attraverso le differenti procedure previste dalla LR.11/2004 e dalle vigenti normative in materia, in relazione alla tipologia degli accordi.

DIRETTIVE

4. Il PAT prevede la possibilità di promuovere accordi pubblici e privati per l'attuazione:
 - a) dei PI;
 - b) dei piani urbanistici attuativi (PUA);
 - c) dei comparti urbanistici;
 - d) degli interventi edilizi diretti e/o convenzionati.
5. Il PI per ogni accordo, sulla base della Convenzione stipulata, dovrà precisare:
 - a) i caratteri tipologici insediativi degli interventi in relazione:
 - ai principali sistemi insediativi e ai tipi d'intervento prevalenti;
 - agli edifici e sistemi di edifici riferiti ad impianti speciali pubblici e/o di uso pubblico;
 - ai principali sistemi delle aree verdi e degli spazi aperti pubblici e/o di uso pubblico;
 - ai principali caratteri della viabilità;
 - b) i caratteri funzionali degli interventi nel rispetto del dimensionamento dei singoli ATO e della quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo definiti dal PAT
 - le modalità operative per la realizzazione dei singoli interventi previsti in relazione ai diversi tempi e soggetti dell'attuazione;
 - la perimetrazione desumibile dai testi delle Convenzioni e dagli elaborati grafici ad esse allegati.
6. Gli accordi debbono essere stipulati, a pena di nullità, per atto scritto. Ad essi si applicano, ove non diversamente previsto, i principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti in quanto compatibili.
7. I tempi e le modalità per la conclusione degli accordi pubblici e privati cui al presente articolo sono i seguenti:
 - a) l'Amministrazione Comunale rende nota la possibilità (attraverso avviso pubblico e/o assemblee e/o altre forme di comunicazione) di assumere nel PAT o nel PI proposte di Accordo ed iniziative dei privati (singoli o associati) per la realizzazione di interventi di rilevante interesse pubblico;
 - b) i privati (singoli o associati) presentano la proposta di Accordo pubblico con i seguenti contenuti minimi:



- individuazione e dati del soggetto proponente;
 - oggetto dell'accordo esplicitato con elaborati grafici;
 - descrizione dei rilevanti interessi pubblici che la proposta di accordo si propone di soddisfare;
 - definizione dei tempi, delle modalità e delle eventuali garanzie per l'attuazione della proposta di accordo;
 - quantificazione e ripartizione della componente economica e finanziaria – contributo straordinario / perequazione - degli interventi tra parte pubblica e privata;
- c) il Responsabile del Procedimento può predisporre un calendario di incontri con i destinatari degli Accordi ed eventuali cointeressati;
- d) le proposte di accordo che secondo l'insindacabile giudizio del Consiglio Comunale potranno essere accolte, costituiranno parte integrante del PAT e/o del PI e saranno soggette alla medesima forma di pubblicità e di partecipazione. Gli accordi vengono recepiti con il provvedimento di adozione del PAT e/o del PI e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nel Piano adottato.
8. L'accordo tra soggetti pubblici e privati possono essere accompagnate da apposite garanzie che assicurino la concretizzazione del rilevante interesse pubblico.
9. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.
10. Qualora le parti contraenti rinuncino in tutto o in parte a dare effettiva esecuzione ai contenuti dell'accordo, le capacità edificatorie attribuite verranno assorbite nel dimensionamento generale per i singoli ATO e nel caso riassegnato attraverso il PI.



Articolo 73 - Accordi di programma

Riferimento legislativo	LR. 11/2004 – art. 7 DLgs.267/2000
Elaborato grafico	

1. Per la definizione e la realizzazione di programmi d'intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico, che richiedono l'azione integrata e coordinata dei Comuni, Province e Regione, Amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici o privati, può essere promossa la conclusione di accordi di programma ai sensi dell'art. 34 del DLgs. 267/2000, per assicurare il coordinamento delle azioni e per determinare i tempi, le modalità, il finanziamento ed ogni altro connesso adempimento.
2. I rapporti con i privati sono disciplinati da atto unilaterale d'obbligo o da convenzione da allegare all'accordo di programma.
3. Si applicano le procedure previste dall'art. 7 della LR. 11/2004 e dall'art. 34 del DLgs. 267/2000.



Articolo 74 - Intese

Riferimento legislativo	L. 241/1990 - art.14
Elaborato grafico	

1. Relativamente ad ambiti ed immobili demaniali o di proprietà di Enti regionali, successivamente al deposito del PAT e del PI adottati, il Comune deve acquisire, in sede di conferenza dei servizi di cui all'art. 14 e seguenti della L. 241/1990 e smi, l'assenso alle modifiche delle vigenti previsioni, ovvero delle destinazioni d'uso proposte con lo strumento urbanistico adottato.
2. Si applicano le procedure previste dall'art. 28 co. 2 della LR. 11/2004 e dall'art. 14 e seguenti della L. 241/1990 e smi.



Articolo 75 – Perequazione urbanistica

Riferimento legislativo	LR.11/2004 – art.35 DPR. 380/2001 – art. 16 co.4 d) ter
Elaborato grafico	

1. Il PAT stabilisce criteri e modalità per l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica, perseguendo l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.
2. Il PAT prevede, quale strumento di attuazione della perequazione urbanistica, il "contributo straordinario" ai sensi dell'art. 16 co. 4 d)ter del DPR 380/2001, tale contributo dovrà essere definito sulla base dei criteri specificatamente stabiliti dal PI e commisurato sulla valutazione del maggior valore generato (plusvalore) da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambia di destinazione d'uso.

DIRETTIVE

3. Il Piano degli Interventi (PI), i piani urbanistici attuativi (PUA), i comparti urbanistici, gli atti di programmazione negoziata e gli interventi edilizi diretti qualora previsto, attuano la perequazione urbanistica disciplinando gli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.
4. Il PAT prevede l'attuazione dell'istituto della perequazione urbanistica attraverso:
 - a) il PI;
 - b) lo Sportello Unico Attività Produttive (SUAP) - DPR.160/2010 , LR.55/2012 e smi;
 - c) gli Accordi tra soggetti pubblici e privati;
 - d) i piani urbanistici attuativi e gli atti di programmazione negoziata;
 - e) i comparti urbanistici;
 - f) gli interventi edilizi diretti anche convenzionati.
5. La perequazione urbanistica si applica per gli interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga. Si applica alle aree destinate a trasformazione urbanistica, ovvero alle aree che nel Piano sono destinate a mutare sotto il profilo funzionale, morfologico o edilizio sulla base di rinnovate indicazioni normative e progettuali.

Le aree di trasformazione urbanistica possono essere rappresentate da:

- a) aree di trasformazione e riqualificazione caratterizzate dal completamento del disegno urbano esistente, ovvero da trasformazioni del disegno stesso;
- b) aree a servizi non attuate, ovvero le aree che il piano indicava con vincolo preordinato all'esproprio che diventano città pubblica e privata attraverso il principio perequativo;
- c) aree che da agricole divengono urbane, poiché destinate ad ospitare nuovi insediamenti.

La perequazione urbanistica non si applica nelle aree urbane consolidate e di edificazione diffusa e le aree confermate alla funzione agricola non oggetto di trasformazione e/o aumento del carico urbanistico; fatto salvo da eventuali aree di completamento nelle quali trasformazioni di rilievo (cambi d'uso, vuoti urbani



da completare, ambiti nei quali sono decaduti i vincoli preordinati all'esproprio, ecc.) sono subordinate all'integrazione o al rinnovo delle opere di urbanizzazione.

L'attuazione delle previsioni negli ambiti assoggettati a perequazione urbanistica comporterà, in aggiunta alla cessione gratuita al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria relative all'intero ambito d'intervento secondo le modalità prescritte dall'art. 32 della LR. 11/2004, anche la cessione gratuita di :

- d) aree per la realizzazione di opere pubbliche;
- e) aree urbanizzate per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica;
- f) opere pubbliche - da realizzare - oltre a quelle necessarie per l'attuazione dell'intervento;
- g) edifici da destinare ad edilizia residenziale pubblica;

L'amministrazione comunale può concedere la monetizzazione delle aree da cedere ai fini perequativi sulla base del principio dell'equivalenza del valore delle stesse finalizzando i ricavi a quanto previsto ai sopracitati punti f) g).

6. Nel caso in cui gli interventi di cui al co.5 possano assumere un rilevante interesse pubblico, l'Amministrazione comunale può procedere alla stipula di Accordi pubblico - privati ai sensi dell'art. 6 della LR. 11/2004. In tal caso, nell'ambito della procedura negoziata, potrà essere concordata la cessione, da parte del privato proponente, di opere, aree o servizi finalizzate a conseguire il rilevante interesse pubblico collegato all'intervento, fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della LR. 11/2004.

Nel caso gli interventi oggetto di perequazione urbanistica non assumano un rilevante interesse pubblico, ovvero non possano influenzare in maniera significativa il conseguimento degli obiettivi urbanistici derivanti principalmente dalle strategie del PAT o dal programma triennale delle opere pubbliche, non si potrà procedere alla stipula di Accordi pubblico - privati ai sensi dell'art. 6 della LR. 11/2004. In tal caso la perequazione urbanistica dovrà perseguire l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalle dotazioni territoriali, senza cessione, da parte del priva/o proponente, di opere, aree o servizi oltre alle dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della LR. 11/2004, ed alle eventuali dotazioni territoriali ritenute indispensabili ai fini della sicurezza e sostenibilità ambientale dell'intervento. L'intervento perequativo può inoltre comportare la cessione di opere, aree o beni, ulteriore alle dotazioni minime di cui all'art. 32 della LR. 11/2004.

7. La verifica e determinazione dell'interesse pubblico di cui al comma precedente, tiene conto del tipo di intervento (nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica) e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva e ambientale, ecc.). Il PI sulla base di quanto definito nel comma precedente, individua la "convenienza pubblica" a fronte di vantaggi di valenza sociale e di interesse collettivo; tra questi sono da considerare i benefici derivanti da:
- a) risanamenti e bonifiche ambientali;
 - b) riqualificazione dell'ambiente sociale;
 - c) allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischio di incidente;
 - d) riduzione di problematiche derivanti dall'applicazione di norme igienico-sanitarie.
8. Il PI dispone che:



- a) i proprietari degli immobili interessati partecipino "pro-quota" all'edificazione, agli oneri di urbanizzazione ed alla cessione delle aree sulla base di apposita convenzione;
- b) qualora aree diverse da quelle di urbanizzazione primaria, ma strategiche per la sostenibilità dell'intervento e necessarie per le dotazioni territoriali, non siano reperibili all'interno del perimetro degli interventi, o lo siano solo parzialmente, si possa prevedere la loro monetizzazione, ovvero la compensazione con aree destinate a servizi anche esterne all'ATO di riferimento;
- c) qualora non vi sia intesa tra i proprietari, il Comune possa procedere alla formazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica;
- d) il Comune abbia facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'ambito di perequazione nei modi che saranno definiti dal PI stesso;
- e) qualora alcuni interventi di trasformazione non necessitino, o necessitino solo parzialmente, delle opere di urbanizzazione e dotazioni territoriali secondo gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale, può prevedere la compensazione per la mancata o parziale realizzazione delle opere di urbanizzazione e dotazioni territoriali sino alla concorrenza dello standard predeterminato, con la realizzazione, per un valore equivalente, di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture pubbliche;

PRESCRIZIONI

9. Per gli interventi in deroga e variate cui DPR. 160/2010 e in cambio d'uso la quota aggiuntiva cui al co.2 non può essere minore al 50%.



Articolo 76 – Credito edilizio e riqualificazione ambientale

Riferimento legislativo	LR.11/2004 – art.36 LR.14/2019 – art.4
Elaborato grafico	

1. Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica o di superficie riconosciuta all'avente titolo a seguito della realizzazione di interventi di:
 - della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale;
 - compensazione di cui all'art. 37 della LR. 11/2004; demolizione delle opere incongrue;
 - eliminazione degli elementi di degrado;
 - realizzazione degli interventi di miglioramento
2. Credito edilizio e riqualificazione ambientale e di cui rispettivamente all'art. 36 della LR. 11/2004 e all'art. 4 della LR. 14/2019, sono finalizzati alla realizzazione degli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio, mediante la demolizione dei manufatti incongrui e della rinaturalizzazione del suolo, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale.
Questi interventi determinano il credito edilizio.
Il credito edilizio può essere riconosciuto anche a seguito di compensazione urbanistica che permetta ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata area o capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio su altre aree e/o edifici, nonché di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo.
3. Il PAT attraverso il credito edilizio persegue i seguenti obiettivi:
 - a) eliminare elementi contrastanti con i vincoli e la tutela definiti dal PAT;
 - b) demolire immobili e relative superfetazioni e pertinenze, che producono alterazioni negative del contesto in cui si inseriscono;
 - c) migliorare la qualità urbana (arredo urbano, piste ciclabili, reti ecologiche, adeguamenti stradali e relativi incroci);
 - d) riordinare la zona agricola mediante la demolizione di strutture agricole produttive;
 - e) il trasferimento di insediamenti produttivi ubicati in zona impropria;
 - f) ripristinare e riqualificare il territorio dal punto di vista urbanistico, paesaggistico, architettonico e ambientale, mediante l'eliminazione di elementi di contrasto costituiti da vincoli, valori e tutele, fragilità e invarianti.

DIRETTIVE

4. Il PAT individua con apposita grafia i principali immobili incongrui soggetti all'attribuzione dell'istituto del credito edilizio.
5. Il PI integra la ricognizione effettuata dal PAT, identificando ulteriori opere incongrue, elementi di degrado e aree finalizzate per interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola di minore entità nel rispetto degli obiettivi cui co. 3.
6. Per le opere incongrue indicate dal PAT il PI potrà prevedere, privilegiando forme di accordi pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della LR. 11/2004, forme premiali per la totale demolizione delle opere incongrue con formazione di aree a verde pubblico o parco urbano, mediante l'applicazione del Credito Edilizio da



Rinaturalizzazione (CER), secondo quanto previsto dall'art. 4 delle LR. 14/2019 e punti 3.1 e 3.2 della DGR. 263/2020. La rinaturalizzazione dovrà avvenire a seguito della completa demolizione dei manufatti incongrui e della rinaturalizzazione del suolo.

7. Il PI distingue il Credito Edilizio (CE) cui art. 36 LR. 11/2004 e il Credito Edilizio "da Rinaturalizzazione" (CER) cui art. 4 LR. 19/2019 ed istituisce il Registro Elettronico (RECRED) nelle due distinte sezioni.

8. Per la ricognizione delle opere incongrue per le quali avviare percorsi afferenti al CER da attuare mediante specifica variante il comune raccoglie periodicamente le segnalazioni da parte di privati a seguito di procedura di evidenza pubblica ai sensi dell'art. 4 co. 3 della LR. 14/2019 e punti 3.1 e 3.2 della DGR. 263/2020.

9. Il PI individua e disciplina gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi (aree di atterraggio), prevedendo l'attribuzione degli indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi del PAT.

Il credito edilizio da rinaturalizzazione potrà essere localizzato come nuova edificazione solo negli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) cui precedente art. 43, l'utilizzo dei CER è vietato in zona agricola ai sensi dell'art. 8 della LR. 14/2019.

10. Per ogni ambito di credito edilizio individuato dal PI dovrà essere predisposta la relativa scheda urbanistica che definisca:

- a) la localizzazione dell'intervento, gli obiettivi da perseguire e i criteri di intervento da rispettare nella successiva progettazione di dettaglio;
- b) la quantificazione del credito edilizio.

I crediti edilizi sono annotati nel apposito registro elettronico (RECRED), conservato ed aggiornato a cura del Comune e pubblicato nel sito internet istituzionale; una copia a stampa viene tenuta a disposizione di chiunque presso lo stesso Comune.

11. Il RECRED riporta:

- a) n. progressivo del Credito;
- b) quantità edificatoria e destinazione d'uso del Credito;
- c) dati identificativi catastali della particella che ha conferito i Crediti Edilizi;
- d) dati identificativi catastali della particella "di atterraggio" o destinazione dei Crediti Edilizio
- e) estremi degli atti comunali attinenti al riconoscimento dei Crediti Edilizi ovvero degli atti notarili attinenti all'acquisto o alla cessione di Crediti Edilizi;
- f) volturazioni inerenti alle acquisizioni o le cessioni di Crediti Edilizi avvenute nel tempo;
- g) eventuali annotazioni che precisano le modalità di conferimento dei Crediti Edilizi;
- h) le indicazioni specifiche per il CER di cui alla DGR. 263/2020.

12. Il PI definisce le modalità di calcolo dell'ammontare del credito edilizio del manufatto demolito, riconosciuto al soggetto attuatore e iscritti nel RECRED sulla base:

- a) dell'individuazione dei valori - anche mediante stima puntuale - delle volumetrie da recuperare sulla base della situazione di diritto e di fatto (zona urbanistica, destinazione d'uso, stato di conservazione, tipologia,);
- b) della definizione di coefficienti per il trasferimento delle capacità edificatoria tra le diverse zone territoriali omogenee e destinazioni d'uso;



E possibile prevedere per il volume e/o la superficie lorda di pavimento esistenti che determinano un credito edilizi una valorizzazione fino al 20% finalizzata ad incentivare gli interventi di riordino mediante Credito Edilizio da Rinaturalizzazione.

PRESCRIZIONI

13. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere realizzate in violazione delle norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio.
14. Non possono essere individuati crediti edilizi semplicemente a fronte di una capacità edificatoria inespressa a causa della presenza di vincoli, tutele o modifiche di destinazione urbanistica. I crediti edilizi potranno essere riconosciuti a fronte di una effettiva trasformazione urbanistica/edilizia della situazione esistente o a fronte della cessione dell'area oggetto di vincolo, tutela, trasformazione



Articolo 77 – Compensazione urbanistica

Riferimento legislativo	LR.11/2004 – art.37
Elaborato grafico	

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

CRITERI E MODALITA' DI APPLICAZIONE

2. Il PAT stabilisce i criteri e le modalità per l'applicazione della compensazione urbanistica tenendo conto della disciplina urbanistica previgente e del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico e generale.
3. La quota di diritti edificatori da riservarsi per finalità compensative è determinata per quantità e destinazioni d'uso, sulla base dell'equivalenza del valore tra gli immobili soggetti a compensazione ed i diritti edificatori compensativi.
4. Il PAT prevede l'attuazione dell'istituto della compensazione urbanistica attraverso:
 - a) il PI;
 - b) i piani urbanistici attuativi;
 - c) gli Accordi tra soggetti pubblici e privati;
 - d) gli atti di programmazione negoziata;
 - e) la progettazione delle opere pubbliche.
5. Il PI determinerà la quota di edificabilità da riservare per finalità compensative negli ambiti preferenziali di sviluppo insediativo e/o nelle aree di trasformazione individuate dal PAT.

**Articolo 78 – Indirizzi e criteri per una progettazione ambientale sostenibile**

Riferimento legislativo	DLgs.192/2005 LR.11/2004 LR.14/2019 PTCP approvato con DGR. 236 del 03.03.2015 art. 91,92 e 93
Elaborato grafico	

1. Il PAT, ai sensi della direttiva 2002/91/CE, del DLgs.192/2005 e della LR. 11/2004, promuove lo sviluppo nel territorio comunale della progettazione edilizia sostenibile con uso di tecniche costruttive riferite alla bioarchitettura, al contenimento del consumo energetico e all'utilizzo di fonti di energia rinnovabile, che dovranno essere favorite anche in rapporto agli oneri di urbanizzazione e di costruzione. Si richiamano le disposizioni di cui al titolo terzo della LR. 14/2019.
2. Il PAT persegue l'obiettivo di migliorare la qualità complessiva degli interventi di sostenibilità edilizio urbanistici, nonché di potenziamento della rete ecologica, al fine migliorare le condizioni ambientali generali, con particolare riferimento alla riduzione degli inquinanti chimici, alla formazione di barriere verdi di protezione, al miglioramento del microclima urbano, alla rigenerazione ecologica di aree produttive dismesse e dei siti contaminati. Oltre alle previste autorizzazioni ambientali strategiche dovrà ispirarsi per ogni previsione di area trasformabile, al principio della sostenibilità, anche pianificando interventi di miglioramento, estensione e sviluppo delle aree appartenenti alla rete ecologica.

DIRETTIVE

3. Il PI per ogni nuova previsione di trasformazione del territorio dovranno verificare i seguenti aspetti di sostenibilità ambientale:
 - a) smaltimento e depurazione dei reflui;
 - b) gestione dei rifiuti;
 - c) use razionale delle risorse idriche;
 - d) clima acustico;
 - e) inquinamento elettromagnetico;
 - f) ottimizzazione energetica;
 - g) qualità dell'aria.Qualora si renda necessario pianificare infrastrutture e servizi pubblici o privati con ambito di influenza maggiore del territorio comunale, sarà necessario:
 - a) acquisire una preventiva intesa con i comuni interessati, la Provincia e la Regione;
 - b) pianificare gli spazi e le opere costituenti le dotazioni ecologiche ed ambientali utili alla realizzazione di interventi sostenibili;
 - c) dettare norme per la realizzazione delle dotazioni ecologiche ed ambientali riferibili alla realizzazione degli insediamenti previsti.
4. Il PI:
 - a) regola le vie di accesso alle aree protette e la predisposizione di "corridoi ecologici" di collegamento tra le strutture naturali delle aree protette e le aree esterne;
 - b) regola le modalità di realizzazione delle diverse tipologie di infrastrutture varie ed in particolare detta specifiche condizioni per:



- individuare i punti in cui, in fase progettuale, è necessario inserire degli attraversamenti sottopassanti al fine di limitare l'isolamento della fauna locale;
 - prevedere l'inserimento di siepi e filari a lato delle infrastrutture, al fine di abbattere parzialmente i rumori e l'inquinamento da polveri sottili, gas di scarico, ecc.;
- c) individua gli allevamenti eventualmente soggetti a trasferimento per il raggiungimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio.; il PI inoltre individua le azioni di mitigazione ambientale per gli allevamenti esistenti, riguardanti, a titolo esemplificativo:
- la gestione dei reflui ai sensi della nuova normativa nitrati a livello nazionale DLgs. n° 152/99 e la normativa regionale;
 - la produzione di liquami e del colaticcio di concimaia;
 - la stabulazione all'aperto degli animali;
 - gli odori;
 - il trattamento delle acque reflue;
- d) approfondisce, sia per il tessuto edilizio consolidato che per quello di nuova formazione, l'uso di tecniche costruttive in considerazione delle caratterizzazioni morfologiche e paesaggistico-ambientali del territorio comunale;
- e) indica le misure per migliorare la qualità dell'abitare oltre a quelle per migliorare il rendimento energetico coerentemente con gli obiettivi generali del PAT di incentivazione alla realizzazione di edilizia con contenuti di benessere abitativo, risparmio energetico e sostenibilità ambientale e perseguendo inoltre il principio della qualità architettonica;
- f) potrà incentivare l'edilizia di qualità ecosostenibile ricorrendo anche all'istituto del credito edilizio, prevedendo premi in termini di aumenti volumetrici e vantaggi economici, fermo restando la possibilità da parte dell'Amministrazione Comunale dell'uso del convenzionamento e di procedure di evidenza pubblica privilegiando:
- gli insediamenti a basso livello di impatto con i vincoli, le invariati e le tutele previste dal PAT, e prevedendo se necessario l'adozione di idonee misure mitigative e/o compensative;
 - gli insediamenti a basso livello di impatto ambientale e paesaggistico, che utilizzino materiali biocompatibili, ed impieghino fonti di energia rinnovabile e tecnologie per il risparmio energetico.
- g) per quanto riguarda gli ambiti dei centri storici il PI dovrà, in particolare, pervenire ad una regolamentazione nell'utilizzo delle soluzioni tecniche di approvvigionamento energetico a garanzia di un loro corretto inserimento a livello ambientale.
5. Con riferimento al punto precedente, il PI definisce inoltre i requisiti prestazionali e ed eventuali metodi di verifica delle misure di sostenibilità ambientale in edilizia. In particolare:
- a) **Recupero acque meteoriche:** Gli edifici devono essere concepiti e realizzati, in modo da consentire il recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture, al fine di ridurre il consumo di acqua potabile (e/o di falda), consentendo inoltre l'immissione nel sistema di smaltimento, di una minore quantità d'acqua, in caso di concentrazione di fenomeni meteorici.



- Requisiti Prestazionali: L'esigenza è convenzionalmente soddisfatta se vengono predisposti sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche, provenienti dalla copertura degli edifici, per consentirne l'impiego per usi compatibili (annaffiatura delle aree verdi, usi tecnologici relativi a sistemi di climatizzazione passiva/attiva, alimentazione delle cassette di scarico dei WC, ecc.) e se viene contestualmente predisposta una rete di adduzione e distribuzione idrica delle stesse acque (rete duale) all'interno e all'esterno dell'organismo edilizio.
- b) Favorire l'edilizia ecosostenibile e la riduzione delle "isole di calore" mediante:
 - incentivazione dell'uso dei materiali da costruzione che garantiscano il rispetto dei requisiti di biocompatibilità ed eco-sostenibilità;
 - incentivazione alla realizzazione di coperture e terrazzi verdi con il vantaggio di una elevata ritenzione idrica, un maggior isolamento acustico e termico, l'incremento dell'inerzia termica delle strutture, la riduzione delle polveri sospese e dell'effetto "isola di calore";
 - stabilisce l'indice di permeabilità fondiaria minima ovvero la quantità minima di superficie permeabile profonda del lotto al fine di mitigare il rischio idraulico e mitigare l'effetto "isola di calore";
 - l'obiettivo di migliorare il comportamento dell'organismo edilizio in termini di efficienza energetica nella stagione estiva attraverso la definizione dell'indice di inerzia termica dell'edificio e cioè l'attitudine del contorno opaco di uno spazio ad accumulare calore e a riemetterlo lentamente e con ritardo verso lo spazio stesso e individuerà eventuali incentivi per il suo avvenimento;
 - promozione degli interventi di miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici, attraverso la riduzione del fabbisogno di energia primaria.
- c) Favorire l'edilizia ecosostenibile e la riduzione delle "isole di calore" mediante:



Articolo 79 - Energia prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità e presenza e consistenza delle stazioni di ricarica per auto elettriche

Riferimento legislativo	DLgs.387/2003 LR.11/2004 LR.17/2022
Elaborato grafico	

1. Il PAT fissa gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli impianti di cui al DLgs. 387/2003.

DIRETTIVE

2. Il PI localizza e definisce:
 - a) gli impianti e le infrastrutture funzionali alla produzione di energia rinnovabile nel rispetto degli aspetti paesaggistici e del patrimonio storico artistico del territorio. In particolare deve essere favorita la scelta di ambiti territoriali già compromessi dal punto di vista urbanistico-edilizio. L'eventuale installazione in siti diversi dovrà essere accompagnato da una adeguata motivazione.
 - b) i siti in cui può essere limitata o esclusa l'installazione di nuovi impianti e infrastrutture funzionali alla produzione di energia rinnovabile. Il divieto comunque non può riguardare in modo generico zone territoriali omogenee (di cui al DM. 1444/1968) ma, sarà possibile vietare l'installazione di nuovi impianti ed infrastrutture funzionali alla produzione di energia rinnovabile in determinati siti se giustificati al fine di:
 - evitare danni ai valori ambientali e paesaggistici;
 - tutelare gli interessi storici, artistici, architettonici.
 - c) In particolare potrà essere limitata o esclusa l'installazione di nuovi impianti e infrastrutture funzionali alla produzione di energia rinnovabile nelle seguenti aree o ambiti definiti dal PAT:
 - Aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del DLgs. 42/2004;
 - Aree vincolate ai sensi dell'art. 157 del DLgs. 42/2004;
 - Ambiti territoriali di importanza paesaggistica;
 - Contesti figurativi e pertinenze scoperte;
 - Invarianti di natura ambientale.
 - d) I parametri e la dotazione minima - ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio - di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o non pertinenziali.
3. Viene richiamato quanto disposto dall'art. 44, co. 7 bis, della LR. 11/2004 e quanto previsto LR.17/2022 (Individuazione degli indicatori di presuntiva non idoneità delle aree utilizzabili ai fini della realizzazione di impianti) e DGR. 856 del 15.05.2012 (distanze reciproche i manufatti costituenti impianti per la produzione di energia alimentati da biomasse e biogas).
Viene richiamato inoltre rispetto delle disposizioni di cui alla DCR. 88 del 7 agosto 2012 "Individuazione delle aree e dei siti non idonei alla costruzione e all'esercizio di impianti per la produzione di energia alimentati da biomasse, da biogas e per produzione di biometano.

**Articolo 80 – Criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive**

riferimento	legislativo	DPR. 447/1998 e smi LR .11/2004 – art.13 co.1n) DGR.832/2010 DPR. 160/2010 LR. 55/2012 CIRCOLARE n. 1 del 20 gennaio 2015
	elaborato grafico	

1. Il PAT ai sensi dell'art. 13 co. 1 n) della LR. 11/2004 detta i criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive (SUAP), di cui al DPR. 447/1998 in relazione alle specificità territoriali del Comune, trovando applicazione le disposizioni di cui alla LR. 55/2012 in merito alle procedure urbanistiche semplificate di SUAP.
2. Per "attività produttive" si intendono le attività di produzione di beni e servizi, incluse le attività agricole, commerciali e artigianali, le attività turistiche e alberghiere, i servizi resi alle banche e dagli intermediari finanziari e i servizi di telecomunicazioni, di cui all'art. 38 co. 3 b) del DL. 112/2008.
3. Il PAT recepisce i criteri e le disposizioni normative nazionali e regionali relative all'iter procedurale e all'applicazione dei disposti operativi per l'attuazione dello sportello unico.
Si demanda ai contenuti della LR. 55/2012 e alla circolare regione veneto n. 1 del 20 gennaio 2015.

DIRETTIVE

4. La realizzazione degli interventi di cui all'art. 3 e 4 della LR. 55/2012 (deroga e variante) è subordinata alla stipula di una convenzione con il Comune secondo quanto disposto dall'art. 5 della LR. 55/2012 e sono sempre soggette a perequazione urbanistica.

PRESCRIZIONI

5. Per gli interventi in deroga e variate cui DPR. 160/2010 sono soggetti a perequazione urbanistica.



NORME SPECIFICHE PER IL PIANO DEGLI INTERVENTI

Articolo 81– Relazioni tra PAT e PI

1. Ai sensi del co.5 dell' art. 48 della LR. 11/2004, a seguito dell'approvazione del primo piano di assetto del territorio (PAT), il piano regolatore generale (PRG) vigente - per le parti compatibili con il PAT - diventa il Piano degli Interventi (PI).
2. Ai sensi del co. 11 dell' art. 14 della LR. 11/2004, l'entrata in vigore del PAT comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti, limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che per i piani di iniziativa pubblica e/o convenzionati in cui i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini previsti per la loro ultimazione.
3. L'entrata in vigore del PAT comporta la decadenza dei titoli abilitativi e delle Denunce di Inizio Attività con esso incompatibili, salvo che, a quella data, i lavori non siano già iniziati e successivamente siano conclusi nei termini di validità del provvedimento abilitativo.
Nel periodo transitorio, si applicano le previsioni e norme del PRG vigente, limitatamente alle parti con esso compatibili.
4. L'adozione e l'entrata in vigore del PAT comportano l'obbligo di rinnovo dell'accertamento di conformità delle opere e lavori pubblici:
 - a) per i/le quali non sia stato approvato, a quella data e nei modi di legge, il progetto definitivo;
 - b) per i/le quali, pur ricorrendo l'ipotesi di cui al punto a), non sia stato confermato l'inserimento nel piano triennale delle opere pubbliche;

DIRETTIVE

5. L'attuazione del PRC dovrà avvenire conformemente alle presenti norme e con riferimento agli allegati specifici del PAT (relazioni e dimensionamento), nel rispetto dell'equilibrio ambientale e delle condizioni di sostenibilità evidenziate negli elaborati della VAS.
6. Il PI in coerenza con gli indirizzi fissati dal PAT, verifica le possibilità di riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, dando atto degli esiti di tale verifica nella relazione programmatica. Qualora a seguito della verifica di sopracitata risulti necessario individuare aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione, il comune procede:
 - a) alla verifica della quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo definiti dal PAT;
 - b) all'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori pubblici e privati interessati, per valutare proposte di intervento che, conformemente alle strategie definite dal PAT, risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minore consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 della LR.11/2004, in applicazione del principio di perequazione urbanistica, e in sede di adozione dello strumento il comune dà atto dell'avvenuto espletamento delle procedure di cui alla presente lettera e degli esiti delle stesse.
7. Non costituiscono varianti al PAT:
 - a) le scelte pianificatorie che, costituendo approfondimenti a scala comunale, comportino variazioni di carattere operativo in coerenza con gli obiettivi e le



- finalità delle strategie progettuali del PAT e comunque che non ne limitino o pregiudichino il raggiungimento dei relativi obiettivi;
- b) scostamenti di carattere non strategico dei perimetri individuati dal PAT, inerenti
- Ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) – articolo 43;
 - Aree di urbanizzazione consolidata articolo 44;
 - Aree di urbanizzazione programmata - articolo 45;
 - Ambiti di edificazione diffusa - articolo 46;
 - Aree di riqualificazione e riconversione urbana - articolo 48;
 - Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi - articolo 55;
- conseguenti alla definizione a scala di maggior dettaglio di un più coerente disegno urbanistico del tessuto edilizio;
- c) variazioni dei limiti fisici alla nuova edificazione come previsto al precedente art. 52 puntualmente ed adeguatamente giustificate, conseguenti alla definizione a scala più dettagliata delle previsioni urbanistiche con particolare riferimento alle procedure ad evidenza pubblica, purché non contrastino con le finalità ed i criteri di definizione dei limiti stessi assunti dal PAT, nel rispetto della quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo definiti, dell'equilibrio ambientale e delle condizioni di sostenibilità, degli interventi evidenziate negli elaborati della VAS e fatti salvi comunque il dimensionamento del PAT e la compatibilità idraulica;
- d) le variazioni alla delimitazione degli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) e del volume specifico assegnato (20%) come previsto all'art. 83, e sempre che non alterino l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate negli elaborati della VAS;
- e) in tutti i casi in cui tale possibilità è prevista da norme regionali e statali ed atti di pianificazione di livello superiore.
8. E' sempre ammesso il recepimento dei contenuti della pianificazione sovraordinata, con i tempi e le modalità di adeguamento, nonché l'eventuale disciplina transitoria da applicarsi fino all'adeguamento, stabiliti dallo strumento sovraordinato, ai sensi del co. 2 dell'art. 3 della LR. 11/2004.
9. I riferimenti normativi e/o a strumenti di pianificazione riportati nelle presenti norme, nel caso di variazione e/o sostituzione, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo vigente senza necessità di alcun procedimento di variante. In caso di abrogazione senza sostituzione con altra norma o atto di pianificazione, o nel caso la modifica comporti una variazione non automatica delle previsioni del piano, continuano ad applicarsi al PAT i soli contenuti funzionali alla sua attuazione, sino alla adozione della variante di adeguamento.
10. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 co. 3 della LR. 11/2004, il PI può modificare il PAT senza che sia necessario procedere ad una variante dello stesso, secondo i seguenti criteri e limiti:
- a) in tutti i casi in cui tale possibilità è prevista da norme ed atti di pianificazione di livello superiore.
11. Nel caso in cui, in accordo con i Comuni limitrofi, in sede di PI dovessero essere modificati i confini comunali, dette modifiche non costituiscono variante al PAT.
12. La sussistenza e conformazione dei vincoli è legata al permanere dell'elemento che lo genera; eventuali modifiche nell'elemento generatore del vincolo determinano la conseguente modifica del vincolo stesso, da recepire nel PI, senza che ciò



determini variante al PAT. Il PI. recepisce e aggiorna il quadro dei vincoli, delle disposizioni di pianificazione territoriale sovraordinata, e delle fasce di rispetto.

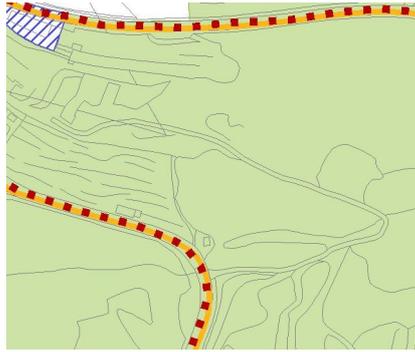
Articolo 82 - Compatibilità del PRG vigente con il PAT

1. Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 6 co.1 delle presenti NTA rispetto alle previsioni del vigente PRG (zonizzazione, localizzazioni, altro) sono ritenute compatibili con il PAT le parti non attuate (ancorché reiterate con DCC. 50/2022 e successiva determinazione n. 96 del 16/02/2024) ad esclusione di quelle di seguito puntualmente indicate (estratto PRG) per le quali valgono le indicazioni assunte e rappresentate nella Carta della Trasformabilità (estratto Tav. B.04 PAT):

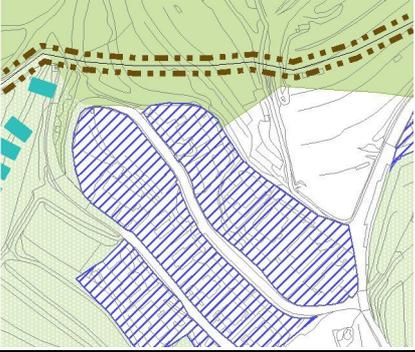
a) ATO 1:

estratto PRG	estratto B.04 PAT
	
<p>Area di espansione residenziale (C2) lungo via Quari soggetta a decadenza ai sensi dell'art. 18 co.7 della LR.11/2004 e non reiterata con DCC. 50/2022</p>	<p>Area agricola (art. 69 NTA)</p>

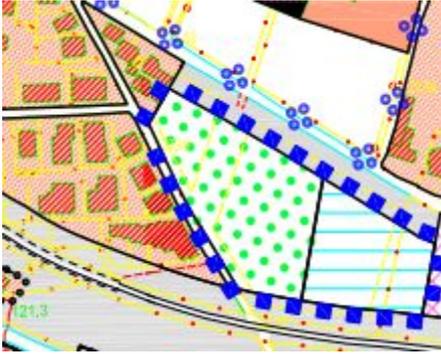
b) ATO 1:

estratto PRG	estratto B.04 PAT
	
<p>Area di artigianale (D1) lungo via Quari/ SP 33c (superficie 7.080 mq) soggetta a decadenza ai sensi dell'art. 18 co.7 della LR.11/2004 e non reiterata con DCC. 50/2022;</p>	<p>Area agricola (art. 69 NTA) Area nucleo (art. 67 NTA)</p>

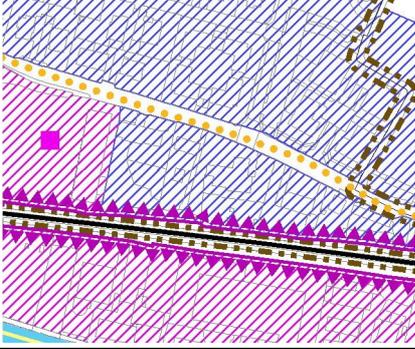
c) ATO 2:

estratto PRG	estratto B.04 PAT
	
<p>area di espansione residenziale (C2) lungo via Caduti sul Lavoro soggetta a decadenza ai sensi dell'art. 18 co.7 della LR.11/2004 – reiterata con DCC. 50/2022 successivamente decaduta determinazione N. 96 del 16/02/2024.</p>	<p>Area agricola (art. 69 NTA)</p>

d) ATO 3:

estratto PRG	estratto B.04 PAT
	
<p>area di espansione residenziale (C2) lungo via Casetta soggetta a decadenza ai sensi dell'art. 18 co.7 della LR.11/2004 e non reiterata con DCC. 50/2022;</p>	<p>Area agricola (art. 69 NTA) Pertinenze scoperte da tutelare (art. 62 NTA) Ambiti produttivi di interesse comunale consolidati (art. 50 NTA)</p>

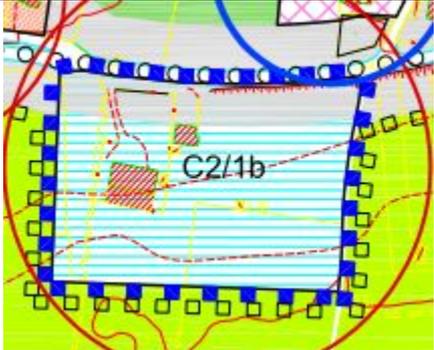
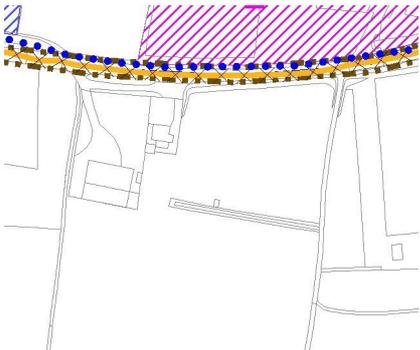
e) ATO 3:

estratto PRG	estratto B.04 PAT
	
<p>Area di ridisegno urbano in aree residenziali di espansione (C2) dell'attività n°7 del PRG (superficie 4.200 mq e volume assegnato 6.000 mc) ambito oggetto di ampliamento SUAP</p>	<p>Area agricola (art. 69 NTA) Ambiti produttivi di interesse comunale consolidati (art. 50 NTA)</p>

f) ATO 3:

estratto PRG	estratto B.04 PAT
	
<p>previsione di ridisegno urbano in aree residenziali di espansione (C2) dell'attività n°16 del PRG (superficie 3.500 mq e volume assegnato 5.000 mc) che ricade all'interno di una zona di attenzione interessata da faglia attiva e capace (FAC) come individuata nella Carta della Microzonazione Sismica e nella variante 26 del PRG adottata con DCC. 28//2023;</p>	<p>Aree di urbanizzazione consolidata (art. 44 NTA) Opera incongrua ed elementi di degrado (art. 49 NTA)</p>

a) ATO 4:

estratto PRG	estratto B.04 PAT
	
<p>area di espansione residenziale (C2/1b) lungo via Casetta soggetta a decadenza ai sensi dell'art. 18 co.7 della LR.11/2004 e non reiterata con DCC. 50/2022</p>	<p>Area agricola (art. 69 NTA)</p>

- La superficie complessiva delle aree di trasformazione, ossia delle aree di "urbanizzazione programmata" (residenziali e produttive) – intesa quale incremento della superficie naturale e seminaturale interessata da interventi di impermeabilizzazione del suolo, o da interventi di copertura artificiale, scavo o rimozione, che ne compromettano le funzioni eco-sistemiche e le potenzialità produttive – non potrà superare il limite quantitativo massima di consumo di suolo ai sensi della LR. 14/2017 (articolo 85 NTA); detto calcolo comunque va derivato dal bilancio tra le predette superfici e quelle ripristinate a superficie naturale e seminaturale.



NORME SPECIFICHE PER GLI ATO

Articolo 83 – Definizione degli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO)

riferimento	legislativo	LR .11/2004 – art.13 co.1 k)
	elaborato grafico	B.04 – Carta delle trasformabilità B.04.1 – Carta Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) B.06-B Dimensionamento

1. Gli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) sono individuati nell'elaborato B.04 "Carta delle Trasformabilità" e B.04.1 "Carta Ambiti Territoriali Omogenei (ATO)", si intendono le porzioni di territorio in riferimento alle quali si ritiene possano essere unitariamente considerate e risolte in termini sistemici pluralità di problemi di scala urbana e territoriale, caratterizzate da specifici assetti funzionali ed urbanistici e conseguenti politiche d'intervento come descritto nello specifico documento B.06B "Dimensionamento urbanistico e utilizzo della quantità di riserva del suolo regionale consumabile - DGR.1911/2019", che costituisce parte integrante delle presenti norme, al quale fare riferimento per i specifici contenuti degli ATO.
2. Gli ATO individuati dal PAT per specifici contesti territoriali sulla base di valutazioni di carattere geografico, storico, paesaggistico ed insediativo sono:
 - a) ATO n.1: Ambiente collinare – frazione di Monte;
 - b) ATO n.2: Paesaggistica – frazione di San Giorgio;
 - c) ATO n.3: Insediativa di Valle – capoluogo di Sant'Ambrogio di Valpolicella, frazioni di Domegliara e Gargagnago;
 - d) ATO n.4: Agricola – frazione di San Giorgio;
 - e) ATO n.5: Insediativa produttiva – frazione di PontonIl dimensionamento degli ATO è descritto puntualmente, all'interno dell'elaborato B.06B "Dimensionamento urbanistico e utilizzo della quantità di riserva del suolo regionale consumabile - DGR.1911/2019" per ogni singolo ambito che costituisce il quadro sinottico di riferimento per gli interventi possibili nel territorio in coerenza con i dettami delle normative specifiche delle presenti norme.
3. Il PAT attribuisce ad ogni ATO i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, nonché stabilisce le aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale e alla trasformazione, i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili.

DIRETTIVE

4. Il PI sviluppa e precisa le scelte delineate dal PAT, indicando le azioni da svolgere per conseguire gli obiettivi di piano e le condizioni per la fattibilità e l'attuazione delle previsioni.
5. Il PI, nel rispetto degli obiettivi, del dimensionamento complessivo e dei vincoli e tutele del PAT può prevedere limitate variazioni del perimetro alle ATO, conseguente 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 VAS.
6. Il PI - nel rispetto del dimensionamento complessivo definito dal PAT - potrà prevedere limitate traslazioni dei "carichi aggiuntivi" tra gli ATO, purché gli stessi



non comportino variazioni superiori al 20% del carico aggiuntivo assegnato a ciascun ATO.

7. Il PI nella suddivisione del territorio comunale in Zone Territoriali Omogenee, si potrà discostare dal DM. 1444/1968, nel rispetto degli atti di indirizzo regionali di cui all'art. 50, lett. b, della LR . 11/2004, tendendo a definire le Zone a Tessuto Insediativo Omogeneo (Z.T.I.O.). Dovrà in tal caso essere privilegiata l'analisi dei tessuti urbani in funzione della loro complessità ed articolazione, definendo le zone in funzione di un'organizzazione urbanistica/edilizia la cui omogeneità sia la risultante di più processi, fra cui la formazione storica e le sue successive fasi di trasformazione, il rapporto tra la tipologia edilizia ed il lotto edificabile, il rapporto sotto l'aspetto formale e dimensionale fra spazi pubblici e privati privilegiando una o più funzioni urbanistiche significative;

Articolo 84 – Dimensionamento insediativo e dei servizi

riferimento	legislativo	LR.11/2004 – art.13 co. 1 k) e co. 2
	elaborato grafico	B.04 – Carta delle trasformabilità B.06-B Dimensionamento

1. Il PAT determina, per ATO, i parametri teorici di dimensionamento; i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, produttivi, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi; i parametri per i cambi di destinazione d'uso e per l'attuazione di manovre perequative, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili, nel rispetto del fabbisogno futuro decennale da soddisfare sia negli ambiti esistenti (al netto delle eventuali potenzialità edificatorie residue nei lotti inedificati e in quelli compresi in PUA collaudati) che in quelli di nuova previsione del PAT rispetto al PRG vigente.
2. Il PAT, per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, prevede un'adeguata dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso, come all'articolo 31 della LR.11/2004.
3. Il PAT dedica uno specifico elaborato per il dimensionamento urbanistico del PAT (Dimensionamento urbanistico e utilizzo della quantità di riserva del suolo regionale consumabile - DGR.1911/2019).
4. Il dimensionamento previsto per il decennio di riferimento può così essere riassunto:
 - **residenziale: 236.160 m³** comprensivi delle attività assimilate "mix funzionale" (funzioni compatibili quali, uffici, commercio di vicinato, artigianato di servizio, etc...);
 - **turistico: 23.616 m³**;
 - **produttivo: 88.000 m²** di superficie delle singole zone.

Le quantità sono così ripartite e distribuite per ATO:

AMBITO TERRITORIALE OMOGENEO (ATO)		VOLUME RESIDENZIALE PREVISTA*	SUPERFICIE COMMERCIALE DIREZIONALE PREVISTA (SLP)**	VOLUME TURISTICO PREVISTA	SUPERFICIE PRODUTTIVA PREVISTA
		m ³	m ²	m ³	m ²
ATO 1	AMBIENTALE COLLINARE -	13.156	703	4.000	0
ATO 2	PAESAGGISTICA	5.800	614	7.500	0
ATO 3	INSEDIATIVA DI VALLE	121.594	9.395	6.616	0
ATO 4	AGRICOLA	3.800	0	2.500	0
ATO 5	INSEDIATIVA PRODUTTIVA	91.750	2.408	3.000	88.000

* La potenzialità edificatoria relativa alle aree residenziali di PRG vigente non attuate al momento dell'adozione del PAT - pari a 45.872 m³ -, così come confermate dal medesimo in quanto ritenute compatibili, andrà di volta in volta puntualmente verificata in



sede di redazione delle singole varianti al PI successive all'approvazione del PAT. Comunque il dimensionamento residenziale complessivo verificato in occasione di dette varianti dovrà considerare tutte le quantità previste dal PRG, vigente ai fini di consentirne l'effettiva attuazione.

Nel caso in cui la volumetria residenziale prevista dal PRG vigente per le aree non attuate confermate dovesse essere inferiore alle quantità individuata nel dimensionamento residenziale totale (residuo PRG monitorato dal PAT), è fatto salvo detto dimensionamento.

Nel caso in cui la volumetria residenziale prevista dal PRG vigente per le aree non attuate confermate dovesse superare le quantità individuate nel dimensionamento residenziale totale (residuo PRG monitorato dal PAT), detto dimensionamento sarà adeguato – in occasione delle varianti al PI all'effettiva volumetria residenziale prevista dal PRG vigente.

** Dimensionamento ricompreso nelle quantità della componente residenziale (mix funzionale - funzioni compatibili quali, uffici, commercio di vicinato, artigianato di servizio, etc...);

5. La ripartizione del fabbisogno tra i diversi Ambiti Territoriali Omogenei cui precedente art. 83 sono:

a) Ambito Territoriale Omogeneo n.1 – Ambientale - Collinare

ATO n.01					
AMBIENTALE COLLINARE "FRAZIONE DI MONTE"					
		carico insediativo aggiuntivo		standard urbanistici aggiuntivi	
		residuo PRG***	strategico PAT		m ²
Residenziale	m ³	7.356	5.800	30 m ² /ab	2.640
Commerciale /direzionale*	(slp) m ²	401	302	100 m ² /100 m ²	703
Produttivo	m ²	0	0	10 m ² /100 m ²	0
Turistico/ricettivo	m ³	0	4.000	15 m ² /100 m ²	600
		Abitante teorico		150 m ³	
		abitanti insediati		639	
		abitanti teorici		88	
		** aree per servizi richieste (m ²)		3.943	
* Dimensionamento ricompreso nelle quantità della componente residenziale					
** Previsione di massima, comprensiva della sommatoria delle aree a servizi per destinazione residenziale e direzionale potenziali					

*** in caso di decadenza delle previsioni di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati del PRG vigente (individuati come aree di urbanizzazione programmata PAT) come previsto all'art. 18 co. 7 della LR. 11/2004:

- la previsione di ridisegno urbano in aree residenziali di espansione (C2) dell'attività n°23 del PRG (superficie 4.000 m² e volume assegnato 5.000 m³)

la relativa potenzialità edificatoria prevista (residuo PRG) può essere trasposta negli ambiti di trasformazione "linee preferenziale di sviluppo/aree di riconversione" e verrà acquisita all'interno del carico insediativo aggiuntivo (strategico PAT).

**CARATTERISTICHE E OBIETTIVI - ATO 01 :**

si Richiama quanto descritto all'interno dell'elaborato B.06B "Dimensionamento urbanistico e utilizzo della quantità di riserva del suolo regionale consumabile - DGR.1911/2019".

SCELTE E AZIONI DI PIANO - ATO 01:

- individuazione della rete ecologica principale e del sistema ambientale di pregio;
- definizione di specifiche misure di conservazione - anche mediante censimento - degli esemplari delle orchidee selvatiche "Epipactis helleborine" e della "Epipactis bugacensis " presenti;
- integrazione di attività agricola con attività agrituristica;
- individuazione dell'ambito del centro storico e definizione di criteri e prescrizioni per la formazione del PI;
- interventi volti al consolidamento del centro storico di Monte attraverso la rimodulazione / attribuzione delle categorie di intervento per gli edifici con valore storico architettonico;
- interventi mirati al recupero, tutela e alla valorizzazione delle ville, degli edifici e complessi di valore testimoniale attraverso la rimodulazione / attribuzione delle categorie di intervento;
- riqualificazione del tessuto urbano e riorganizzazione degli spazi pubblici;
- individuazione delle opere incongrue e degli elementi di degrado;
- interventi volti a salvaguardare le pertinenze ed i contesti figurativi dei complessi monumentali;
- riconoscimento e valorizzazione dei cono visuali e delle vedute;
- valorizzazione della strada provinciale 33c / Via Brentani come elemento ad elevato vocazione paesaggistica;
- promozione di politiche di marketing del sistema dei beni e delle attività culturali in relazione anche alla promozione del sistema turistico;
- individuazione di interventi di nuova costruzione a completamento a completamento del tessuto insediativo esistente, per perseguire un progetto di ricucitura del tessuto urbano e di densificazione come forma di ricomposizione del margine urbano;
- conferma delle previsioni puntuali di completamento "Lotto" previste dal PRG vigente;
- Conferma dell'aree di riqualificazione/riconversione delle aree occupate da attività per cui il PRG vigente prevede il trasferimento ed il ridisegno urbano in aree residenziali di espansione:
 - attività n°23 PRG in località Monte via Vesan: superficie 4.000 m² e volume assegnato per la riconversione a residenziale di 5.000 m³;
- Individuazione di due opere incongrue:
 - N.1 a Monte - via Vesan - area occupata da edificio "in costruzione" mai ultimato che per tipologia edilizia e ubicazione determina degrado urbano de pertanto si rende necessario il ripristino e la riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica;
 - N.2 a Monte - via Quari - area occupata dalle sole fondazioni di un edificio "collabente" mai ultimato che per tipologia edilizia e ubicazione determina degrado urbano de pertanto si rende necessario il ripristino e la riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica;



- recupero e riqualificazione degli edifici esistenti agricoli non più funzionali mediante schedatura;
- riconversione a destinazione turistico ricettive mediante erosione della destinazione residenziale del patrimonio edilizio esistente;
- promozione di programmi complessi per accedere a finanziamenti dedicati in particolare per la riqualificazione del Forte Mollinary;
- introduzione di strumenti finalizzati a concludere accordi con soggetti pubblici e privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico e/o per finanziare la città pubblica;
- interventi volti al rafforzamento ed al potenziamento delle attrezzature e dei servizi, nell'ottica di pervenire alla definizione di un sistema costituito da spazi urbani che aspirino a divenire ambiti essenziali di riferimento per la collettività;
- per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, è prevista un'adeguata dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso, in relazione agli ATO e alle caratteristiche del tessuto insediativo;
- riorganizzazione degli spazi collettivi esistenti e di nuova realizzazione;
- interventi finalizzati alla creazione di una rete ciclopedonale che favorisca l'accesso alle attrezzature pubbliche, migliori le connessioni nell'area centrale e si integri con il territorio agricolo;
- incentivazione alla delocalizzazione dell'attività produttive in zone appropriate. Nei casi di impossibilità dovranno essere previste indicazioni puntuali al fine di mitigare le costruzioni nel contesto del paesaggio agrario o naturale;
- applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica;

b) Ambito Territoriale Omogeneo n.2 - Paesaggistica

ATO n.02					
PAESAGGISTICA "FRAZIONE DI SAN GIORGIO"					
		carico insediativo aggiuntivo		standard urbanistici aggiuntivi	
		residuo PRG	strategico PAT	m ²	
Residenziale	m ³	0	5.800	30 m ² /ab	1.140
Commerciale /direzionale	(slp) m ²	0	614	100 m ² /100 m ²	614
Produttivo	m ²	0	0	10 m ² /100 m ²	0
Turistico/ricettivo	m ³	0	7.500	15 m ² /100 m ²	1.125
Abitante teorico				150 m ³	
abitanti insediati			557		
abitanti teorici			38		
** aree per servizi richieste (m ²)			2.879		
* Dimensionamento ricompreso nelle quantità della componente residenziale					
** Previsione di massima, comprensiva della sommatoria delle aree a servizi per destinazione residenziale e direzionale potenziali					

**CARATTERISTICHE E OBIETTIVI - ATO 02 :**

si Richiama quanto descritto all'interno dell'elaborato B.06B "Dimensionamento urbanistico e utilizzo della quantità di riserva del suolo regionale consumabile - DGR.1911/2019".

SCELTE E AZIONI DI PIANO - ATO 02:

- individuazione della rete ecologica principale e del sistema ambientale di pregio;
- definizione di specifiche misure di conservazione - anche mediante censimento - degli esemplari delle orchidee selvatiche "Epipactis helleborine" e della "Epipactis bugacensis " presenti;
- integrazione di attività agricola con attività agrituristica;
- individuazione dell'ambito del centro storico e definizione di criteri e prescrizioni per la formazione del PI;
- interventi volti al consolidamento del centro storico di San Giorgio attraverso la rimodulazione / attribuzione delle categorie di intervento per gli edifici con valore storico architettonico;
- interventi mirati al recupero, tutela e alla valorizzazione delle ville, degli edifici e complessi di valore testimoniale attraverso la rimodulazione / attribuzione delle categorie di intervento;
- riqualificazione del tessuto urbano e riorganizzazione degli spazi pubblici;
- individuazione delle opere incongrue e degli elementi di degrado;
- interventi volti a salvaguardare le pertinenze ed i contesti figurativi dei complessi monumentali;
- riconoscimento e valorizzazione dei cono visuali e delle vedute;
- promozione di politiche di marketing del sistema dei beni e delle attività culturali in relazione anche alla promozione del sistema turistico;
- individuazione di interventi di nuova costruzione a completamento a completamento del tessuto insediativo esistente, per perseguire un progetto di ricucitura del tessuto urbano e di densificazione come forma di ricomposizione del margine urbano;
- recupero e riqualificazione degli edifici esistenti agricoli non più funzionali mediante schedatura;
- riconversione a destinazione turistico ricettive mediante erosione della destinazione residenziale del patrimonio edilizio esistente;
- promozione di programmi complessi per accedere a finanziamenti dedicati in particolare alla riqualificazione del centro storico di San Giorgio;
- introduzione di strumenti finalizzati a concludere accordi con soggetti pubblici e privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico e/o per finanziare la città pubblica;
- interventi volti al rafforzamento ed al potenziamento delle attrezzature e dei servizi, nell'ottica di pervenire alla definizione di un sistema costituito da spazi urbani che aspirino a divenire ambiti essenziali di riferimento per la collettività;
- per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, è prevista un'adeguata dotazione di aree per servizi in ragione del



dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso, in relazione agli ATO e alle caratteristiche del tessuto insediativi;

- riorganizzazione degli spazi collettivi esistenti e di nuova realizzazione;
- interventi finalizzati alla creazione di una rete ciclopedonale che favorisca l'accesso alle attrezzature pubbliche, migliori le connessioni nell'area centrale e si integri con il territorio agricolo;
- incentivazione alla delocalizzazione dell'attività produttive in zone appropriate. Nei casi di impossibilità dovranno essere previste indicazioni puntuali al fine di mitigare le costruzioni nel contesto del paesaggio agrario o naturale;
- applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica;

c) Ambito Territoriale Omogeneo n.3 – Insediativa di Valle

ATO n.03					
INSEDIATIVA DI VALLE "CAPOLUOGO DI SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA, FRAZIONI DI DOMEGLIARA E GARGAGNAGO"					
		carico insediativo aggiuntivo		standard urbanistici aggiuntivi	
		residuo PRG**	strategico PAT		m ²
Residenziale	m ³	11.294	110.300	30 m ² /ab	24.300
Commerciale /direzionale	(slp) m ²	1.316	8.079	100 m ² /100 m ²	8.079
Produttivo	m ²	----	0	10 m ² /100 m ²	0
Turistico/ricettivo	m ³	----	6.616	15 m ² /100 m ²	993
		Abitante teorico		150 m ³	
		abitanti insediati	8.521		
		abitanti teorici	810		
		** aree per servizi richieste (m ²)	33.372		
* Dimensionamento ricompreso nelle quantità della componente residenziale					
** Previsione di massima, comprensiva della sommatoria delle aree a servizi per destinazione residenziale e direzionale potenziali					

CARATTERISTICHE E OBIETTIVI - ATO 03 :

si Richiama quanto descritto all'interno dell'elaborato B.06B "Dimensionamento urbanistico e utilizzo della quantità di riserva del suolo regionale consumabile - DGR.1911/2019".

SCELTE E AZIONI DI PIANO - ATO 03:

- individuazione della rete ecologica principale e del sistema ambientale di pregio;
- definizione di specifiche misure di conservazione - anche mediante censimento - degli esemplari delle orchidee selvatiche "Epipactis helleborine" e della "Epipactis bugacensis " presenti;
- integrazione di attività agricola con attività agrituristica;



- individuazione dell'ambito del centro storico e definizione di criteri e prescrizioni per la formazione del PI;
- interventi volti al consolidamento dei centri storici attraverso la rimodulazione / attribuzione delle categorie di intervento per gli edifici con valore storico architettonico;
- interventi mirati al recupero, tutela e alla valorizzazione delle ville, degli edifici e complessi di valore testimoniale attraverso la rimodulazione / attribuzione delle categorie di intervento;
- riqualificazione del tessuto urbano e riorganizzazione degli spazi pubblici;
- individuazione delle opere incongrue e degli elementi di degrado;
- interventi volti a salvaguardare le pertinenze ed i contesti figurativi dei complessi monumentali;
- riconoscimento e valorizzazione dei cono visuali e delle vedute;
- promozione di politiche di marketing del sistema dei beni e delle attività culturali in relazione anche alla promozione del sistema turistico;
- individuazione di interventi di nuova costruzione a completamento a completamento del tessuto insediativo esistente, per perseguire un progetto di ricucitura del tessuto urbano e di densificazione come forma di ricomposizione del margine urbano;
- Conferma delle previsioni puntuali di completamento "Lotto" previste dal PRG vigente;
- Riqualificazione / riconversione di tre aree compromesse da edificazione soggette alla realizzazione di "programmi complessi":
 - n. 1 posta a sud della frazione di Domegliara in via Edison, attualmente a destinazione produttiva (Zona D1 – industria – artigianato di produzione) di circa 39.700 m²
 - n. 2 posto a sud di Sant' Ambrogio di Valpolicella in via Ca del Diavolo, attualmente a destinazione produttiva (Zona D1 – industria – artigianato di produzione) circa 5.200 m²
 - n.4 (ex sanatorio La Grola) posto a nord di Domegliara in via Case Sparse Grolette, attualmente a destinazione misto produttiva e agricola (Zona D2 commerciale direzionale artigianato di servizio e E1 agricola) area di interesse comune) di circa 33.750 m²
- Riqualificazione / riconversione di un area individuata come "area idonea per interventi di miglioramento della qualità urbana e territoriale" ubicata alla stazione di Domegliara - Sant' Ambrogio di Valpolicella finalizzata all'attuazione dell'infrastruttura di Sistema Ferroviario Metropolitano Regionale - SFMR ed le infrastrutture ancillari (terminal, parcheggio scambiatore, stazione, ecc) il collegamento con la rete di mobilità lenta:
- Conferma delle aree di riqualificazione/riconversione delle aree occupate da attività per cui il PRG vigente prevede il trasferimento ed il ridisegno urbano in aree residenziali di espansione:
 - attività n°9 PRG in località Sant' Ambrogio via Giovanni Piatti: superficie 5.700 m² e volume assegnato per la riconversione a residenziale di 8.500 m³ ;
- Riconversione dell'area occupata da attività produttiva impropria su cui ricade l'individuazione di "opera incongrua" situata:



- a Sant'Ambrogio Valpolicella – via Giacomo Matteotti: superficie 8.200 m² tale area verrà destinata a zona residenziale più consona al contesto residenziale circostante;
Il volume assegnato per la riconversione residenziale delle verrà definito dal PI nel rispetto dei parametri di dimensionamento previsti per i singoli ATO;
- Riconversione dell' area aree classificate "ambiti produttivi di interesse comunale non connessi" la cui destinazione risulta incongrua in relazione alla presenza di condizionamenti di natura ambientale o urbanistica o di infrastrutturazione, per le quali si prevede l'eventuale trasformazione e riconversione. Si prevede:
 - N.2 ambito produttivo "non connesso" lungo via Stazione a Domigliara: ambito di 7.300 m² da riqualificare e riconvertire a destinazione a servizi e residenziale /o a funzioni comunque compatibili con la residenza in relazione con il contesto insediativo circostante e in relazione al progetto del Sistema Ferroviario Metropolitano Regionale, per tale zona PI prevederà ad attribuire idonea zona territoriale omogenea assegnando eventuali potenzialità edificatorie aggiuntive anche mediante intervento diretto nel rispetto dei parametri di dimensionamento previsti per i singoli ATO;
 - N.3 ambito produttivo "non connesso" lungo via Stazione a Domigliara: ambito di 4.300 m² già a destinazione residenziale su cui prevedere azioni di riordino urbanistico, per tale zona PI prevederà ad attribuire idonea zona territoriale omogenea assegnando eventuali potenzialità edificatorie aggiuntive anche mediante intervento edilizio diretto nel rispetto dei parametri di dimensionamento previsti per i singoli ATO;
 - N.4 ambito produttivo "non connesso" lungo via Brennero a Domigliara: ambito di 9.200 m² da riqualificare e riconvertire a destinazione a servizi e residenziale /o a funzioni comunque compatibili con la residenza in relazione con il contesto insediativo circostante, per tale zona il volume potenziale previsto dal PI non potrà superare i 12.880 m³;
 - N.5 ambito produttivo "non connesso" lungo via Ca del Diavolo a Sant'Ambrogio di Valpolicella: ambito di 11.500 m² da riqualificare e riconvertire a destinazione a servizi e residenziale /o a funzioni comunque compatibili con la residenza in relazione con il contesto insediativo circostante, per tale zona il volume potenziale previsto dal PI non potrà superare i 11.500 m³;
 - N.6 ambito produttivo "non connesso" lungo via Stazione Vecchia a Gargagnago: ambito di 900 m² già a destinazione prevalentemente residenziale su cui prevedere azioni di riordino urbanistico, per tale zona PI prevederà ad attribuire idonea zona territoriale omogenea assegnando eventuali potenzialità edificatorie per eventuali cambio d'uso del fabbricato esistente anche mediante intervento edilizio diretto nel rispetto dei parametri di dimensionamento previsti per i singoli ATO;
- Sviluppo di un'area insediativa residenziale in adiacenza all'area urbana consolidata situata lungo la via Don Nicola Mazza a saturazione dell'area agricola fino a via Ca del Diavolo;



- Sviluppo di un'area insediativa residenziale in adiacenza all'area urbana consolidata situata lungo la via Aldo Moro con l'individuazione del limite fisico all'edificazione in corrispondenza del limite dell'ATO;
- Sviluppo di un'area insediativa residenziale a saturazione dell'area urbana consolidata situata lungo la via Alessandro Volta con l'individuazione del limite fisico all'edificazione in corrispondenza del limite dell'ATO;
- Sviluppo di un'area insediativa residenziale a saturazione dell'area urbana consolidata situata lungo la via Lanza;
- Sviluppo di un'area insediativa residenziale in adiacenza all'area urbana consolidata in prolungamento di via Giovanni Albertini e via Don Primo Mazzolari con l'individuazione del limite fisico all'edificazione in corrispondenza del limite dell'ATO;
- Sviluppo di un'area insediativa residenziale in adiacenza all'area di sviluppo insediativo residenziale previsto dal PRG a Gargagnago – via strada delle pinete - con l'individuazione del limite fisico all'edificazione;
- Individuazione di due opere incongrue:
 - N.1 a Sant'Ambrogio Valpolicella – via Giacomo Matteotti – area occupata da attività produttiva impropria da bloccare e da riconvertire;
 - N.2 a Sant'Ambrogio Valpolicella – via Sengia – area degradata occupata da attività produttiva impropria, l'area dovrà essere rinaturalizzata e l'equivalente capacità edificatoria trasferita in area trasformabile;
- Individuazione di un tracciato stradale in programmazione a collegamento di via Don Nicola Mazza e via Ca del Diavolo;
- Individuazione di una pista ciclopedonale in previsione lungo via Giacomo Matteotti al fine di mettere in sicurezza un tratto di strada compromesso dall'attraversamento pesante;
- Individuazione di una pista ciclopedonale in previsione lungo vicolo La Ponta al fine di mettere in sicurezza un tratto di strada compromesso dall'attraversamento pesante;
- individuazione di un percorso ciclopedonale lungo via Fontanon in connessione con piazzale del Tricolore;
- recupero e riqualificazione degli edifici esistenti agricoli non più funzionali mediante schedatura;
- riconversione a destinazione turistico ricettive mediante erosione della destinazione residenziale del patrimonio edilizio esistente;
- promozione di programmi complessi per accedere a finanziamenti dedicati in particolare alla riqualificazione degli ambiti di centro storico;
- introduzione di strumenti finalizzati a concludere accordi con soggetti pubblici e privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico e/o per finanziare la città pubblica;
- interventi volti al rafforzamento ed al potenziamento delle attrezzature e dei servizi, nell'ottica di pervenire alla definizione di un sistema costituito da spazi urbani che aspirino a divenire ambiti essenziali di riferimento per la collettività;
- per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, è prevista un'idonea dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso, in relazione agli ATO e alle caratteristiche del tessuto insediativo;



- riorganizzazione degli spazi collettivi esistenti e di nuova realizzazione;
- interventi finalizzati alla creazione di una rete ciclopedonale che favorisca l'accesso alle attrezzature pubbliche, migliori le connessioni nell' area centrale e si integri con il territorio agricolo;
- incentivazione alla delocalizzazione dell'attività produttive in zone appropriate. Nei casi di impossibilità dovranno essere previste indicazioni puntuali al fine di mitigare le costruzioni nel contesto del paesaggio agrario o naturale;
- applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica;

d) Ambito Territoriale Omogeneo n.4 – Agricola

ATO n.04					
AGRICOLA "LOCALITA PRUNEA"					
		carico insediativo aggiuntivo		standard urbanistici aggiuntivi	
		residuo PRG**	strategico PAT		m ²
Residenziale	m ³	0	3.800	30 m ² /ab	750
Commerciale /direzionale	(slp) m ²	0	0	100 m ² /100 m ²	0
Produttivo	m ²	0	0	10 m ² /100 m ²	0
Turistico/ricettivo	m ³	0	2.500	15 m ² /100 m ²	375
		Abitante teorico		150 m ³	
		abitanti insediati		414	
		abitanti teorici		25	
		** aree per servizi richieste (m ²)		1.125	
* Dimensionamento ricompreso nelle quantità della componente residenziale					
** Previsione di massima, comprensiva della sommatoria delle aree a servizi per destinazione residenziale e direzionale potenziali					

CARATTERISTICHE E OBIETTIVI - ATO 04 :

si Richiama quanto descritto all'interno dell'elaborato B.06B "Dimensionamento urbanistico e utilizzo della quantità di riserva del suolo regionale consumabile - DGR.1911/2019".

SCELTE E AZIONI DI PIANO - ATO 04:

- individuazione della rete ecologica principale e del sistema ambientale di pregio;
- definizione di specifiche misure di conservazione - anche mediante censimento - degli esemplari delle orchidee selvatiche "Epipactis helleborine" e della "Epipactis bugacensis " presenti;
- integrazione di attività agricola con attività agrituristica;
- schedatura come corte rurale dell'ambito "Prunea di Sotto" e attribuzione di specifiche categorie di intervento;
- interventi volti al consolidamento dei nuclei storici rurali e degli edifici esistenti attraverso la rimodulazione delle categorie di intervento per gli edifici con valore storico architettonico;



- riqualificazione del tessuto urbano e riorganizzazione degli spazi pubblici;
- individuazione delle opere incongrue e degli elementi di degrado;
- interventi mirati al recupero, tutela e alla valorizzazione delle ville, degli edifici e complessi di valore testimoniale;
- interventi volti a salvaguardare le pertinenze ed i contesti figurativi dei complessi monumentali;
- riconoscimento e valorizzazione dei cono visuali e delle vedute;
- promozione di politiche di marketing del sistema dei beni e delle attività culturali in relazione anche alla promozione del sistema turistico;
- individuazione di interventi di nuova costruzione a completamento a completamento del tessuto insediativo esistente, per perseguire un progetto di ricucitura del tessuto urbano e di densificazione come forma di ricomposizione del margine urbano;
- riconversione a destinazione turistico ricettive mediante erosione della destinazione residenziale del patrimonio edilizio esistente;
- introduzione di strumenti finalizzati a concludere accordi con soggetti pubblici e privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico e/o per finanziare la città pubblica;
- interventi volti al rafforzamento ed al potenziamento delle attrezzature e dei servizi, nell'ottica di pervenire alla definizione di un sistema costituito da spazi urbani che aspirino a divenire ambiti essenziali di riferimento per la collettività;
- per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, è prevista un'adeguata dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso, in relazione agli ATO e alle caratteristiche del tessuto insediativo;
- riorganizzazione degli spazi collettivi esistenti e di nuova realizzazione;
- interventi finalizzati alla creazione di una rete ciclopedonale che favorisca l'accesso alle attrezzature pubbliche, migliori le connessioni nell'area centrale e si integri con il territorio agricolo;
- incentivazione alla delocalizzazione dell'attività produttive in zone appropriate. Nei casi di impossibilità dovranno essere previste indicazioni puntuali al fine di mitigare le costruzioni nel contesto del paesaggio agrario o naturale;
- applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica;

e) Ambito Territoriale Omogeneo n.5 – Insediativa produttiva

ATO n.05					
INSEDIATIVA PRODUTTIVA "FRAZIONE DI PONTON"					
		carico insediativo aggiuntivo		standard urbanistici aggiuntivi	
		residuo PRG***	strategico PAT		m ²
Residenziale	m ³	27.222	64.528	30 m ² /ab	18.330
Commerciale /direzionale	(slp) m ²	722	1686	100 m ² /100 m ²	2.408
Produttivo	m ²	0	88.000	10 m ² /100 m ²	8.800
Turistico/ricettivo	m ³	0	3.000	15 m ² /100 m ²	450
		Abitante teorico		150 m ³	
		abitanti insediati	1.771		
		abitanti teorici	611		
		** aree per servizi richieste (m ²)	29.988		
* Dimensionamento ricompreso nelle quantità della componente residenziale					
** Previsione di massima, comprensiva della sommatoria delle aree a servizi per destinazione residenziale e direzionale potenziali					

*** in caso di decadenza delle previsioni di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati del PRG vigente (individuati come aree di urbanizzazione programmata PAT) come previsto all'art. 18 co. 7 della LR. 11/2004:

- previsione di espansione residenziale (C2) (superficie 18.148 m² e volume assegnato 27.222 m³) la relativa potenzialità edificatoria prevista (residuo PRG) può essere trasposta negli ambiti di trasformazione "linee preferenziale di sviluppo/aree di riconversione" e verrà acquisita all'interno del carico insediativo aggiuntivo (strategico PAT).

CARATTERISTICHE E OBIETTIVI - ATO 05 :

si Richiama quanto descritto all'interno dell'elaborato B.06B "Dimensionamento urbanistico e utilizzo della quantità di riserva del suolo regionale consumabile - DGR.1911/2019".

SCELTE E AZIONI DI PIANO - ATO 05:

- individuazione della rete ecologica principale e del sistema ambientale di pregio;
- definizione di specifiche misure di conservazione - anche mediante censimento - degli esemplari delle orchidee selvatiche "Epipactis helleborine" e della "Epipactis bugacensis " presenti;
- integrazione di attività agricola con l'attività agrituristica;
- individuazione dell'ambito del centro storico e definizione di criteri e prescrizioni per la formazione del PI;
- interventi volti al consolidamento del centro storico di Ponton attraverso la rimodulazione / attribuzione delle categorie di intervento per gli edifici con valore storico architettonico;
- interventi mirati al recupero, tutela e alla valorizzazione delle ville, degli edifici e complessi di valore testimoniale attraverso la rimodulazione / attribuzione delle categorie di intervento;
- riqualificazione del tessuto urbano e riorganizzazione degli spazi pubblici;
- individuazione delle opere incongrue e degli elementi di degrado;



- interventi volti a salvaguardare le pertinenze ed i contesti figurativi dei complessi monumentali;
- riconoscimento e valorizzazione dei coni visuali e delle vedute;
- promozione di politiche di marketing del sistema dei beni e delle attività culturali in relazione anche alla promozione del sistema turistico;
- individuazione di interventi di nuova costruzione a completamento a completamento del tessuto insediativo esistente, per perseguire un progetto di ricucitura del tessuto urbano e di densificazione come forma di ricomposizione del margine urbano;
- conferma dello sviluppo insediativo residenziale del PRG a Ponton – via del mercato - in adiacenza all'area urbana consolidata della pianificazione previgente;
- Riqualficazione / riconversione di un area compromessa da edificazione soggette alla realizzazione di "programmi complessi" :
 - n. 3 (ex Ospedale Psichiatrico) posto a sud di Domegliara in via Domegliara , attualmente a destinazione servizi (Zona F2 area di interesse comune) di circa 65.620 m². La riconversione manterrà la destinazione per servizi di interesse pubblico anche di carattere privato, attività direzionali e ricettive dei fabbricati esistenti.
- Riqualficazione / riconversione di un area individuata come "area idonea per interventi di miglioramento della qualità urbana e territoriale" ubicata alla stazione di Domegliara - Sant'Ambrogio di Valpolicella finalizzata all'attuazione dell'infrastruttura di Sistema Ferroviario Metropolitano Regionale - SFMR ed le infrastrutture ancillari (terminal, parcheggio scambiatore, stazione, ecc) il collegamento con la rete di mobilità lenta;
- Riconversione dell'area occupata da attività produttiva impropria situata:
 - in località Ponton – via Ponte: superficie 3.200 m² tale area verrà destinata a zona residenziale più consona al contesto residenziale circostante.
 - in località Ponton – via Butturini: superficie 8.900 m² tale area verrà destinata a zona residenziale più consona al contesto residenziale circostante;
Il volume assegnato per la riconversione residenziale delle verrà definito dal PI nel rispetto dei parametri di dimensionamento previsti per i singoli ATO;
- Riconversione dell'area aree classificate "ambiti produttivi di interesse comunale non connessi" la cui destinazione risulta incongrua in relazione alla presenza di condizionamenti di natura ambientale o urbanistica o di infrastrutturazione, per le quali si prevede l'eventuale trasformazione e riconversione. Si prevede:
 - N.1 ambito produttivo "non connesso" di via Paganella a Ponton: ambito di 6.500 m² da riqualficare e riconvertire a destinazione a servizi e residenziale /o a funzioni comunque compatibili con la residenza in relazione con il contesto insediativo circostante e in relazione al progetto del Sistema Ferroviario Metropolitano Regionale, per tale zona il volume potenziale previsto dal PI non potrà superare i 4.200 m³;
- Sviluppo di un'area insediativa residenziale in adiacenza delle aree urbane consolidate situata lungo la via Giovanni Falcone con l'individuazione del



limite fisico all'edificazione al fine di non prevedere una saldatura con l'ambito produttivo attiguo. Tale previsione permetterà di saturare e unire tre ambiti insediativi consolidati sviluppando un fronte unico;

- Sviluppo di un'area insediativa produttiva / commerciale direzionale ad espansione dell'ambito produttivo di interesse comunale in località Campagnon sia in direzione nord che in direzione ovest con l'individuazione del limite fisico all'edificazione al fine di non prevedere un consolidamento del sistema insediativo esistente. E ammissibile la saldatura delle due aree produttive esistenti;
- Sviluppo un'area insediativa produttiva dell'ambito produttivo di interesse comunale lungo via A. De Gasperi in direzione nord ovest con l'individuazione del limite fisico all'edificazione al fine di non prevedere un consolidamento del sistema insediativo esistente;
- Individuazione di una opera incongrua:
 - N.1 a Ponton – lungo la SS.12 – area occupata da attività produttiva impropria da bloccare da riconvertire;
- Recepimento della previsione di tracciato stradale "stick traffic da PTCP" a collegamento in località Campagnon della SS.12 con il comune di Dolcè;
- Potenziamento del tracciato stradale esistente – via Alcide de Gasperi / case Sparse Compagnon mediante allargamento del sedime esistente e individuazione di innesto a rotatoria con la SS.12;
- realizzazione di percorsi naturalistici (ciclopedonali, equitabili) in fregio al fiume Adige;
- individuazione di un percorso ciclopedonale lungo via Sotto Sengia / SS/12 in connessione con piazzale del Tricolore;
- recupero e riqualificazione degli edifici esistenti agricoli non più funzionali mediante schedatura;
- riconversione a destinazione turistico ricettiva mediante erosione della destinazione residenziale del patrimonio edilizio esistente;
- promozione di programmi complessi per accedere a finanziamenti dedicati in particolare alla riqualificazione degli ambiti di centro storico;
- introduzione di strumenti finalizzati a concludere accordi con soggetti pubblici e privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico e/o per finanziare la città pubblica;
- interventi volti al rafforzamento ed al potenziamento delle attrezzature e dei servizi, nell'ottica di pervenire alla definizione di un sistema costituito da spazi urbani che aspirino a divenire ambiti essenziali di riferimento per la collettività;
- per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, è prevista un'adeguata dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso, in relazione agli ATO e alle caratteristiche del tessuto insediativo;
- riorganizzazione degli spazi collettivi esistenti e di nuova realizzazione;
- interventi finalizzati alla creazione di una rete ciclopedonale che favorisca l'accesso alle attrezzature pubbliche, migliori le connessioni nell'area centrale e si integri con il territorio agricolo;
- incentivazione alla delocalizzazione dell'attività produttive in zone appropriate. Nei casi di impossibilità dovranno essere previste indicazioni



puntuali al fine di mitigare le costruzioni nel contesto del paesaggio agrario o naturale;

- applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica;

DIRETTIVE

6. Il PAT determina, per ambiti territoriali omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, produttivi, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi e i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili.
7. Le attrezzature ed i servizi cui art. 31 LR.11/2004 riguardano in particolare:
 - a) le aree e gli edifici per l'istruzione (F1);
 - b) le aree e gli edifici per i servizi di interesse comune (F2) ;
 - c) le aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (F3) ;
 - d) le aree per i parcheggi pubblici (F4).
8. Le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono essere inferiori a:
 - a) residenza 30 m² per abitante teorico;
 - b) industria e artigianato, 10 m² ogni 100 m² di superficie territoriale delle singole zone;
 - c) commercio e direzionale, 100 m² ogni 100 m² di superficie lorda di pavimento;
 - d) turismo, 15 m² ogni 100 m³, oppure 10 m² ogni 100 m², nel caso di insediamenti all'aperto.
9. Il PAT articola e differenzia le dotazioni minime di cui al comma precedente in relazione alle destinazioni d'uso previste da ciascun ATO. La quantità di standard totale definita per ciascun ATO ha valore prescrittivo e va intesa come dotazione minima.
10. Le dotazioni di cui al precedente co. 8 devono essere assicurate in sede di PI mediante PUA o intervento edilizio diretto in tutti gli interventi, ad esclusione di quelli cui art. 3 co. 1 a) b) c) del DPR. 380/2001.
11. Le aree per servizi di cui al co. 7 dovranno essere accessibili, fruibili, dotate di adeguatezza tecnologica e semplicità ed economicità di gestione. Non potranno essere computate come dotazione di aree per servizi negli insediamenti residenziali, gli spazi verdi che soddisfano mere esigenze di arredo (aiuole, percorsi, ecc.) e non consentono la loro fruibilità da parte della collettività.
12. Il PI - allo scopo di evitare la polverizzazione e dispersione dei servizi pubblici - definisce le soglie minime, da assicurare in tutti gli interventi, ai sensi dell'art. 31 co. 6 della LR. 11/2004, potendo procedere alla monetizzazione o compensazione nel caso di dimensioni insufficienti a garantirne l'idoneità funzionale, in relazione ai seguenti elementi:
 - Ambiti Territoriali Omogenei (ATO);
 - necessità del contesto in cui l'intervento si colloca;
 - al tipo di intervento.
13. In ogni caso le soglie minime stabilite dal PI non potranno essere inferiori a:
 - 5 m²/abitante per le aree destinate a parcheggio primario;
 - 6,5 m² /abitante per le aree destinate a verde attrezzato primario, con un minimo di 250 m².
14. In presenza di destinazioni d'uso miste, lo strumento urbanistico attuativo dovrà indicare il volume, ovvero la superficie lorda di pavimento prevista in relazione alle aree a servizi pubblici contenute nel PUA, ed attribuite (anche in quota parte) alle



diverse superfici fondiarie previste, oltre la quale la localizzazione di ulteriori superfici commerciali, direzionali e turistiche sarà subordinata alla realizzazione delle corrispondenti aree standard all'interno del campo di intervento.

15. Si applicano le disposizioni di cui agli artt. 31 e 32 della LR. 11/2004.

PRESCRIZIONI

16. Fino all'approvazione del primo PI adeguato alle direttive che precedono, si applica la disciplina del vigente PRG.

**Articolo 85 – Limite quantitativo massimo di consumo di suolo ai sensi della LR. 14/2017**

riferimento	legislativo	LR.11/2004 - art.13 co.1 f) LR. 14/2017 - art. 4 co. 2 a) DGR 668/2018 DGR. 1911/2019
	elaborato grafico	B.06-B Dimensionamento

1. Il PAT recepisce la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata dal consumo di suolo ai sensi della LR 14/2017 in applicazione del provvedimento della Giunta regionale di cui all'art. 4 co.2. a) della LR. 14/2017 deliberato con DGR. 668/2018 e approvata con variante n.24 al PRG cui DCC. 61 del 30.12.2019.

DIRETTIVE

2. I PI prevedranno a monitorare la quantità di superficie naturale e seminaturale interessata da consumo di suolo ai sensi della LR. 14/2017 mediante specifico "registro fondiario".
3. La DGR. 1911 del 17.12.2019 specifica i criteri e la procedura per eventuali revisioni della quantità di consumo di suolo assegnata e l'utilizzo della quantità di "riserva" del suolo regionale consumabile di cui alla DGR. 668/2018 e art. 14 della LR. 14/2017.

PRESCRIZIONI

4. La quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo è pari a 12,81 Ha (128.100 m²), tale valore va considerato "sub-iudice" in attesa di approvazione regionale mediante specifica deliberazione in attuazione della DGR. 1911 del 17.12.2019 da avviare con apposita istanza successivamente all'adozione del presente PAT; sono fatti salvi valori diversi della quantità di suolo consumabile assegnati dalla regione con apposito provvedimento.
5. Fino all'assegnazione con specifica deliberazione da parte della Giunta regionale della quantità di suolo consumabile cui al precedente co.4 la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo è pari a 6,68 Ha (66.800 m²) come approvato con variante al PRG cui DCC. 61 del 30.12.2019.
6. Sono sempre consentiti, in deroga al limite di consumo di suolo precedentemente descritto, gli interventi previsti all'art. 12 della LR. 14/2017. Sono fatti salvi i procedimenti cui art. 13 co. 4 della LR. 14/2017, altresì, sono fatti salvi gli accordi tra soggetti pubblici e privati, di cui all'art. 6 della LR. 11/2004 per i quali, alla data di entrata in vigore della LR. 14/2017, sia già stata deliberata dalla giunta o dal consiglio comunale la dichiarazione di interesse pubblico, nonché gli accordi di programma di cui all'art. 7 della LR. 11/2004, relativamente ai quali entro la medesima data la conferenza decisoria abbia già perfezionato il contenuto dell'accordo.
7. L'attuazione delle scelte pianificatore previste nel PRG/PI dovranno rispettare i limiti stabiliti dalla LR. 14/2017 e la quantità prevista ai co. 4 e 5; il responsabile del procedimento monitorerà la quantità di superficie naturale e seminaturale interessata da consumo di suolo ai sensi della LR. 14/2017 mediante specifico "registro fondiario".



8. Il calcolo del consumo di suolo, come previsto all'art. 2 co. 2 della LR. 14/2017, si ricava dal bilancio tra le superfici interessate da interventi di impermeabilizzazione del suolo, o da interventi di copertura artificiale, scavo o rimozione, che ne compromettano le funzioni eco-sistemiche e le potenzialità produttive e quelle ripristinate a superficie naturale e seminaturale.



NORME SPECIFICHE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Articolo 86 – Mitigazioni e compensazioni

riferimento	legislativo	Direttiva 42/2001/CE allegato I g) LR.11/2004 - art.4
	elaborato grafico	V.01.02 – Rapporto Ambientale / VAS

1. Misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile, gli eventuali effetti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o del programma, previsto dalla Direttiva 42/2001/CE allegato I g).
2. Al fine di assicurare la sostenibilità delle azioni di Piano lo studio di VAS. individua misure di mitigazione e compensazione e accorgimenti relativi a diverse tematiche ambientali.

DIRETTIVE

3. La valutazione ambientale strategica, sulla base di quanto disposto dalla direttiva comunitaria 42/2001, prevede l'applicazione di misure di mitigazioni, per ridurre e compensare gli eventuali effetti negativi significativi sull'ambiente.
4. Le misure di compensazione non riducono gli impatti attribuibili al progetto ma provvedono a sostituire una risorsa ambientale che è stata depauperata con una risorsa considerata equivalente.
5. Il PI assume e fa proprie le misure individuate nella VAS e recepisce e attua le indicazioni in esse contenute per la parte di sua competenza.

PRESCRIZIONI

6. Le opere e gli interventi di mitigazione dovranno essere effettuati contemporaneamente alla realizzazione delle azioni strategiche di piano che sono state all'origine degli effetti ambientali negativi che, a loro volta hanno richiesto tali mitigazioni. Tali mitigazioni sono comunque da attuare indipendentemente dal possibile assoggettamento dei progetti alla procedura VIA nazionale e regionale.

**Articolo 87 – Criteri e indirizzi per il monitoraggio**

riferimento	legislativo	Direttiva 42/2001/CE art.10, allegato I i) DGR. 545 del 09.06.2022 LR.11/2004 - art.4
	elaborato grafico	V.01.02 – Rapporto Ambientale / VAS

1. Il rapporto ambientale della VAS, ai sensi dell'art.10 della Direttiva 42/2001/CE, prevede l'obbligo di controllare gli effetti significativi sull'ambiente dell'attuazione dei piani e dei programmi.

DIRETTIVE

2. La valutazione ambientale strategica, sulla base di quanto disposto dalla direttiva comunitaria 42/2001, prevede l'applicazione del monitoraggio ambientale.
3. L'amministrazione comunale, d'intesa con la Provincia di Verona, la Regione Veneto e l'ARPAV attiva il processo di verifica del monitoraggio delle varie azioni provvedendo a redigere periodicamente uno specifico rapporto al fine di verificare come le azioni operino nei confronti del Piano.

PRESCRIZIONI

4. Si prevede la redazione periodica di un rapporto di monitoraggio ambientale che darà conto delle prestazioni del Piano, rapportandole anche alle previsioni effettuate. Tale rapporto dovrà avere la duplice funzione di informare i soggetti interessati ed il pubblico in generale sulle ricadute ambientali che la pianificazione sta generando, ed inoltre di fornire uno strumento in grado di individuare tempestivamente gli effetti negativi imprevisti e dunque di consentire l'adozione delle opportune misure correttive.
5. Al fine di assicurare il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del Piano nonché la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti e, quindi, adottare le opportune misure correttive, è redatto il Piano di Monitoraggio allegato alla VAS.
6. Sulla base del Rapporto Ambientale elaborato per la VAS, gli indicatori da sottoporre a monitoraggio sono i seguenti:

INDICATORI	Unità di misura	Fonte dei dati per la costruzione dell'indicatore	DPSIR Indicatori ambientali	Note/periodicità monitoraggio
MATRICE ARIA				
Qualità dell'aria – concentrazione inquinanti (PM10, ozono, etc.) in atmosfera	varie	ARPAV	S	ad ogni aggiornamento del dato da parte di ARPAV
MATRICE ACQUA				
Dati e studi disponibili relativi alla qualità delle acque dei corpi idrici (superficiali e sotterranei) presenti in ambito comunale	varie	Vari (ARPAV, Provincia, etc.)	S	Ad ogni disponibilità dei dati
Episodi di contaminazione (riguardanti falde, pozzi e corsi d'acqua)	n localizzazione - caratteristiche	Comune - ASL - ARPAV	P	Ad ogni disponibilità dei dati



MATRICE ACQUEDOTTO E FOGNATURE				
Popolazione servita da acquedotto	ab, %	Ente Gestore	S	annuale
Consumi idrici delle utenze civili / industriali / agricole	mc/a, mc/g/ab	Ente Gestore - Consorzio di Bonifica	S	annuale
Popolazione allacciata alla rete fognaria	ab, %	Ente Gestore	S	annuale
MATRICE SUOLO E SOTTOSUOLO				
Suolo urbanizzato totale/superficie comunale	%	Comune	S	annuale
Suolo agricolo/superficie comunale	%	Comune	S	annuale
previsioni attuate ed in attuazione relative alla riqualificazione di parti della città costruita rispetto alle previsioni, attuate e in attuazione, relative alla occupazione di nuovi suoli	%	Comune	S	annuale
MATRICE BIODIVERSITA'				
Dotazione di verde pubblico (totale e pro capite)	mq ubicazione ed	comune	S	annuale
Estensione aree verdi occupate da vegetazione (anche derivanti da interventi di forestazione – piantumazione ex novo)	mq ubicazione ed	Comune	S	annuale
MATRICE PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE				
Richieste autorizzazione paesaggistica	n. e ubicazione	comune – provincia – regione	S/P	annuale
Fenomeni di degrado paesaggistico/opere incongrue (che determinano un impatto paesaggistico in relazione al contesto in cui sono inserite)	n. e ubicazione	Comune	S	annuale
MATRICE INQUINANTI FISICI				
Rumore				
Classificazione acustica / Piano di risanamento - aggiornamenti	Localizzazione e descrizione delle aree	Comune	R	Ad ogni disponibilità dei dati
Dati relativi alla rumorosità delle strade in particolare vicine agli ambiti edificati ad uso residenziale	Localizzazione e descrizione delle aree	,ARPAV, Provincia	S	Ad ogni disponibilità dei dati
Interventi di bonifica acustica	n ubicazione e tipologia	Comune - Provincia - ARPAV	R	Ad ogni disponibilità dei dati
Elettromagnetismo				
Sorgenti di inquinamento elettromagnetico e elementi vulnerabili posti in prossimità degli stessi (abitazioni, scuole, etc.)	n, caratteristiche	ARPAV, Enti Gestori	D	annuale



Inquinamento Luminoso				
N° impianti di illuminazione pubblica	n, ubicazione e caratteristiche	Comune	S	annuale
Rischi per la popolazione				
Fenomeni di allagamento in occasione di intense precipitazioni	n, caratteristiche ubicazione, danni a persone, cose, animali	Comune, Consorzi di Bonifica, Protezione Civile	S/P	ad ogni evento
Popolazione				
Residenti	n	Comune, Sistar Regione Veneto	S	annuale
Attuazione sup. espansioni residenziali	mq, mc	Comune	S	annuale
MATRICE ECONOMIA E SOCIETA'				
Dotazioni Pubbliche				
Richieste di edilizia pop. (n. totali e soddisfatte)	n e caratteristiche	Comune	S/P	annuale
Iscrizioni scolastiche	n	Comune	S/P	annuale
Aree pubbliche di socializzazione	n. ubicazione e caratteristiche	Comune	S	annuale
Aree verdi attrezzate pubbliche (aree attrezzate: presenza panchine e giochi per bambini, tavoli ping-pong, tavoli per il pic-nic, campi di calcetto e basket, etc.)	n. ubicazione e caratteristiche	Comune	S	annuale
Attività Produttive				
Rapporto occupazione insediamenti produttivi	Mq	Comune	S/R	biennale
Aziende e superfici ad agricoltura biologica	ubicazione e tipologia	Comune	S/R	annuale
Intensità agricola (area utilizzata per agricoltura intensiva)	mq	Comune	S/P	annuale
Trasporti e Mobilità				
Parco veicolare circolante	n° di veicoli per categoria	Autoritratto ACI	D	biennale
Tratte viabilistiche e punti maggiormente critici per incidentalità	ubicazione e caratteristiche	comune - polizia stradale	S	biennale
Mobilità ciclabile e pedonale	km, ubicazione, tipologie	comune	S	biennale
Energia				
Consumi gas metano	mc/ab/anno	ente gestore	P	annuale
Consumi energia elettrica	kWh/ab/anno	ente gestore	P	annuale
Rifiuti				



Produzione di rifiuti procapite	t/(ab*anno)	ente gestore	P	annuale
% Raccolta differenziata	t/anno	ente gestore	R	annuale



DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Articolo 88 – Approvazione del PAT

1. Sino all'approvazione del PAT valgono le NTA del PRG vigente fatto salvo quanto previsto dalle misure di salvaguardia.
2. A seguito dell'approvazione del PAT il PRG vigente assume la valenza di PI ai sensi dell'art. 48 co.5 della LR.11/2004 limitatamente alle parti con esso compatibili. Sono da considerarsi incompatibili gli interventi in contrasto con le prescrizioni e i vincoli indicati nelle presenti norme.
3. L'approvazione del PAT e delle sue varianti comporta:
 - a) la decadenza dei PUA vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini per la loro ultimazione;
 - b) la decadenza dei permessi di costruire e degli altri atti autorizzativi salvo che i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini per la loro ultimazione.



Articolo 89 – Misure di salvaguardia

1. Dalla data dell'adozione del PAT e fino alla entrata in vigore, si applicano le misure di salvaguardia cui art. 29 della LR. 11/2004, secondo le modalità della L. 1902/1952 "Misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori" e successive modificazioni.
2. I riferimenti normativi e/o a strumenti di pianificazione riportati nelle presenti norme, nel caso di variazione e/o sostituzione, opereranno automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo o adeguamento senza necessità di variante, salvo diversa disposizione. 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.
3. I richiami a disposizioni legislative vigenti contenuti nelle presenti norme si intendono estesi alle disposizioni legislative che entreranno in vigore dopo l'adozione e/o approvazione del PAT modificando quelle richiamate. Tali modifiche non costituiscono variante al PAT.