

**COMUNE DI SAN BONIFACIO**  
Provincia di Verona

**PAT**  
LR 23 Aprile 2004 n.11

## PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

# NORME TECNICHE

Adeguamento Conferenza dei Servizi del 24.10.2016

2015/2016

### **GRUPPO PROGETTAZIONE PAT**

PROVINCIA DI VERONA

UFFICIO DI PIANO COMUNALE

DIRIGENTE AREA TECNICA: **ING. FRANCO VOLTERRA**  
**ARCH. ROSSANA FORIGO**  
**ARCH. VALERIA BAU'**  
**P.I. ANTONIO CURTI**  
**SIG.RA MARIANGELA PEROTTI**

PROGETTAZIONE

**STUDIO ARCHITETTURA E URBANISTICA**  
**VALENTINO GOMITOLO ARCHITETTO**  
Collaboratore:  
arch. Chiara Bonamini

QUADRO CONOSCITIVO

**ABITAT SISTEMI INFORMATIVI TERRITORIALI S.R.L.**

STUDIO GEOLOGICO

**DOTT. GEOL. SIMONE DAL FORNO**

STUDIO AGRONOMICO - VINCA

**STUDIO BENINCA'**

VAS

**DOTT. P.A. GIACOMO DE FRANCESCHI**

COMPATIBILITA' IDRAULICA

**ING. MAURO RESENTERRA**

**Il Progettista Urbanista:**

**Arch. Valentino Gomitolo**

**Il Sindaco:**

**Il Segretario Comunale:**

<b>TITOLO I</b>	<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b> .....	<b>6</b>
Art. 1	Contenuti del PAT .....	6
Art. 2	Efficacia del PAT .....	7
<b>TITOLO II</b>	<b>Assetto del Territorio</b> .....	<b>10</b>
Art. 3	Assetto del territorio e definizione degli obiettivi generali .....	10
Art. 4	Assetto del territorio e definizione degli obiettivi locali .....	16
Art. 4.1	Azioni locali di sostenibilità del progetto .....	17
<b>TITOLO III</b>	<b>DISPOSIZIONI GENERALI PER L'ASSETTO DEL TERRITORIO</b> .....	<b>19</b>
Art. 5	Vincoli .....	19
Art. 5.1	Vincolo paesaggistico DLgs 42/2004, art.136 .....	19
Art. 5.2	Vincolo paesaggistico DLgs 42/2004, art.142 corsi d'acqua .....	20
Art. 5.3	Vincolo monumentale DLgs 42/2004, artt.10 e 136 .....	21
Art. 5.4	Vincolo paesaggistico DLgs 42/2004, art.142 Vincolo di destinazione forestale LR 52/1978.....	22
Art. 5.5	Vincolo Sismico OPCM 3274/2003.....	23
Art. 6	Pianificazione di livello superiore.....	23
Art. 6.1	Centro Storico e Nuclei Storici.....	23
Art. 6.2	Strade romane – Strada statale Lombardo-Veneta.....	24
Art. 6.3	Aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al PAI.....	25
Art. 6.4	Fascia di ricarica degli acquiferi .....	26
Art. 7	Fasce di rispetto .....	27
Art. 7.1	Idrografia – Fasce di rispetto (servitù idraulica).....	27
Art. 7.2	Discariche – Fasce di rispetto .....	28
Art. 7.3	Depuratori – Fasce di rispetto .....	28
Art. 7.4	Pozzi di prelievo per uso idropotabile – Fasce di rispetto.....	29
Art. 7.5	Viabilità – Fasce di rispetto .....	30
Art. 7.6	Ferrovia – Fasce di rispetto.....	32
Art. 7.7	Alta Capacità – Fasce di rispetto.....	32
Art. 7.8	Elettrodotto – Fasce di rispetto.....	33
Art. 7.9	Gasdotti – Fasce di rispetto.....	34
Art. 7.10	Cimiteri – Fasce di rispetto .....	34
Art. 7.11	Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico.....	34
Art. 7.12	Allevamenti zootecnici intensivi .....	36
CAPO I	Sistema ambientale e paesaggistico .....	39
	<i>Invarianti del Sistema ambientale e paesaggistico</i> .....	39
Art. 8	Invarianti di natura geologica e idrogeologica.....	39
Art. 9	Invarianti di natura paesaggistica .....	40

Art. 9.1	Specchi lacuali .....	41
Art. 9.2	Siepi .....	42
Art. 9.3	Filari alberati.....	43
Art. 9.4	Corsi d'acqua .....	44
Art. 10	Invarianti di natura ambientale.....	46
Art. 11	Invarianti di natura agricolo-produttiva.....	47
Art. 12	Invarianti di natura storico - monumentale legati alla storia del territorio e all'identità del paesaggio .....	48
<i>Fragilità del Sistema ambientale e paesaggistico .....</i>		<i>50</i>
Art. 13	Compatibilità geologica: idoneità edificatoria dei terreni.....	50
Art. 14	Aree soggette a dissesto idrogeologico Aree esondabili o a ristagno idrico.....	58
Art. 15	Tutela idraulica.....	59
<i>Zone di tutela del Sistema ambientale e paesaggistico .....</i>		<i>63</i>
Art. 16	Corsi d'acqua .....	63
Art. 17	Zone di tutela dei corsi d'acqua ai sensi dell'art.41 LR 11/2004 .....	64
Art. 18	Aree di tutela a rischio archeologico .....	65
<i>Valori e Tutele del Sistema ambientale e paesaggistico .....</i>		<i>67</i>
Art. 19	Rete ecologica locale .....	67
Art. 20	Barriere infrastrutturali.....	72
Art. 21	Coni visuali .....	73
<i>Azioni Strategiche del Sistema ambientale e paesaggistico .....</i>		<i>74</i>
Art. 22	Interventi di riordino del territorio agricolo: mitigazione dell'impatto ambientale delle strutture.....	74
Art. 23	Il Territorio Agricolo .....	75
CAPO II	Sistema Insediativo.....	79
<i>Invarianti del Sistema Insediativo.....</i>		<i>79</i>
Art. 24	Invarianti di natura storica, monumentale ed architettonica .....	79
Art. 24.1	Centri Storici.....	79
Art. 24.2	Nuclei Storici: Sistema dell'edilizia con valore storico-ambientale esterna al Centro Storico.....	87
Art. 24.3	Elementi storici di carattere militare.....	88
<i>Valori e tutele del Sistema Insediativo.....</i>		<i>90</i>
Art. 25	Ville Venete.....	90
Art. 26	Edifici e complessi di valore monumentale - testimoniale .....	90
Art. 27	Pertinenze scoperte da tutelare .....	91
Art. 28	Contesti figurativi dei complessi monumentali .....	92

Art. 29	Manufatti dell'archeologia industriale.....	93
<i>Azioni strategiche del Sistema Insediativo .....</i>		<i>95</i>
Art. 30	Aree di urbanizzazione consolidata.....	95
Art. 31	Aree di riqualificazione e riconversione .....	98
Art. 31.1	Ambito di riqualificazione e risanamento paesaggistico della Frazione di Villabella .....	101
Art. 32	Servizi di interesse comunale di maggior rilevanza esistenti e di previsione	102
Art. 33	Servizi di interesse sovracomunale di maggior rilevanza esistenti e di previsione.....	104
Art. 34	Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale ed economico-produttivo.....	105
Art. 35	Grandi strutture di vendita.....	109
Art. 36	Limiti fisici alla nuova edificazione.....	110
Art. 37	Opere incongrue ed Elementi di degrado.....	111
Art. 38	Attività produttive/commerciali in zona impropria .....	113
CAPO III	Sistema relazionale.....	116
Art. 39	Generalità.....	116
Art. 40	Viabilità di connessione territoriale.....	118
Art. 41	Disposizioni generali per l'intero sistema della viabilità .....	119
Art. 42	Riqualificazione della SR11 Padana Superiore e del tessuto insediativo di bordo .....	121
Art. 43	Riqualificazione e sviluppo della rete pedonale e ciclabile .....	122
Art. 44	Ferrovia e l'alta capacità di progetto.....	122
<b>TITOLO IV INDIRIZZI E CRITERI GENERALI .....</b>		<b>125</b>
Art. 45	Criteri per l'applicazione della procedura dello Sportello Unico per le attività produttive (SUAP).....	125
Art. 46	Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del PAT, in rapporto alla VAS .....	126
Art. 46.1	Procedura di valutazione di incidenza relative alla rete Natura 2000.....	134
Art. 47	Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica.....	137
Art. 48	Indirizzi e criteri per l'applicazione del credito edilizio .....	140
Art. 49	Indirizzi e criteri per l'applicazione della compensazione urbanistica .....	142
<b>TITOLO V PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEI PI E PER LA QUALITA' EDILIZIA E URBANISTICO-AMBIENTALE DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI APERTI .....</b>		<b>143</b>
Art. 50	Criteri e indirizzi per una progettazione edilizia sostenibile .....	143
Art. 51	Azioni di mitigazione del sistema insediativo, ambientale e paesaggistico...	144

Art. 51.1	Mitigazione dei processi di trasformazione sul microclima .....	144
Art. 51.2	Mitigazione degli effetti dell'illuminazione diffusa .....	145
Art. 51.3	Mitigazione per le acque reflue di scarico .....	146
Art. 51.4	Compensazione ambientale delle aree soggette a trasformazione .....	147
Art. 51.4.1	Flora, fauna, biodiversità .....	148
Art. 51.4.2	Attività produttive puntiformi di attenzione ambientale.....	148
Art. 51.4.3	Attività insalubri .....	149
Art. 51.4.4	Tutela del paesaggio .....	149
Art. 51.5	Sistema dei trasporti.....	150
Art. 51.5.1	Progettazione dei nuovi assi viari o nella riqualificazione.....	150
Art. 51.5.2	Misure di mitigazione per la nuova viabilità di progetto.....	151
Art. 51.5.3	Progettazione dei percorsi pedonali .....	152
Art. 51.5.4	Elettrodotti ed emissioni elettromagnetiche.....	152
Art. 51.5.5	Riqualificazione ecologica del sistema idrico - fossi e corsi d'acqua.....	153
Art. 51.5.6	Risparmio energetico .....	154
Art. 51.6	Parco campagna - Aree della ricostruzione ecosistemica polivalente in ambito planiziale periurbano.....	154
Art. 51.6.1	Area polifunzionale .....	156
Art. 51.7	Diretrici preferenziali per l'organizzazione di spazi a verde, della rete dei servizi e delle reti di connessione ciclo/pedonali/equestri per l'ospitalità e la visitazione del territorio aperto.....	156
<b>TITOLO VI</b>	<b>DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI .....</b>	<b>158</b>
Art. 52	Generalità.....	158
Art. 52.1	Dimensionamento.....	158
Art. 52.2	Utilizzo della zona agricola.....	160
Sistema "A" - ATO con caratteri dominanti del Sistema paesaggistico - ambientale .....		161
Art. 53	Sottosistema A1 - Ambito agricolo di pianura .....	164
Art. 53.1	ATO A1.1 Ambito agricolo pianura meridionale .....	164
Art. 54	Sottosistema A2 - Ambito misto agricolo - naturalistico con nucleo insediativo .....	168
Art. 54.1	ATO A2.1 Ambito di Villabella.....	168
Art. 54.2	ATO A2.2 Ambito di Locara .....	173
Art. 55	Sottosistema A3 - Ambito agricolo con nucleo insediativo .....	178
Art. 55.1	ATO A3.1 Ambito di Prova - Lobia.....	178
Art. 56	Sistema "I" - ATO con caratteri dominanti del Sistema insediativo .....	184
Art. 57	Sottosistema R - Residenziale consolidato .....	188
Art. 57.1	ATO R1.1 Capoluogo San Bonifacio .....	188

Art. 58	Sottosistema P – Produttivo .....	196
Art. 58.1	ATO P1.1 Ambito Polo Produttivo SR11.....	196
Art. 59	Sottosistema S – Misto servizi e agricolo.....	201
Art. 59.1	ATO S1.1 Ambito misto servizi e agricolo.....	201

## TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1 Contenuti del PAT

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

La disciplina del PAT:

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

Rispetto a tali obiettivi il PAT opera scelte progettuali:

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

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

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

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

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

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

Il PAT è formato dai seguenti elaborati:

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

## **Art. 2 Efficacia del PAT**

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



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

La simbologia, usata nelle tavole e negli allegati al PAT, va intesa secondo le legende indicate a margine di ciascuna.

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

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

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

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

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

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

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

Visti l'art.72 Norme transitorie e l'art.73 Efficacia del PTRC e l'art.29 Norme di salvaguardia della LR 11/2004 laddove al comma 2 prevede che *"Dalla adozione del PTRC e del PTCP o di loro eventuali varianti, e fino alla loro entrata in vigore, e comunque non oltre 5 anni dalla data di adozione, il Comune è tenuto a sospendere ogni determinazione sulle domande relative ad interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio che risultino in*

*contrasto con le prescrizioni ed i vincoli contenuti nei Piani”, le previsioni del PTRC adottato dalla Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n.372 del 17.02.2009, quelle relative alla variante al PTRC adottata dalla Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n.427 del 10.04.2013, che attribuisce allo stesso PTRC anche la valenza paesaggistica, comportano per il PAT e conseguentemente per il PI il regime di salvaguardia appena citato.*

Visto l’art.3 comma 2 del PTCP di Verona il Comune ha l’obbligo di adeguare i propri piani vigenti, adottando apposite varianti al PAT e al PI entro il termine massimo di un anno dall’approvazione del PTCP, secondo quanto stabilito dal comma 5 art.12 della LR 11/04. Il PTCP della Provincia di Verona è efficace dal 01 aprile 2015.

## **TITOLO II Assetto del Territorio**

### **Art. 3 Assetto del territorio e definizione degli obiettivi generali**

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

- Il sistema ambientale e paesaggistico (IDROGEOLOGICO)
- Il sistema insediativo
- Il sistema relazionale

Il PAT individua:

3.1 Vincoli ed elementi della pianificazione territoriale superiore

3.2 Invarianti

3.3 Fragilità

3.4 Azioni di tutela ed Azioni strategiche

3.5 Azioni necessarie per uno sviluppo sostenibile

I contenuti dei punti 3.1, 3.2, 3.3 sono trattati e svolti secondo i tre sistemi sopra elencati, mentre quelli dei punti 3.4 e 3.5 costituiscono argomenti per i quali si riportano prescrizioni e direttive per la stesura del PI.

Ciascuna delle disposizioni riguardanti gli elementi individuati dal PAT nei punti 3.1, 3.2, 3.3, 3.4 e 3.5 è classificata come "Prescrizioni e Vincoli" e "Direttive", fatta eccezione per alcune voci del punto 3.5 riportate solamente nella disciplina locale degli ATO.

#### **3.1 I vincoli e gli elementi della pianificazione territoriale superiore**

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

I vincoli e gli elementi della pianificazione territoriale superiore sono rappresentati nella Tav.1.

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

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

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

### **3.2 Le Invarianti**

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

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

Alcuni elementi indicati come invarianti costituiscono anche delle fragilità.

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

#### **3.2.1 Invarianti di natura geomorfologica, geologica ed idrogeologica**

- Rilievo della Motta;
- Risorgive;
- Orli di scarpata di erosione fluviale o di terrazzo

#### **3.2.2 Invarianti di natura paesaggistico – ambientale**

- Macchie boscate;
- Siepi e filari alberati;
- Specchi lacuali;

#### **3.2.3 Invarianti di natura agricolo – produttiva**

- Arcole doc
- Soave doc

#### **3.2.4 Invarianti di natura storico-monumentale legate alla storia del territorio e all'identità del paesaggio**

- Paesaggio delle Grandi Battaglie
- Landmark

#### **3.2.5 Invarianti di natura storica, monumentale ed architettonica**

- Centro Storico
- Nuclei rurali: sistema dell'edilizia con valore storico-ambientale esterna al Centro Storico
- Ville Venete
- Architetture del '900 da PTRC
- Manufatti dell'archeologia industriale
- Edifici tutelati
- Elementi storici di carattere militare:
  - Residenza fortificata
  - Tracce di fortificazione

### **3.3 Le Fragilità**

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

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

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

- Compatibilità geologica ai fini edificatori
- Aree soggette a dissesto idrogeologico: Area sondabile o a ristagno idrico
- Area di tutela a rischio archeologico
- Corsi d'acqua: zone di tutela art.41 LR 11/04

### **3.4 Azioni di tutela e Azioni strategiche**

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

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

- Pertinenza scoperta da tutelare
- Corridoi ecologici provinciali
- Corridoi ecologici regionali
- Area di connessione naturalistica
- Isole ad elevata naturalità
- Barriere infrastrutturali
- Parco Campagna: Aree della ricostruzione ecosistemica polivalente in ambito planiziale periurbano
- Ville Venete
- Aree di urbanizzazione consolidata
- Ambito produttivo di interesse provinciale consolidato
- Aree di riqualificazione e riconversione
- Grandi strutture di vendita
- Polo scolastico di rilievo provinciale
- Area polifunzionale
- Servizi di interesse comune di maggior rilevanza esistenti e di previsione
- Servizi di interesse sovracomunale di maggior rilevanza esistenti e di previsione
- Linee preferenziali di sviluppo insediativo economico-produttivo
- Limiti fisici alla nuova edificazione
- Opere incongrue
- Elementi di degrado
- Attività produttive puntiformi di attenzione ambientale
- Viabilità di connessione territoriale
- Schema direttore viabilità di connessione territoriale

- Viabilità di connessione extraurbana
- Viabilità di connessione urbana-locale
- Schema direttore viabilità urbana di progetto
- Riqualificazione della SR11 Padana Superiore e del tessuto insediativo di bordo
- Ferrovia
- TAV alta velocità: schema direttore di progetto
- TAV alta velocità: schema direttore di progetto - Ipotesi nuovo tracciato alternativo
- Principali percorsi ciclo-pedonali
- Percorsi ciclo-pedonali di progetto
- Coni visuali.

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

### **3.5 Azioni necessarie per uno sviluppo sostenibile**

Le azioni necessarie per uno sviluppo sostenibile riguardano precisazioni strategiche del PAT, di cui al punto precedente 3.4, e azioni discendenti dalla normativa di PAT riguardante temi dei sistemi o parti di sistema e la disciplina locale degli ATO.

Le azioni necessarie per uno sviluppo sostenibile indicate nella Tav.4B, sono così specificate:

- Interventi di riordino del territorio agricolo: mitigazione dell'impatto ambientale delle strutture
- Interventi di riordino del territorio agricolo: mitigazione dell'impatto ambientale delle infrastrutture viarie
- Riqualificazione della SR11 Padana Superiore e del tessuto insediativo di bordo
- Diretrici preferenziali per l'organizzazione degli spazi a verde della rete dei servizi e delle reti di connessione ciclo/pedonali/equestri per l'ospitalità e visitazione del territorio aperto
- Diretrici preferenziali per l'organizzazione del sistema infrastrutturale ad alto scorrimento
- Parco Campagna: Aree della ricostruzione ecosistemica polivalente in ambito planiziale periurbano
- AREA POLIFUNZIONALE: Area destinata a funzioni miste servizi e residenziale a bassa densità edilizia (quartiere giardino) e connessa alle aree di compensazione ambientale Parco Campagna a Sud.
- Riqualificazione ecologica del sistema idrico
- Elettromagnetismo elevato - disincentivazione della edificabilità

- Miglioramento della qualità urbana - riqualificazione della rete fognaria - acque bianche miste. Ambito per la riqualificazione e riduzione dell'impatto acustico ed atmosferico
- Elementi di degrado paesaggistico, da riqualificare e mitigare
- CRITICITA' ATTIVITA' PRODUTTIVE
  - LIVELLO 1 - ATTIVITA' PER LE QUALI SI DA' RISPOSTA IMMEDIATA
    - Opera incongrua (attività produttiva) da trasferire in ambito specializzato e conseguente riordino ambientale e riconversione dell'area in senso residenziale
    - Area con processo di riqualificazione in corso (discariche dismesse)
    - Zona produttiva artigianale di espansione non ancora attuata: limite all'espansione con la soppressione di una parte di zona rispetto alle previsioni di PRG
  - LIVELLO 2 - ATTIVITA' PER LE QUALI SI RIMANDA AD UNA SPECIFICA NORMATIVA
    - Attività produttive puntiformi di attenzione ambientale
  - LIVELLO 3 - ATTIVITA' PRODUTTIVE FUORI ZONA CON SPECIFICO ARTICOLO NORMATIVO CHE DEMANDA LA LOCALIZZAZIONE CON RELATIVA SCHEDATURA IN SEDE DI PIANO DEGLI INTERVENTI.

Queste azioni sono finalizzate a contrastare gli effetti negativi propri dell'antropizzazione del territorio sul sistema atmosferico, climatico, viabilistico e paesaggistico.

Per alcune di esse si precisa:

Risanamento idrico e qualità delle acque. L'attuale livello di urbanizzazione unitamente alla fragilità idraulica impongono una particolare attenzione al fine di migliorare la qualità ecologica delle acque superficiali. Prioritaria risulta in fase attuativa:

- la verifica di sostenibilità del carico urbanistico previsto rispetto alla capacità dell'impianto fognario e di quello di depurazione, eventualmente prevedendo le necessarie modifiche ed integrazioni da attuare contestualmente alle nuove previsioni.
- l'individuazione delle attività civili ed industriali esistenti non collegate alla rete fognaria e quelle per le quali è previsto l'allacciamento, definendo, ove sia possibile, l'obbligo e le modalità di allacciamento;
- individuare contestualmente alle reti separate strutture e soluzioni di accumulo e depurazione delle acque di prima pioggia con immissione in fognatura nera, valutando, in funzione della capacità del corpo idrico ricevente, la necessità di laminazione delle portate meteoriche di piena allo scopo di determinare il minimo incremento possibile alle portate fluviali;

Inquinamento atmosferico e Trasporti urbani. Il piano verifica e valuta per le previsioni di espansione delle aree produttive, se limitrofe alle aree urbane, gli effetti sulla situazione ambientale in relazione alle preesistenze, adottando gli opportuni accorgimenti localizzativi e tecnologici e individua gli interventi di mitigazione e compensazione degli impatti.

Il piano, inoltre, provvede a localizzare le fonti inquinanti più significative presenti sul territorio, quali gli impianti industriali ad elevato indice di rischio di inquinamento atmosferico (emissioni puntuali), incentivano le costruzioni a basso consumo energetico e l'utilizzo di energie rinnovabili.

Per quanto concerne i trasporti urbani si è visto che, malgrado i vari tentativi di risolvere in modo economico ed ecologico il problema, nella città consolidata non si riesce a migliorare la qualità dell'aria. Infatti, se da un lato negli ultimi decenni è diminuita la concentrazione atmosferica di alcuni inquinanti, quali l'anidride solforosa (non tanto razionalizzando il traffico o il riscaldamento, quanto riducendo il contenuto di zolfo nei combustibili fossili), dall'altro è aumentata la concentrazione di ulteriori inquinanti, non meno tossici, quali le polveri sottili, oppure sono rimaste sostanzialmente immutate le concentrazioni degli ossidi di azoto e dell'ozono.

Nell'ambito dei lavori della "Commissione nazionale inquinamento atmosferico", finalizzata a ridurre l'inquinamento nelle aree urbane, sono state individuate alcune misure già applicate positivamente in numerosi contesti europei:

- "misure tecniche" riferite ai piani generali del traffico urbano, ai piani urbani della mobilità e ai piani parcheggio;
- "misure non tecniche" forme di regolazione adottate direttamente con provvedimenti amministrativi (car pooling, car sharing);
- "misure tecnologiche" relative al settore industriale;
- controllare la crescita e frenare la mobilità con una politica dei trasporti pubblici più efficace.

Paesaggio di limite tra urbano e agricolo. Il concetto di limite deve essere inteso come limite alla crescita urbana. Complementare a questo concetto è quello di confine inteso a definire l'identità dei luoghi. "Il confine non è un semplice limite spaziale, ma implica un sistema di appartenenza e di distribuzioni, evoca i processi di territorializzazione che legano storicamente e dinamicamente gli uomini e le cose, le comunità e i fatti urbani".

Il limite e il confine sono concetti che esprimono le nuove forme di alleanza tra l'ambiente dell'uomo e l'ambiente naturale verso un processo coevolutivo uomo-natura, città-territorio-ambiente.



Il paesaggio urbano. Inteso come sintesi di un processo di progettazione urbana sostenibile in cui la strategia di sviluppo promuova:

- valorizzazione delle aree attrezzate lasciate in stato di abbandono, in particolare i terreni industriali dismessi e gli immobili vuoti;
- incoraggiare la concentrazione e contenere il fenomeno della proliferazione urbana;
- mantenere e incrementare il verde, conservando e proteggendo gli spazi aperti, la foresta urbana e i diversi habitat naturali;
- pianificare in termini ambientali.

Il ruolo del sistema della rete ecologica indicatore ecologico urbanistico, assume, dunque, la funzione di indicatore ambientale principale per la valutazione del "potenziale" in quanto esprime in forma sintetica tutte le condizioni che ne possono garantire il mantenimento e l'accrescimento, con conseguenze concrete sul miglioramento delle condizioni di vivibilità della città. Un suolo permeabile e non inquinato, prevalentemente ricoperto da vegetazione, assicurerà infatti: la protezione dalle emissioni inquinanti; la rigenerazione e la purificazione dell'aria e un sensibile miglioramento del microclima urbano, in base alle note proprietà ecologiche dell'ecosistema suolo/piante; la rigenerazione del sistema acqua suolo, relativa in particolare al bilancio idrico.

#### **Art. 4 Assetto del territorio e definizione degli obiettivi locali**

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

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

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

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

Il Sistema ambientale A di San Bonifacio è suddiviso in tre Sottosistemi:

- A1 Ambito agricolo di pianura;
- A2 Ambito misto agricolo naturalistico con nucleo insediativo;
- A3 Ambito agricolo con nucleo insediativo.

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

Il Sistema insediativo I di San Bonifacio è suddiviso in tre Sottosistemi:

- R Residenziale consolidato, caratterizzato dalla struttura insediativa storica e da quella di media e recente formazione;
- P Produttivo;
- S Misto servizi ed agricolo.

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

<b>Sistemi di ATO</b>	<b>Sottosistemi di ATO</b>	<b>ATO</b>
<b>Sistema Ambientale A</b> ATO con caratteri paesaggistico - ambientali dominanti	A1 Ambito agricolo di pianura	A1.1 Ambito agricolo pianura meridionale
	A2 Ambito misto agricolo naturalistico con nucleo insediativo	A2.1 Ambito di Villabella A2.2 Ambito di Locara
	A3 Ambito agricolo con nucleo insediativo	A3.1 Ambito di Prova - Lobia
<b>Sistema insediativo I</b> ATO con caratteri insediativi di tipo residenziale e/o produttivo dominanti	R Residenziale consolidato	R1.1 Capoluogo San Bonifacio
	P Produttivo	P1.1 Ambito Polo Produttivo SR11
	S Misto servizi ed agricolo	S1.1 Ambito misto servizi ed agricolo

#### **Art. 4.1 Azioni locali di sostenibilità del progetto**

Le azioni per la riqualificazione ecologica dell'area urbana di San Bonifacio sono le seguenti in forma sintetica:

- 1) ridurre il consumo di suolo urbano;
- 2) riqualificare su basi ecologiche le aree dimesse;
- 3) rigenerare i processi naturali possibili in città;
- 4) favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- 5) ridurre il consumo di energia con il corretto uso delle tecnologie;

- 6) scegliere i materiali da costruzione in base ai dettami della bioarchitettura;
- 7) promuovere gli insediamenti con molteplicità di funzioni;
- 8) promuovere la riduzione del traffico automobilistico;
- 9) favorire le produzioni e le tecnologie ecocompatibili;
- 10) incrementare la raccolta differenziata dei rifiuti;
- 11) promuovere uso della corretta procedura di VAS comprensiva della fase di la partecipazione dei cittadini e consultazione con gli Enti.

### **TITOLO III DISPOSIZIONI GENERALI PER L'ASSETTO DEL TERRITORIO**

#### **Art. 5 Vincoli**

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

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

#### **Art. 5.1 Vincolo paesaggistico DLgs 42/2004, art.136**

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

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

Riguarda le aree di valenza paesaggistico – ambientale di notevole interesse pubblico, vincolate ai sensi del DLgs 42/2004 art. 136 di cui vanno rispettate le prescrizioni.

#### **Prescrizioni e Vincoli**

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

#### **Direttive**

- Gli interventi ammessi dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dal PAT e dalle previsioni degli atti di pianificazione paesistica di cui all'art.135 del DLgs 42/2004, oltre alle indicazioni della DGR n.986 del 14/03/1996.
- Il PI precisa la ripartizione del territorio in ambiti omogenei, da quelli di elevato pregio paesaggistico fino a quelli compromessi o degradati in base alle caratteristiche naturali e storiche ed in relazione al livello di rilevanza e integrità dei valori paesaggistici e sulla base delle previsioni del PAT.

- Il PI attribuisce a ciascun ambito corrispondenti obiettivi di qualità paesaggistica in funzione dei diversi livelli di valore paesaggistico riconosciuti.
- La demolizione di opere incongrue, l'eliminazione di elementi di degrado, la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità paesaggistica ed ambientale, finalizzati ad obiettivi di tutela e valorizzazione delle aree di notevole interesse pubblico, determinano un credito edilizio a favore dell'avente titolo ai sensi dell'art.36 della LR n.11/2004.

### **Art. 5.2 Vincolo paesaggistico DLgs 42/2004, art.142 corsi d'acqua**

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

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

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

#### **Prescrizioni e Vincoli**

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

#### **Direttive**

- Il PI integra l'individuazione di opere incongrue, elementi di degrado, interventi di miglioramento della qualità paesaggistica già operata dal PAT, ne prescrive la demolizione e/o conformazione e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.
- La demolizione di opere incongrue, l'eliminazione di elementi di degrado, la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità paesaggistica ed ambientale, finalizzati ad obiettivi di tutela e valorizzazione delle aree di notevole interesse pubblico, determinano un credito edilizio a favore dell'avente titolo ai sensi dell'art.36 della LR 11/2004.

**Art. 5.3 Vincolo monumentale DLgs 42/2004, artt.10 e 136**

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

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

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

**Prescrizioni e Vincoli**

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

**Direttive**

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

**Art. 5.4 Vincolo paesaggistico DLgs 42/2004, art.142  
Vincolo di destinazione forestale LR 52/1978**

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

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

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

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

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

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

**Prescrizioni e Vincoli**

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

**Direttive**

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

limiti delle aree boschive non costituiscono variante al PAT e comportano l'aggiornamento del Quadro Conoscitivo.

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

#### **Art. 5.5 Vincolo Sismico OPCM 3274/2003**

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

L'intero territorio comunale, per effetto della Deliberazione del Consiglio Regionale 03/12/2003 n.67, della Ordinanza 20/03/2003 n.3274, dell'Ordinanza 28/04/2006 n.3519 e del Decreto della Giunta Regionale n.71 del 22/01/2008 è classificato in zona sismica 3, con accelerazioni orizzontali (agmax) al suolo, aventi una probabilità di superamento del 10% in 50 anni e un tempo di ritorno di 475 anni, comprese tra 0,125 e 0,150g su terreno di riferimento di categoria A, dall'Ordinanza OPCM 3519/2006.

In esso si applicano le relative norme di comportamento.

#### **Prescrizioni e Vincoli**

La disciplina per le costruzioni in zona sismica è contenuta nel DM 14.01.2008, entrato in vigore il 01.07.2009. Ai fini del calcolo strutturale va presa a riferimento la zonizzazione delle fasce di pericolosità sismica di cui al DM 14.01.2008.

L'obbligo della progettazione antisismica e il deposito dei corrispondenti elaborati grafici e delle relazioni di calcolo sono disciplinati dai provvedimenti statali e regionali in materia (OPCM 3274/2003, DCR 67/2003 OPCM 3519/2006 E DGR 71/2008).

#### **Art. 6 Pianificazione di livello superiore**

##### **Art. 6.1 Centro Storico e Nuclei Storici**

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

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

Tav.2 – Carta delle Invarianti

Tav.4 – Carta della Trasformabilità

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



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

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

### **Prescrizioni e Vincoli**

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

### **Direttive**

Si rimanda alla disciplina specifica di tutela di cui all'Art. 24.1 Centro Storico e all'Art. 24.2 Nuclei Storici delle presenti norme.

### **Art. 6.2 Strade romane – Strada statale Lombardo-Veneta**

*Rif. Legislativo:* Tavv. 9 e 24 PTRC adottato

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

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

Il PAT individua la Strada Romana Via Postumia, così come individuata nella Tavola 09 - 24 del PTRC adottato e nelle tavole 1\_Sud e 5\_Sud del PTCP, generalmente coincidente con la Strada Statale Lombardo-Veneta, quali tracciati di natura storico-testimoniale. Tali tracciati corrispondono al tratto di strada regionale SR11 all'interno del Comune di San Bonifacio.

### **Prescrizioni e Vincoli**

- Il PAT garantisce il rispetto del PTRC adottato per gli obiettivi e degli indirizzi prioritari di cui *all'Allegato B3 Atlante Ricognitivo – 24 Alta Pianura Veronese Valore culturale e testimoniale degli insediamenti e dei manufatti storici* e per le azioni progettuali di cui *all'art.57 punto 4 b) dell'Allegato B4 Norme Tecniche*.
- Il PAT garantisce il rispetto del PTCP per gli obiettivi di tutela e di valorizzazione della Strada Romana Via Postumia coincidente anche con la Strada Statale Lombardo-Veneta, quali percorsi della memoria di cui agli artt. 8,9,10,94,95 e 96 del PTCP di Verona.

**Art. 6.3 Aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al PAI**

*Rif. Legislativo:* PAI 1/2005

Progetto 2^ Variante PAI del Fiume Adige adottata dal Comitato Istituzionale con Delibera n.1/2014 del 22/12/2014

L 267/1998

L. 226/1999

L. 365/2000

DPCM 29.09.1998

L.183/1989

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

Sono le aree soggette a rischio idrogeologico (esondazioni, frane o colate detritiche) del bacino del fiume Adige individuate dal PAI.

Il PAI individua le aree vulnerabili per esondazioni, perimetra le aree di pericolosità idraulica, detta le norme di attuazione e le prescrizioni per le aree di pericolosità idraulica.

**Prescrizioni e Vincoli**

- I vincoli, le norme e le direttive del PAI, finalizzati a prevenire la pericolosità idrogeologica e ad impedire la creazione di nuove condizioni di rischio nelle aree vulnerabili, sono di applicazione obbligatoria e vincolante.
- Il PAT individua nella Tavola 1 Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale gli ambiti interessati dal PAI ed in particolare identifica le aree classificate a pericolosità molto elevata P4, le aree classificate a pericolosità elevata P3, le aree classificate a pericolosità media P2 e le aree classificate a pericolosità moderata P1, per le quali si rimanda integralmente alle norme di attuazione e prescrizioni di piano.
- Al fine di evitare l'aggravio delle condizioni di dissesto idrogeologico, il PI e tutti gli strumenti urbanistici attuativi (PUA) dovranno basarsi su una adeguata valutazione degli effetti idrogeologici per tutto il territorio interessato dallo strumento urbanistico comprensivo di una valutazione dell'alterazione della permeabilità dei suoli provocata dalle nuove previsioni urbanistiche e di idonee misure compensative. In particolare si dovrà assicurare che non sia significativamente variato il grado di permeabilità e le modalità di risposta agli eventi meteorici del suolo, eventualmente individuando superfici atte a favorire l'infiltrazione delle acque e la realizzazione di volumi di invaso compensativi.

- La normativa urbanistica ed edilizia a corredo del PI e dei PUA dovrà prevedere specifiche norme volte a garantire una adeguata sicurezza degli insediamenti previsti, tenuto conto delle prescrizioni contenute nel PAI e nel PAT.
- In generale tali norme dovranno regolamentare le attività consentite, gli eventuali limiti e divieti, fornire indicazioni sulle eventuali opere di mitigazione da porre in essere e sulle modalità costruttive degli interventi.
- Le presenti norme si applicano anche ai progetti di opere pubbliche la cui approvazione costituisce variante allo strumento urbanistico generale.

### **Direttive**

- Il PI provvederà a riportare l'individuazione e la classificazione di tali aree in armonia con il piano per la tutela dal rischio idrogeologico (PAI), approvato dall'Autorità di Bacino Nazionale dell'Adige ed alle disposizioni regionali, con una disciplina di dettaglio che:
  - detti norme volte a prevenire la pericolosità idraulica e la determinazione di nuove condizioni e situazioni di rischio nelle aree vulnerabili;
  - detti norme atte a regolamentare gli interventi e le attività consentite con l'individuazione di eventuali limiti e divieti, secondo il diverso grado di pericolosità;
  - indichi le opere di mitigazione da porre in essere e le modalità costruttive degli interventi;
  - predisponga studi di compatibilità idraulica secondo DGRV n.2948/2009.
- In sede di PI e di piani attuativi possono essere individuate nuove situazioni di rischio o pericolosità, alle quali va applicata la normativa tecnica specifica determinata dallo strumento urbanistico.
- Il PI integra l'individuazione delle opere incongrue 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.
- A norma dell'art.36 della LR 11/2004, la demolizione di opere incongrue determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

### **Art. 6.4 Fascia di ricarica degli acquiferi**

*Rif. Legislativo:* Artt. 21, 22, 24, 32, 40 e 41 PTCP

Art. 52 PAQE

Piano di Tutela delle Acque

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

La fascia di ricarica degli acquiferi comprende l'area definita dai limiti settentrionale e

meridionale della zona di ricarica degli acquiferi come indicata nella Tavola n. 2 del Piano d'Area.

### **Prescrizioni e Vincoli**

- Sono vietate le attività industriali, dell'artigianato, della zootecnia che producono acque reflue non collegate alla rete fognaria pubblica o delle quali non siano previsti, nel progetto approvato di rete fognaria, idoneo trattamento e/o comunque uno smaltimento compatibile con le caratteristiche ambientali dell'area.
- Qualora un soggetto pubblico o privato intenda realizzare insediamenti produttivi in aree prive di tali infrastrutture, deve sostenere gli oneri di allacciamento alla pubblica fognatura e/o della realizzazione e gestione dell'impianto di depurazione e pretrattamento.
- È fatto divieto nella fascia di ricarica degli acquiferi di scaricare sul suolo e nel sottosuolo le acque di raffreddamento.
- Devono essere rispettate le norme del Piano di Tutela delle Acque.

### **Direttive**

- Il Comune individua all'interno di detta fascia le attività civili, zootecniche, industriali esistenti non collegate alla rete fognaria prevedendone, ove possibile, l'allacciamento.
- A tal fine il Comune si avvale anche dei dati raccolti dalla Provincia in sede di censimento degli insediamenti produttivi ed assimilati, ai sensi dell'art. 5, comma 1, punto 4 della legge regionale 16 aprile 1985, n. 33 e predispongono le misure atte all'eliminazione delle fonti di inquinamento.
- Nel caso non si rendesse possibile l'allacciamento, il Comune deve provvedere, ai sensi della LR 11/04 la rilocalizzazione degli impianti.
- In sede di PI dovranno essere rispettate le indicazioni previste dall'art. 24 del PTCP.

### **Art. 7 Fasce di rispetto**

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

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

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

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

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

I corsi d'acqua pubblici sono soggetti alle disposizioni riguardanti il rispetto idraulico e il demanio pubblico di cui al RD n.368/1904 e la RD n.523/1904.

### **Prescrizioni e vincoli**

- La fascia di rispetto idraulico è di larghezza pari a 10,00 m a partire dal ciglio della scarpata o dall'unghia arginale esterna del corso d'acqua consorziale o dal limite dell'area demaniale di scolo già tombinato.
- La fascia di rispetto di 10 m dal demanio idrico è fatta salva, ai sensi del RD 523/1904, ancorché i corsi d'acqua pubblici non siano individuati sulle tavole di piano.

### **Art. 7.2 Discariche – Fasce di rispetto**

*Rif. Legislativo:* DLgs 13 gennaio 2003 n. 36

LR 3/2000 artt. 32 e 32 bis

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

È l'area di sedime delle discariche autorizzate e relative aree di rispetto.

### **Prescrizioni e vincoli**

Alle discariche ed all'edificazione in prossimità di esse si applicano le fasce di rispetto previste dal Decreto Legislativo 13 gennaio 2003 n.36 e dagli artt.32 e 32 bis della LR3/2000.

Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono ammessi esclusivamente interventi conservativi ed adeguamento alle norme igienico sanitarie e sicurezza del lavoro, previo parere obbligatorio dell'ASL.

### **Direttive**

- Il PI aggiorna il censimento delle discariche autorizzate, ne recepisce il perimetro e prevede i limiti all'edificazione previsti dal Decreto Legislativo 13 gennaio 2003, n.36 e dagli artt.32 e 32 bis della LR 3/2000.
- 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.

### **Art. 7.3 Depuratori – Fasce di rispetto**

*Rif. Legislativo:* DLgs 152/2006; Piano di Tutela delle Acque approvato con DGR n.107 del 5 novembre 2009; DCI 4 febbraio 2007

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

Sono gli impianti di pubblica utilità destinati alla depurazione delle acque reflue di pubblica fognatura.

### **Prescrizioni e vincoli**

Per questi impianti valgono i limiti di inedificabilità previsti dalle norme vigenti.

### **Direttive**

Il PI dettaglia le fasce di rispetto e può definire norme di maggior dettaglio finalizzate alla mitigazione ambientale degli impianti.

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.

### **Art. 7.4 Pozzi di prelievo per uso idropotabile – Fasce di rispetto**

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

Piano Regionale di Tutela delle Acque;

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

Sono le risorse idropotabili rientranti nella disciplina della Direttiva 2000/60/CE del 23.10.2000, del Decreto Legislativo 152/2006 e del Piano Regionale di Tutela delle Acque e le relative fasce di rispetto.

I pozzi presenti nel territorio sono destinati all'uso idrico pubblico, idrico privato, agricolo, industriale.

Nella "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale" sono evidenziati i pozzi ad uso idropotabile pubblico.

Le fasce di rispetto dalle fonti di approvvigionamento idropotabile pubblico costituiscono un ambito di vincoli alla trasformazione e all'utilizzo del territorio, e nello specifico dei terreni su cui ricadono, e sono finalizzate ad assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare al consumo umano.

### **Prescrizioni e Vincoli**

- La tutela delle risorse idropotabili è disciplinata dall'art.94 del DLgs 152/2006, dalla Direttiva 2000/60/CE del 23/10/2000 e relative norme di recepimento, dal Piano Regionale di Tutela delle Acque.

- In riferimento al DLgs 152/2006 (Parte III - Sezione II - Titolo III - Tutela dei corpi idrici), il PAT definisce per i pozzi di prelievo per uso idropotabile una zona di rispetto, individuata da un raggio di metri 200 con centro sul pozzo, nella quale sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:
  - dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
  - accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
  - spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
  - dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
  - aree cimiteriali;
  - apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
  - apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
  - gestione di rifiuti;
  - stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
  - centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
  - pozzi perdenti;
  - pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione; è comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

### **Direttive**

- Il PI completa l'individuazione dei pozzi ad uso idropotabile pubblico e ne definisce le norme di tutela.
- Il PI completa il censimento dei pozzi privati idropotabili e definisce le relative norme di tutela.
- Per gli insediamenti o le attività sopraelencate preesistenti alla data di adozione del PAT, ove possibile, e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, il PI dovrà adottare le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

### **Art. 7.5 Viabilità – Fasce di rispetto**

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

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

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

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

### **Prescrizioni e Vincoli**

- Per le fasce di rispetto delle strade valgono le disposizioni specifiche di cui al DLgs285/1992 Nuovo Codice della Strada.
- Non sono consentite nuove edificazioni. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, fatte salve le disposizioni per gli edifici con valore storico-ambientale.
- Nelle fasce di rispetto stradale sono ammissibili, purché non in contrasto con le disposizioni relative alle articolazioni del territorio da esse interessate, le trasformazioni fisiche volte a realizzare:
  - a) strade a servizio dell'edificazione che si sviluppa fuori della fascia di rispetto stradale; strade di raccordo dei vari sbocchi viari; strade a servizio di opere consentite in detta fascia;
  - b) reti idriche;
  - c) reti fognarie;
  - d) canalizzazioni irrigue;
  - e) metanodotti, gasdotti, e simili;
  - f) sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
  - g) cabine di distribuzione elettrica;
  - h) aree a verde (standard);
  - i) recinzioni e siepi, nel rispetto delle pertinenti disposizioni dettate dai precedenti commi;
  - j) manufatti per il commercio al dettaglio di carburanti con i relativi accessori;
  - k) pozzi;
  - l) parcheggi scoperti (sempreché non comportino la costruzione di edifici).

### **Direttive**

Il PI completa l'individuazione del sedime delle infrastrutture per la mobilità e le relative fasce di rispetto, prevedendo anche opere di mitigazione ambientale, norme di tutela per la



sicurezza del traffico, per l'ampliamento ed adeguamento delle strade e per la salvaguardia degli insediamenti dall'inquinamento atmosferico e dal rumore.

#### **Art. 7.6      Ferrovie – Fasce di rispetto**

*Rif. Legislativo:* DPR 753/1980

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

#### **Prescrizioni e Vincoli**

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

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

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

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

#### **Art. 7.7      Alta Capacità – Fasce di rispetto**

*Rif. Legislativo:* Deliberazione del CIPE n.94 29 Marzo 2007

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

La Tavola 1 riporta la linea ad alta capacità di nuova previsione con relativa fascia di rispetto, individuati in sede di approvazione del progetto preliminare della nuova linea ferroviaria AV/AC Verona - Padova da parte del CIPE ai fini urbanistici, e delle aree impegnate per la realizzazione della sede ferroviaria, con le relative opere complementari, e dell'elettrodotto ad essa dedicato (Deliberazione del CIPE n.94 29 Marzo 2007).

#### **Prescrizioni e Vincoli**

Ai sensi dell'art.165, comma 7 del DLgs 163/2006 i Comuni interessati dalla TAV dovranno provvedere alle occorrenti misure di salvaguardia delle aree impegnate e delle relative fasce di rispetto.

Gli stessi Comuni non potranno rilasciare permessi di costruire, né altri titoli abilitativi nell'ambito delle fasce di rispetto indicate con l'approvazione del progetto da parte del CIPE, e delle aree comunque impegnate dal progetto stesso senza che il soggetto aggiudicatore abbia rilasciato l'attestazione di compatibilità tecnica dell'intervento edilizio da autorizzare con l'infrastruttura ferroviaria approvata.

**Art. 7.8 Elettrodotto – Fasce di rispetto**

*Rif. Legislativi:* LR 27/1993

L 36/2001

DPCM 8 Luglio 2003

DM 29/05/2008 e smi

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

**Prescrizioni e Vincoli**

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

**Direttive**

- Il PI individuerà le fasce di rispetto degli elettrodotti ai sensi della normativa vigente.
- Il PI dovrà predisporre prescrizioni appropriate per le zone interessate dalle fasce di rispetto degli elettrodotti e per la loro destinazione urbanistica, anche mediante previsioni di razionalizzazione e ottimizzazione delle linee esistenti e di creazione di appositi canali dell'energia per nuove linee.

### **Art. 7.9 Gasdotti – Fasce di rispetto**

*Rif. Legislativi:* DM 24.11.1984 e smi

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

#### **Prescrizioni e Vincoli**

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

### **Art. 7.10 Cimiteri – Fasce di rispetto**

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

DPR 285/1990, art.57

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

#### **Prescrizioni e Vincoli**

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

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

#### **Direttive**

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

### **Art. 7.11 Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico**

*Rif. Legislativi:* LR 29/1993

L 36/2001

DLgs 259/2003

DPCM 8 Luglio 2003

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

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

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

#### **Prescrizioni e Vincoli**

Il PAT, rispettoso delle esigenze espresse dalla pianificazione nazionale degli impianti, detta

criteri di carattere generale per non impedire od ostacolare in modo ingiustificato l'insediamento degli impianti stessi sul proprio territorio, perseguendo obiettivi di qualità.

I criteri di carattere generale sono:

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

**Direttive**

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

**Art. 7.12 Allevamenti zootecnici intensivi**

*Rif. Legislativo:* LR 11/2004

DGR 856/2012 e smi

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

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

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

La fascia di rispetto generata dagli allevamenti è un vincolo dinamico di valore ricognitivo e non è cogente; l'ampiezza della fascia di rispetto è calcolata sulla base dei parametri di legge sussistenti al momento della rilevazione ed in particolare al momento della richiesta dell'intervento, sia quest'ultimo derivante dalla modifica dell'allevamento stesso (classe dimensionale) o da una possibile trasformazione territoriale ricadente nella fascia di rispetto.

**Prescrizioni e Vincoli**

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

- della Direttiva 91/676/CEE del Consiglio, del 12 dicembre 1991, relativa alla protezione delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole;
  - del Decreto Ministero delle Politiche Agricole e Forestali del 7 aprile 2006 relativo ai "Criteri e norme tecniche generali per la disciplina regionale dell'utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento, di cui all'Articolo 38 del decreto legislativo 11 maggio 1999, n.152".
- In caso di pratiche di nuova edificazione, ampliamenti, adeguamenti alla normativa sul benessere animale, anche senza aumento del numero di capi, nonché di allevamenti che prevedano nuovi capi allevati, deve essere depositata in comune ed all'ULSS una relazione tecnica relativa alla conformità urbanistica dell'intervento, ossia il rispetto delle distanze nonché una valutazione di compatibilità ambientale al fine di garantire l'invarianza delle condizioni di sostenibilità ambientale dettate dalla Valutazione Ambientale Strategica.

### **Direttive**

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

conduzione, dell'impatto paesaggistico ed igienico-sanitario, e delle direttive impartite di cui al presente articolo.

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

**CAPO I      Sistema ambientale e paesaggistico****Invarianti del Sistema ambientale e paesaggistico****Art. 8 Invarianti di natura geologica e idrogeologica**

*Rif. Legislativo:* LR 11/2004

Art. 25 PTCP.

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

Trattasi della caratterizzazione degli elementi geologici e idrogeologici da tutelare per la loro singolarità territoriale.

La Carta delle invarianti evidenzia le suddette zone:

- Il rilievo de "La Motta": rappresenta una singolarità litologica e morfologica nel contesto pianeggiante che caratterizza il territorio comunale di San Bonifacio ed è pertanto degno di una specifica tutela;
- Le risorgive: sono un carattere formale nella fascia di pianura del territorio sanbonifaceo, in cui la rete idrica superficiale è un elemento morfologico essenziale talora originato proprio da fontanili (toponimo Fontanelle) presso il lembo sud-ovest del capoluogo ormai completamente bonificato. I due punti di emersione da tutelare, sia nella polla di emersione in senso stretto, sia lungo la sua asta di derivazione è sede, come nel caso del fontanile di Prova, di una naturalità caratteristica degli ambiti idromorfi. Nel caso della risorgiva di Fontanelle, con ogni probabilità spostata e marginalizzata con le opere di bonifica e di urbanizzazione dell'area, l'emergenza idrica coincide con un manufatto in calcestruzzo posto ai margini di un quartiere edificato in un contesto ampiamente modificato e snaturato dall'azione antropica. Nel ramo idrico che origina da tale risorgiva si immette lo scarico del depuratore comunale presente poco a sud. Entrambi i casi sono degni di tutela al fine di preservare le risorgive da un possibile prosciugamento e dall'inquinamento;
- Le scarpate erosive del terrazzo atesino: sono l'elemento morfologico naturale che testimonia il susseguirsi dei processi geologici che hanno contribuito alla conformazione orografica del territorio comunale, delimitando il passaggio dalla depressa pianura dalla Valfonda al terrazzo atesino fluvioglaciale sopraelevato nelle località Villabella Lioncello a nord e Fossa Bassa - Grassanella a sud-est. I tratti terrazzi indicati sono la testimonianza ancora percepibile nel paesaggio di elementi geologici, seppur attenuati dalle trasformazioni antropiche, che segnano il passaggio tra aree con caratteri ed evoluzione del paesaggio geomorfologico e litologico alquanto differenziato.



## Direttive

Il PI provvederà a completare l'individuazione, la tutela e la valorizzazione delle invariati geologiche ed inoltre:

- a definire modalità e criteri per la riqualificazione dei fontanili e delle aste idriche di derivazione dal punto di vista ambientale al fine di garantire il deflusso idrico e lo sviluppo di una vegetazione spontanea o mediante la sistemazione di opportune quinte arboree e/o arbustive adatte alle condizioni climatiche e pedologiche della zona; il PI dovrà porre particolare attenzione alla protezione della sorgente Fossabassa nel cui ramo idrico sono fatti confluire i reflui del depuratore comunale;
- ad individuare criteri modalità per la riqualificazione dal punto di vista ambientale degli orli di terrazzo che ancora sottolineano il caratteristico cambio di pendenza tra il terrazzo e la sottostante piana di fluviale dell'Adige, mediante la sistemazione di opportune quinte arboree e/o arbustive adatte alle condizioni climatiche e pedologiche della zona, da inserire lungo elementi fisici evidenti, ad esclusione delle aree già oggetto di attività di coltivazione e di insediamenti agricoli e produttivi esistenti;
- dovrà porre norme finalizzate a migliorare la qualità ecologica delle acque superficiali e delle risorgive in particolare orientate a:
  - dimensionare opportune fasce di filtro boscate in corrispondenza delle acque superficiali e tra il territorio agricolo e quello urbanizzato;
  - istituire una fascia di larghezza pari ad almeno 20 m dalle aree interessate dai fontanili di effettiva risorgiva dove sono vietati interventi edificatori e infrastrutturali;
  - nell'area immediatamente adiacente alla risorgiva permettere interventi finalizzati alla valorizzazione degli ecosistemi e della vegetazione, nonché all'accessibilità ai soli scopi di monitoraggio e didattica.

## Art. 9 Invarianti di natura paesaggistica

Rif. Legislativo: LR 11/2004

Rif.: Tav. 2 – Carta delle invariati

Le invariati di natura paesaggistica sono quegli elementi che costituiscono le caratteristiche distintive dell'ambiente e dell'identità territoriale poiché sono di stabile configurazione o di lenta modificazione e sono meritevoli di tutela e di valorizzazione al fine di garantire lo sviluppo equilibrato e sostenibile nei processi evolutivi previsti.

Il PAT individua le invariati di natura paesaggistica:

- specchi lacuali;
- siepi;
- filari alberati;

- corsi d'acqua.

### **Art. 9.1 Specchi lacuali**

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

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

### **Prescrizioni e Vincoli**

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

### **Direttive**

- I progetti ricadenti in tali aree dovranno verificare lo stato di efficienza della rete fognaria e degli impianti di depurazione esistenti e il progressivo miglioramento della tenuta idraulica, nonché dovranno considerare il soddisfacimento della necessità complessiva di depurazione prevedendo, se possibile, il ricorso a sistemi di fitodepurazione.
- Le progettualità dovranno considerare come prioritaria il mantenimento dell'attuale assetto geomorfologico, la prevenzione all'interrimento, la valorizzazione naturalistica e paesaggistica e la fruizione ciclo-pedonale mediante interventi di rinaturazione delle rive,

l'integrazione o ricostituzione della vegetazione ripariale, e l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica per la fruizione sostenibile.

- Le attività consentite e le progettualità relative dovranno essere dotate preliminarmente di un piano programma complesso predisposto da almeno un progettista, un geologo, un agronomo che contempli non solo l'aspetto tecnico-progettuale di valorizzazione e tutela ma anche quello gestionale che notevole rilievo riveste in un ambito di fragilità ambientale come quello del sistema delle acque.

## **Art. 9.2 Siepi**

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

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

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

## **Prescrizioni e Vincoli**

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

## **Direttive**

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

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

### **Art. 9.3 Filari alberati**

Il PAT si pone l'obiettivo di conservare, migliorare e ripristinare ecosistemi, habitat e specie nonché le caratteristiche ambientali dei filari alberati che rappresentano una risorsa per il contesto agricolo e del paesaggio.

La rete dei filari alberati costituisce la struttura ambientale minore da attivare per incrementare la qualità del territorio e per creare un nuovo equilibrio tra spazi naturali e contesto antropizzato.

### **Prescrizioni e Vincoli**

- Il PAT promuovendo la formazione, l'attivazione e una gestione efficace di una rete ecologica in scala locale determinata da filari alberati spesso associati ai corsi d'acqua:
  - prevede la conservazione della diversità biologica e del paesaggio;
  - promuove la conservazione ed il potenziamento degli elementi naturali della rete a verde (siepi, filari, macchie boscate, ecc) ivi presenti, nonché il controllo della qualità delle acque;
  - prevede la tutela e valorizzazione del sistema di filari e siepi che delimita gli appezzamenti ed altri elementi del tessuto agricolo; eventuali interventi di sostituzione devono essere autorizzati dal Settore Ambiente del Comune.
- Il PAT attribuisce valore paesaggistico a detti filari. In particolare il potenziamento e la formazione di apparati vegetali quali filari alberati, siepi e macchie arbustive e arboree assume importanza strategica per riordinare morfologicamente e percettivamente l'edificato e le aree scoperte.
- E' ammesso l'impianto di fasce tampone costituite da siepi e filari per interventi di rinaturalizzazione di corpi idrici e per la protezione delle coltivazioni da fonti di inquinamento urbano o stradale;
- Tutti gli interventi di impianto di nuovi filari e di nuove siepi dovranno essere effettuati utilizzando esclusivamente le specie appartenenti alla flora locale o naturalizzate nel paesaggio veneto
- Sono ammessi interventi di allargamento e/o modifica dei tracciati individuati (rafforzamento argini, allargamento golene, ecc.), solamente se necessari per la soluzione di problemi idraulici di interesse generale; vanno comunque ripristinati i filari alberati qualora siano stati eliminati.

## Direttive

- Il PI dovrà:
  - individuare delle prospettive visive da tutelare mediante le alberature, i filari e gli elementi principali del paesaggio agrario e storico, il mantenimento delle specie arboree autoctone.
  - tutelare le aree limitrofe e le fasce di rispetto attraverso la creazione di zone filtro per evidenziare e valorizzare la leggibilità di qualsiasi segno nel territorio legato al corso d'acqua e alle siepi campestri, compatibilmente con l'attività economica agricola;
  - aumentare le caratteristiche di biodiversità della vegetazione sia quella riparia e spondale, che di quella campestre;
  - raccordare siepi e filari alberati, che con piccoli interventi possano creare un sistema continuo.

### Art. 9.4 Corsi d'acqua

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

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

### Prescrizioni e Vincoli

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

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

### **Direttive**

- Il PI:
  - nei tratti di percorso interni all'insediamento, consolida o ricostruisce, dove possibile, le relazioni con gli spazi pubblici contigui (strade, percorsi pedonali, piazze, aree verdi, ecc.).
  - nell'ambito di progetti di trasformazione territoriale prevede quanto segue:
    - la creazione di fasce filtro attraverso siepi e macchie boscate;
    - la conversione colturale con minor utilizzo di trattamenti chimici;
    - il controllo del carico inquinante di origine zootecnica;
    - la salvaguardia, manutenzione e rinaturalizzazione delle sponde e il potenziamento della vegetazione ripariale, favorendo habitat per la fauna;
    - la regolamentazione di accessi e percorsi didattici nelle zone a valore naturalistico;
    - la creazione, anche con altri corsi d'acqua, di connessioni ecologiche.

**Art. 10 Invarianti di natura ambientale**

*Rif. Legislativo:* LR 11/2004

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

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

Il PAT individua le invarianti di natura ambientale nelle macchie boscate.

Tali aree risultano frammentate in pochi lotti senza rapporti di continuità reciproca e aventi superficie esigua e risultano concentrate principalmente nel territorio agricolo sparso.

**Prescrizioni e Vincoli**

- Tutte le aree boscate ed in genere le alberature esistenti dovranno essere conservate e possibilmente potenziate.
- La creazione di fasce filtro attraverso siepi e macchie boscate, anche con funzione di mitigazione/compensazione.
- Sono consentiti gli interventi previsti dalle norme di tutela idrogeologica e forestale e previa autorizzazione delle autorità competenti.
- E' fatto divieto di piantare organismi vegetali non originari della zona.

**Direttive**

- Il PI individua ed aggiorna le superfici boscate tenendo conto del dinamismo e dell'evoluzione dei popolamenti arborei arbustivi, aggiornando i confini del bosco in collaborazione Servizio Forestale Regionale.
- Il PI potrà definire modalità e progetti finalizzata a favorire:
  - gli interventi di miglioramento boschivo;
  - la manutenzione e la pulizia delle aree;
  - la cura dell'assetto naturalistico del bosco, con eliminazione delle piante alloctone o infestanti, e il reinserimento delle specie autoctone;
  - la riconversione da ceduo in fustaia qualora sia in armonia con le strategie selvicolturali.
- Il PI provvede ad individuare e ad organizzare tali spazi mediante la piantumazione di siepi, boschetti, ecc., con le seguenti caratteristiche:
  - fasce vegetative, siepi fitte e boschetti, nelle zone di maggiore fragilità ambientale, in
  - vicinanza di parchi, aree protette, ecc.;
  - fasce vegetative, siepi fitte di connessione ecologica, nelle zone ove emergono paesaggi
  - agrari portatori di valore naturalistico e in zone limitrofe a parchi, ecc.;

- filari alberati, siepi per la rete idrica agraria, da inserire lungo i corsi d'acqua minori, le reti di bonifica, ecc.

### **Art. 11 Invarianti di natura agricolo-produttiva**

*Rif. Legislativo:* LR 11/2004

art. 54 PTCP

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

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

### **Prescrizioni e Vincoli**

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



- L'individuazione delle aree a prevalente destinazione agricola tipica è da considerarsi a carattere indicativo, in quanto le produzioni agricole sono dinamiche e in continua evoluzione.
- Eventuale modifica al tipo di coltura in atto non comporta variante al PAT.

### **Direttive**

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

### **Art. 12 Invarianti di natura storico – monumentale legati alla storia del territorio e all'identità del paesaggio**

*Rif. Legislativo:* LR 11/2004

Artt. 94-95 e 96 PTCP.

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

Il PAT in riferimento al PTCP di Verona salvaguarda, preserva e valorizza il paesaggio anche attraverso la tutela dei segni antropici caratteristici e degli elementi storici presenti.

La riconoscibilità e l'unicità dei luoghi è evidenziata da alcuni ambiti ed elementi classificati quali attributi di pregio del paesaggio e precisamente:

- Landmark: corrispondente all'Abbazia di Villanova e al Colle Motta
- Luoghi, ambiti e percorsi della memoria: Paesaggio delle Grandi Battaglie

**Direttive:**

- In sede di PI il Comune rileva le caratteristiche paesaggistiche specifiche del territorio da sottoporre a tutela e provvede a regolare i diversi fattori della pianificazione in armonia con i seguenti indirizzi:
  - Verifica la perimetrazione degli ambiti paesaggistici predisponendo giustificate modifiche;
  - Integra e completa attraverso analisi puntuali l'individuazione di fattori costitutivi già elencati e li valorizza;
  - 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;
  - Prevede la conservazione dei coni ottici e visuali; li recupera laddove sia possibile;
  - Mantiene la completa visibilità degli elementi salienti del paesaggio in modo particolare lungo le infrastrutture di rango sovracomunale;
  - Privilegia la conservazione, il recupero, la valorizzazione e la connessione visuale degli attributi del paesaggio indicati al presente articolo;
  - Individua gli ambiti tipologici urbani e rurali caratterizzati da morfologie e tipologie storiche e ne protegge, conserva, recupera e valorizza le caratteristiche.

## Fragilità del Sistema ambientale e paesaggistico

### Art. 13      **Compatibilità geologica: idoneità edificatoria dei terreni**

Rif. Legislativo: LR 11/2004

Rif: Tav.3 – Carta delle Fragilità

Nel presente articolo sono definiti i principi ed i criteri che hanno portato all'identificazione della compatibilità geologica dei terreni ai fini urbanistici. L'individuazione della penalità ai fini edificatori è basata su criteri che identificano qualitativamente le aree sulla base:

- delle proprietà geotecniche di resistenza e di deformabilità dei terreni;
- dei possibili effetti di inquinamento di suolo e di acque sotterranee;
- della esondabilità da parte di corsi d'acqua ed alla sicurezza di arginature o di altre opere idrauliche.

La tavola "Carta della fragilità" evidenzia tre categorie di terreno con differente compatibilità geologica:

- a) aree idonee;
- b) aree idonee a condizione;
- c) aree non idonee.

### **Prescrizioni e Vincoli**

Le **aree idonee** includono la porzione nord occidentale e centrale del territorio comunale. Geolitologicamente e idrogeologicamente sono caratterizzate da aree di origine alluvionale e fluvioglaciale terreni di caratteristiche geotecniche variabili da medie a buone, dotati di una sufficiente permeabilità e capacità di drenaggio e da una falda con profondità superiore a 2 m dal piano di campagna.

In tali ambiti lo studio geologico e geotecnico dovrà approfondire:

- gli aspetti stratigrafici, geotecnici dei terreni, con valutazione del comportamento dell'insieme opera-terreno in fase di realizzazione dei lavori;
- la verifica della soggiacenza della falda freatica e la progettazione con idonei sistemi per l'impermeabilizzazione dell'edificio;
- una valutazione geologico-idraulica sulla modalità di smaltimento delle acque meteoriche con un efficiente sistema di smaltimento.

Le **aree idonee a condizione** includono la maggior parte del territorio comunale e sono suddivise in sotto ambiti caratterizzati da differenti fattori concomitanti che concorrono a

definirne la compatibilità geologica. Ad ogni sotto-ambito è associato un codice di individuazione sulla Carta della Compatibilità Geologica.

In totale sono stati individuati 7 sottoambiti, risultato della combinazione di fattori geolitologici, idrogeologici e di dissesto idrogeologico. Si tratta in particolare di:

- 3 ambiti di penalità legati a fattori di dissesto idrogeologico;
- 4 ambiti precisati da altri fattori, non di dissesto idrogeologico, ma connessi alla litostratigrafia dell'area e/o alla soggiacenza della falda.

In particolare per le **condizioni determinate dai dissesti idrogeologici** si hanno i seguenti ambiti:

Codice di penalità primario	Tipo di dissesto idrogeologico	Codice sotto ambito penalità
<b>02</b>	Area a deflusso difficoltoso/Area a periodico ristagno idrico (PRG – 1988, PTCP)	<b>IDR1</b>
	Aree a pericolo di esondazione P3 come da PAI del Fiume Adige e lama d'acqua esondata > 1m e tempo di ritorno compreso tra 50 e 100 anni	<b>IDR2.05</b>
	Aree a pericolo di esondazione P1+P2 come da PAI del Fiume Adige e lama d'acqua esondata <1m e tempo di ritorno maggiore di 100 anni	<b>IDR2.06</b>

**Sotto-ambito IDR1:** localizzato in porzioni di terreno ubicate rispettivamente:

- a est del capoluogo e a sud del torrente Chiampo, comprendendo parte dell'area industriale (fino al cavalcavia per Monteforte), la località Prova e Lobia;
- a sud del capoluogo lungo lo scolo Palù;
- a sud del capoluogo, in località Valfonda.

In tali aree di origine alluvionale i terreni hanno mediamente in superficie caratteristiche geotecniche scadenti con scarsa permeabilità e capacità di drenaggio. Lo studio geologico e le indagini dovranno approfondire in particolar modo:

- gli aspetti stratigrafici e geotecnici dei terreni con valutazione del comportamento dell'insieme opera-terreno;
- una valutazione geologico - idraulica sulla modalità di gestione e smaltimento delle acque meteoriche;

- la verifica della soggiacenza della falda e la previsione e la progettazione con idonei sistemi per l'impermeabilizzazione delle opere;
- l'eventuale riporto di terreni sciolti di buona permeabilità con uno spessore di almeno 1 metro per aumentare il franco di bonifica idraulico;
- la stima dello spessore di bonifica dei terreni organici con riporto di terreni sciolti di caratteristiche geotecniche e di permeabilità idonee.

**Sotto-ambito IDR2.05:** Si tratta di ambiti di pericolosità idraulica definiti dal PAI del Fiume Adige i cui effetti e sono localizzati rispettivamente:

- in un'area che si estende a ridosso del torrente Chiampo e limitata a sud dalla strada regionale SR n.11;
- tra il rilevato autostradale della A4 ed il torrente Chiampo;
- tra la Strada Regionale 11 e la Ferrovia MI-VE, 1 km ad est del Capoluogo;
- a sud-ovest del Capoluogo nei pressi dell'ansa fluviale che l'Alpone descrive per aggirare ad est La Motta;
- tra il torrente Chiampo e il torrente Aldegà.

In tali ambiti di origine alluvionale con caratteristiche geotecniche scadenti dei terreni con generale scarsa permeabilità e capacità di drenaggio che determinano le condizioni per lo sviluppo di deformazione della sequenza litologica e l'alterazione del franco arginale. Localmente la presenza di unità e livelli alluvionali permeabili di fondo alveo possono generare locali problemi di sifonamento delle strutture di contenimento idraulico.

Nelle aree in esame gli studi geologici e le indagini dovranno approfondire in particolar modo:

- gli aspetti stratigrafici geotecnici dei terreni con valutazione del comportamento dell'insieme opera-terreno;
- una valutazione geologico-idraulica sulla modalità di gestione e smaltimento delle acque meteoriche;
- una precisa caratterizzazione delle unità idrogeologiche, l'accertamento della soggiacenza della falda freatica con una stima del livello massimo in tempi di ritorno compatibili con l'opera al fine della previsione e progettazione di idonei sistemi per l'impermeabilizzazione;
- l'eventuale riporto di terreni sciolti di buona permeabilità con uno spessore superiore di almeno 2 metri e comunque utile ad aumentare il franco di bonifica. Il valore minimo dello spessore di bonifica dovrà essere verificato con un apposito studio idraulico e geotecnico che tenga conto degli effetti al contorno dagli interventi di bonifica.

**Sotto-ambito IDR2.06:** Si tratta di zone che racchiudono in sé le aree a pericolosità idraulica P1 e P2 definiti dal PAI del Fiume Adige. Sono le aree a dissesto idrogeologico più estese, comprese tra il bordo esterno che delimita le aree a dissesto idrogeologico e le aree del sotto-ambito IDR2.05.

Sono localizzate:

- tra il torrente Chiampo e la ferrovia MI-VE escludendo la località Perarolo;
- tra il torrente Aldegà e il torrente Chiampo a ridosso del confine NE comunale;
- a sud-ovest del capoluogo nei pressi dell'ansa fluviale che l'Alpone descrive per aggirare ad est il rilievo della Motta.

Nelle aree esaminate di origine alluvionale i terreni hanno caratteristiche geotecniche scadenti con generale scarsa permeabilità e capacità di drenaggio che determinano le condizioni per lo sviluppo di deformazioni della sequenza litologica e la alterazione del franco arginale. Localmente la presenza di unità e livelli alluvionali permeabili di fondo alveo possono generare locali problemi di sifonamento delle strutture di contenimento idraulico.

In tali ambiti dovrà approfondire in particolar modo:

- gli aspetti stratigrafici geotecnici dei terreni con valutazione del comportamento dell'insieme opera-terreno;
- una valutazione geologico-idraulica sulla modalità di gestione e smaltimento delle acque meteoriche;
- una precisa caratterizzazione delle unità idrogeologiche e la loro continuità in senso verticale ed areale con una verifica della soggiacenza della falda freatica e di eventuali problematiche di trafilazione e sifonamento dai corpi arginali. Una stima del livello massimo raggiunto dalla falda in tempi di ritorno compatibili con la vita delle opere per la previsione e la progettazione di idonei sistemi per l'impermeabilizzazione;
- l'eventuale riporto di terreni sciolti di buona permeabilità con uno spessore di almeno 1 metro e comunque utile ad aumentare il franco di bonifica.

Per le condizioni determinate da altri **fattori non legati al dissesto idrogeologico** si individuano i seguenti sotto-ambiti:

<b>Codice di penalità primario</b>	<b>Altri fattori non legati a dissesto idrogeologico</b>	<b>Codice sotto-ambito penalità (Descriz)</b>
<b>02</b>	Sequenza litologica buona e soggiacenza della falda dal piano campagna inferiore a 2 m	<b>2a</b>

<b>02</b>	Sequenza litologica scadente talora molto scadente e soggiacenza della falda dal piano campagna maggiore a 2 m	<b>2b</b>
	Sequenza litologica scadente talora molto scadente e soggiacenza della falda dal piano campagna inferiore a 2 m	<b>2c</b>
	Sequenza litologica scadente o incerta (riporto antropico anche su vaste estensioni)	<b>2d</b>

**Sotto-ambito 2a:** Sono localizzate:

- in piccole fasce presenti a valle del terrazzo di Villabella che si affaccia sulla conca della Valfonda;
- in altre piccole aree presenti nella porzione centro orientale del territorio comunale.

In tali ambiti i terreni di origine alluvionale hanno caratteristiche geotecniche buone con generale sufficiente permeabilità e capacità di drenaggio. La falda si pone a profondità inferiori a 2,0 m dal piano campagna.

Nelle zone in esame lo studio geologico e le indagini dovranno fornire in particolar modo:

- gli aspetti stratigrafici geotecnici dei terreni con valutazione del comportamento e della interazione dell'opera con il terreno in riferimento alla presenza di acqua a bassa profondità ed alle conseguenze idrogeologiche e geotecniche (stabilità o cedimenti indotti), derivanti dalla realizzazione delle opere e dei lavori in progetto in tutte le sue fasi;
- una precisa caratterizzazione delle unità idrogeologiche, la verifica della soggiacenza della falda freatica e la previsione e la progettazione di idonei sistemi per l'impermeabilizzazione delle opere;
- una valutazione geologico-idraulica sulla modalità di gestione e smaltimento delle acque meteoriche.

**Sotto-ambito 2b:** Sono localizzate in modo molto esteso essenzialmente nella porzione centro orientale del territorio comunale a ridosso dell'Alpone e solo saltuariamente in piccole fasce poste a valle del terrazzo di Villabella.

In tali ambiti i terreni di origine alluvionale e fluvioglaciale hanno caratteristiche geotecniche da mediamente scadenti a molto scadenti, con scarsa permeabilità e capacità di drenaggio.

L'indagine dovrà definire in particolar modo:

- gli aspetti stratigrafici geotecnici dei terreni con valutazione del comportamento ed interazione dell'opera con il terreno in riferimento alla stabilità ed ai cedimenti indotti dai carichi delle opere e degli interventi in progetto;
- una precisa caratterizzazione delle unità idrogeologiche, l'accertamento della soggiacenza della falda freatica con una stima del livello massimo in tempi di ritorno compatibili con l'opera al fine della previsione e progettazione di idonei sistemi per l'impermeabilizzazione;
- una valutazione geologico-idraulica sulla modalità di gestione e smaltimento delle acque meteoriche.

**Sotto-ambito 2c:** Sono localizzate essenzialmente nella porzione centrale e nord-orientale del territorio comunale ed in piccole fasce poste a valle del terrazzo di Villabella.

In tali ambiti di origine alluvionale e fluvioglaciale si hanno materiali con caratteristiche geotecniche da scadenti a molto scadenti, scarsa permeabilità e capacità di drenaggio. La falda si pone a profondità inferiori a 2,0 m dal piano campagna.

L'indagine dovrà definire in particolar modo:

- gli aspetti stratigrafici geotecnici dei terreni con valutazione del comportamento e della interazione dell'opera con il terreno in riferimento alla presenza di acqua a bassa profondità ed alle conseguenze al contorno, idrogeologiche e geotecniche (stabilità o cedimenti indotti), derivanti dalla realizzazione delle opere e degli interventi in progetto;
- una precisa caratterizzazione delle unità idrogeologiche, la verifica della soggiacenza della falda freatica e la previsione e la progettazione di idonei sistemi per l'impermeabilizzazione delle opere;
- una valutazione geologico-idraulica sulla modalità di gestione e smaltimento delle acque meteoriche.

**Sotto-ambito 2d:** Si tratta di zone in cui sono presenti estese e/o consistenti spessori di terreno di riporto. Al suo interno ricade il rilevato autostradale e tutte le zone che già nel PRG-1988 prevedevano del riporto a ripristino di estesi sbancamenti per migliorie fondiarie o altri scavi con asportazione di ghiaia e sabbia. Con il presente PAT sono cartografate ed aggiunte nuove aree con estesi riporti individuati mediante il confronto tra le foto aeree degli anni '80 e quelle recenti, verificando l'esistenza attuale sulle medesime aree di edifici o il ripristino sino alla quota originaria.

Tali aree sono localizzate nella porzione orientale e sud-orientale, a ridosso del capoluogo oltre che nella zona di Villabella e si estendono essenzialmente sul terrazzo fluvioglaciale atesino. Le più estese in assoluto sono localizzate al confine con il Comune di Arcole.



In tali ambiti di origine i materiali sono di origine incerta con caratteristiche geotecniche e di permeabilità alquanto variabili che ne condizionano le capacità di resistenza, di deformabilità e di drenaggio. In tali ambiti l'indagine dovrà approfondire in particolar modo:

- gli aspetti stratigrafici geotecnici dei terreni al fine di individuare la natura geotecnica e la estensione verticale ed areale del riporto presente;
- la caratterizzazione chimica dei terreni e la individuazione di eventuali fonti contaminanti;
- la caratterizzazione idrogeologica e la verifica della soggiacenza della falda freatica ed in presenza di contaminanti l'esecuzione di uno studio chimico atto ad accertare l'eventuale presenza di inquinanti nella falda;
- se necessario l'opportunità di progettare eventuali opere di bonifica ambientale;
- in caso di falda a profondità inferiore a 2 m dal piano campagna, tutti gli aspetti progettuali ed i sistemi per l'impermeabilizzazione delle opere;
- la valutazione del comportamento geotecnico del materiale di riporto in termini di resistenza e deformabilità alla luce della sua interazione con le opere in progetto;
- gli aspetti progettuali e gli interventi di ripristino dello stato di idoneità sostituendo eventualmente il riporto con terreno di caratteristiche geotecniche ed ambientali idonee e/o la previsione di strutture geotecniche speciali per isolare l'opera dal riporto stesso, superandolo ed attestandosi all'interno in sottostanti terreni naturali idonei (fondazioni indirette profonde);
- una valutazione geologico idraulica sulla modalità di gestione e smaltimento delle acque meteoriche.

Le **aree non idonee** sono associate ai seguenti contesti:

- cave non attive;
- discariche;
- corpo arginale e golenale dei corsi d'acqua principali Torrente Alpone, Tramigna e Chiampo;
- ambiti di pericolosità idraulica P4 dal PAI del Fiume Adige con periodo di ritorno pari a 30 anni e altezza della lama d'acqua esondata maggiore di 1,0 m.

Sono localizzate essenzialmente nell'area golenale ed arginale dei fiumi, in località Villabella e in una piccola area (ex-discarda a pianta triangolare) presente nella zona della Valfonda.

L'edificabilità in tali zone è preclusa a causa del drenaggio molto difficoltoso, delle frequenti condizioni di saturazione del terreno, delle caratteristiche geomeccaniche scadenti, della possibilità di dissesto idrogeologico ed esondazione.

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

- gli interventi sull'esistente di cui al comma 1, lett. a), b), c), d) con esclusione di demolizioni e ricostruzioni e/o variazioni di sedime;
- gli interventi previsti dal Titolo V della LR 11/2004 limitatamente a quanto previsto all'art.44, comma 4, lett. a) in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche.

### **Direttive**

- Il PI, tenuto conto delle previsioni del PAT ed in relazione alla classificazione sismica del comune, provvederà a disciplinare la localizzazione e la progettazione degli interventi edificatori sulla base della classificazione di cui alle *Prescrizioni e Vincoli* ed in conformità alla normativa statale e regionale vigente: qualsiasi intervento edificatorio deve essere accompagnato dalla specifica Relazione geologica e geotecnica firmata da tecnico abilitato (DM 11/03/1988 e DM 14/01/2008 e smi).
- In sede di PI e PUA dovranno inoltre essere rispettate le seguenti direttive:
  - Per la redazione del PI dovrà essere posta attenzione alle problematiche geologiche prevedendo indagini geologiche di dettaglio al fine di definire con maggior circosanza alcune problematiche emerse nelle aree a condizione.
  - Le istanze per l'approvazione di PUA e dei permessi di costruire dovranno contenere una adeguata relazione geologica e geotecnica che, in relazione alla classificazione dei terreni ai fini della compatibilità geologica, dimostri la compatibilità degli interventi in progetto con le norme di tutela e sicurezza.
  - Lo sviluppo dell'analisi deve essere conforme a quanto previsto dalle Norme tecniche emanate con il DM 11/3/1988, il DM 14/09/2005, il DM 14.1.08 e proporzionato al grado di compatibilità attribuito al terreno ed alle caratteristiche dell'opera in progetto.
  - Il PI sulla base di analisi geologico-idrauliche puntuali, può precisare e ridefinire i limiti di zona, rappresentati nella Tav.3, ad una scala di maggior dettaglio, giustificando le diversità mediante adeguata documentazione geologico-tecnica allegata al PI.
  - Il PI valuterà la possibilità di individuare, sulla base di analisi geologico-idrauliche puntuali, o su ulteriori indicazioni del Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta e dell'Autorità di Bacino, con idonea destinazione urbanistica, appositi invasi, sia locali che diffusi, per il drenaggio, la raccolta e lo scarico controllato delle piogge più intense, o per la laminazione delle portate di piena dei corsi d'acqua a rischio di esondazione.

**Art. 14 Aree soggette a dissesto idrogeologico****Aree esondabili o a ristagno idrico**

Rif. Legislativo: LR 11/2004

Rif.: Tav. 3 – Carta delle Fragilità

La “Carta delle Fragilità” individua tra le aree soggette a dissesto idrogeologico le aree esondabili o a ristagno idrico con specifico riferimento alle aree di Pericolosità Idraulica delimitate dal PAI del Fiume Adige – Regione Veneto. Le perimetrazioni sono quelle contenute negli elaborati cartografici della 2<sup>a</sup> Variante: A.4.33/I, A.4.34/I (Decreto Segretariale n. 97 del 29.10.2014 (Avviso pubblicato in GU n.277 del 28-11-2014). Le aree a periodico ristagno idrico (aree a deflusso difficoltoso) sono tratte dal PRG (1988) e dal PTCP.

Le presenti norme si applicano anche ai progetti di opere pubbliche la cui approvazione costituisce variante allo strumento urbanistico generale.

**Direttive**

- Al fine di evitare l'aggravio delle condizioni di dissesto idraulico, il PI e tutti i Piani Urbanistici Attuativi (PUA) dovranno contenere uno studio di compatibilità idraulica per tutto il territorio interessato dallo strumento urbanistico, una valutazione dell'alterazione del regime idraulico provocata dalle nuove previsioni urbanistiche, nonché idonee misure compensative. In particolare lo studio dovrà assicurare che non sia significativamente variato il grado di permeabilità e le modalità di risposta agli eventi meteorici del suolo, eventualmente individuando superfici atte a favorire l'infiltrazione delle acque e la realizzazione di volumi di invaso compensativi.
- Il PI dovrà recepire con il contributo del Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta e dell'Autorità di Bacino le indicazioni contenute nel PTCP in relazione alle “Aree a periodico ristagno individuate nella Carta delle Fragilità.
- In sede di PI si dovrà tener conto delle aree soggette ad allagamento, indicate dal Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta a seguito delle rotture arginali avvenute negli ultimi anni (2010 e 2013) e individuate nella *Carta Idrogeologica* redatta dal Dott.Geol. Simone Dal Forno (*area soggetta ad inondazioni periodiche e perimetrazione aree allagate durante gli eventi di piena del maggio 2013; fonte: Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta*), delle quali sono già in atto e programmate opere di rinforzo e si dovranno recepire anche le analisi idrauliche in corso, realizzate dall'Autorità di Bacino del Fiume Adige. Saranno effettuati approfonditi studi di carattere idrogeologico ed

idraulico in collaborazione tra l'Amministrazione Comunale, il Consorzio di Bonifica, l'Autorità di Bacino e il Genio Civile.

## **Art. 15 Tutela idraulica**

### **Prescrizioni e Vincoli**

Il PI disciplina gli interventi di trasformazione del territorio in coerenza con le disposizioni del presente articolo e della "Valutazione di compatibilità idraulica", elaborata ai sensi della DGRV 2948/2009, che provvede a recepire ed eventualmente integrare e dettagliare.

Lo sviluppo urbanistico deve essere realizzato garantendo la salvaguardia delle vie di deflusso dell'acqua per assicurare lo scolo ed eliminare possibilità di ristagno, in particolare:

- salvaguardia o ricostituzione dei collegamenti con fossati o scoli esistenti (di qualsiasi natura e consistenza);
- scoli e fossati non devono subire interclusioni o perdere la loro funzionalità idraulica;
- ponticelli, tombamenti o tombotti interrati, devono essere realizzati mantenendo o migliorando la funzionalità idraulica esistente;
- l'eliminazione di fossati o volumi profondi a cielo aperto non può essere attuata senza la previsione di adeguate misure di compensazione idraulica;
- nella realizzazione di nuove arterie stradali, ciclabili o pedonali, contermini a fossati o canali, gli interventi di spostamento sono preferibili a quelli di tombamento; in casi di motivata necessità il tombamento dovrà rispettare quanto precedentemente indicato;
- le indicazioni preliminari per la realizzazione delle misure compensative relative al PAT saranno esaminati dal Genio Civile di Verona (che recepisce parere anche dal Consorzio di Bonifica), mentre il progetto definitivo da svilupparsi in fase attuativa dovrà essere valutato dal solo Consorzio di Bonifica competente territorialmente;
- dovrà essere previsto l'obbligo della realizzazione delle misure compensative rispettando quanto previsto nello studio di compatibilità idraulica;
- dovrà essere previsto che tutte le superfici scoperte, quali parcheggi, percorsi pedonali e piazzali, siano pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno, (elementi grigliati, etc.);
- sono da evitare volumi di invaso depressi rispetto al punto di scarico.

Di seguito vengono riportate le prescrizioni del Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta prot. n. 6024 del 22.04.2015.

1. il Piano di Assetto Territoriale, individua dei volumi di espansione inseriti in n. 7 ATO; le superfici risultanti andranno studiate e analizzate in fase di Piano di Interventi in modo approfondito in relazione alla stima delle portate e i relativi volumi di mitigazione nonché i relativi particolari esecutivi, aggiornate coerentemente con quanto prescritto dallo scrivente in fase di redazione di PAT;
2. in assenza dei dati utili al fine di poter effettuare la valutazione tecnica più appropriata, il presente parere consta in una valutazione di massima delle trasformazioni territoriali proposte; pertanto relativamente alla realizzazione di interventi che ricadono sia all'interno delle aree soggette a criticità idraulica sia all'interno di aree non soggette alla medesima, si riserva di effettuare ulteriori valutazioni in approvazione della fase successiva al Piano, nonché l'analisi ed il riesame completo dello studio idraulico;
3. vista la condizione di estrema fragilità idrogeologica territoriale e l'individuazione in particolare di zone così di seguito classificate:
  - a. pericolosità idraulica P1,P2,P3,P4 o zone di attenzione, ai sensi del PAI delle Autorità di bacino competenti,
  - b. aree gravate da ristagno idrico e/o deflusso difficoltoso, nonché aree soggette ad allagamento identificate sia dal Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta che nel PTPCdovranno essere effettuati specifici studi idraulico-territoriali, anche in collaborazione con lo scrivente consorzio al fine di mantenere l'invarianza idraulica e ottimizzare le condizioni di scarico attraverso l'adeguamento e il risezionamento idraulico dei ricettori finali, al fine di non compromettere lo scolo delle acque dei terreni limitrofi, in tutto il territorio comunale;
4. stante la particolare condizione idraulica delle aree (grave insufficienza legata sia all'urbanizzazione industriale di numerose aree sia al fenomeno di deflusso difficoltoso e allagamento), è necessario, nelle fasi successive allo scrivente piano, analizzare approfonditamente sia dal punto di vista idraulico che geomorfologico ogni singola area oggetto di intervento, al fine di adottare misure di mitigazione più idonee;
  - a) si evidenzia inoltre che:
    - A fronte di una scelta progettuale caratterizzata dall'utilizzo di meccanismi di filtrazione facilitata, lo scrivente, nel rispetto delle direttive regionali<sup>1</sup>, per tutte le aree di trasformazione, in cui viene scelta tale soluzione, precisa che:
      - a. per quanto riguarda il principio dell'invarianza idraulica, in linea generale le misure compensative sono da individuare nella predisposizione di volumi di invaso che consentano la laminazione delle piene. Potrà essere preso in considerazione il reperimento di nuove superfici atte a favorire l'infiltrazione dell'acqua, solamente come misura complementare in zone non a rischio di inquinamento della falda e ovviamente dove tale ipotesi possa essere efficace;
      - b. il dimensionamento dell'opera dovrà essere fondato su uno specifico studio geologico con prove "in situ", soprattutto in relazione a:
        - i. permeabilità;
        - ii. posizione della falda nella stagione umida;
        - iii. acclività del terreno;
        - iv. presenza di potenziali piani di slittamento;
      - c. qualora dovesse essere confermata anche dal punto di vista "sperimentale" la possibilità di effettuare sistemi di filtrazione lo scrivente consorzio si riserva ulteriori specifiche valutazioni tecniche.

Al riguardo va precisato che l'azione di controllo viene esplicita in maniera ottimale solo in situazioni di invasi superficiali; inoltre come da All.to A alla D.G.R. n. 2948 del 06/10/2009: ... "le misure compensative andranno di norma individuate in volumi di invaso per la laminazione di almeno il 50% degli aumenti di portata".. anche con l'utilizzo di sistemi di filtrazione facilitata.

Visto il particolare stato di fragilità dell'area comunale e il tipo di misure di mitigazione prese in considerazione dal Professionista, ai fini di una maggior sicurezza idraulica, lo scrivente sconsiglia le vasche interrato e meccanismi di filtrazione facilitata optando preferibilmente per bacini di invaso a cielo aperto atti a garantire il medesimo volume di laminazione;

5. per le lottizzazioni che utilizzano vie d'acqua pubbliche o private per lo scarico differito nel tempo dei volumi invasati, dovrà essere predisposta specifica relazione ed elaborato grafico, ove siano riportati lo stato di fatto e gli interventi previsti; nel caso di scarichi in corsi d'acqua demaniali la relativa portata specifica non potrà superare il valore di 5 l/s per ettaro a fronte delle seguenti caratteristiche territoriali:
- criticità idraulica propria dell'area,
  - capacità di portata del reticolo idraulico,
  - presenza di manufatti idraulici particolari,
  - tipologia del terreno,
  - livello di falda in fase umida,
  - morfologia dell'area (presenza di aree depresse o altro ), ecc.,
- qualora il punto di scarico avvenga in corsi d'acqua pubblici (demaniali), dovrà necessariamente essere acquisita la relativa concessione idraulica congiuntamente all'approvazione definitiva del relativo piano di intervento; nel caso di scarico in scoli di proprietà privata è necessario acquisire l'autorizzazione dei proprietari frontisti del corso d'acqua di loro proprietà;
6. nel computo dei volumi da destinare all'accumulo provvisorio delle acque meteoriche, non potranno essere considerate le eventuali "vasche di prima pioggia"; queste infatti svolgono la funzione di trattenere acqua nella fase iniziale dell'onda (anticipatamente al colmo di piena) e si troveranno quindi già invase nella fase di massima portata della piena;
7. tutte le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con pavimentazione poggiate su vespaio in materiale arido permeabile, dello spessore minimo di 0,50 m e condotte drenanti Ø 200 alloggiate sul suo interno, collegate alla superficie pavimentata mediante un sistema di caditoie;
8. ove si preveda lo scarico del sistema scolante in rete fognaria, qualora il recapito finale della rete medesima avvenga su canali di competenza dello scrivente consorzio, la portata, in relazione alla morfologia locale dovrà essere inferiore a 5 l/s per ettaro; l'immissione della rete fognaria è comunque subordinata all'approvazione da parte dell'ente gestore della rete;
9. stante l'esigenza di garantire l'operatività degli enti preposti per gli interventi manutentori con mezzi d'opera, in fregio ai corsi d'acqua pubblici non potranno essere eseguiti lavori, o collocate essenze arbustive per una distanza di 5 m dal ciglio del canale; allo scrivente dovrà pervenire domanda di "concessione idraulica", ove vi sia occupazione demaniale (ponti, attraversamenti con sottoservizi, scarichi, ecc....) e/o provvedimenti di "autorizzazione idraulica", ove vi sia la richiesta di deroga alla distanza all'interno del vincolo idraulico ai sensi del R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904

## **Direttive**

### *Assetto idraulico delle nuove urbanizzazioni/edificazioni*

- Le nuove urbanizzazioni/edificazioni dovranno essere attuate tenendo presente la necessità di non aumentare eccessivamente i coefficienti di deflusso. Pertanto l'assetto idraulico dovrà essere adeguatamente studiato adottando tecniche costruttive atte a migliorare la sicurezza ed al contempo diminuire i coefficienti di deflusso con accorgimenti validi sia per le lottizzazioni che per i singoli fabbricati.

Ad intervento urbanistico o edilizio 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 (invarianza idraulica). A questo fine, si metteranno in atto le opere di compensazione idraulica più adeguate alla specifica situazione. Queste saranno definite per ciascun progetto con la procedura di calcolo e le modalità operative descritte nella Valutazione di compatibilità idraulica allegata al piano.

La definizione nel PI e nei PUA delle misure compensative dovrà essere accompagnata da azioni che favoriscano un risparmio di risorsa idrica tramite recupero/riutilizzo dell'acqua meteorica per:

- alimentare il sistema di irrigazione delle aree a verde sia private che pubbliche;
- il lavaggio di strade;
- il lavaggio di mezzi e/o attrezzature (ad esempio i cassonetti, i mezzi per la raccolta dei rifiuti urbani etc.);
- il riutilizzo in cicli di produzione nei quali non è indispensabile un'acqua di elevata qualità.

#### *Reti di smaltimento delle acque*

- prediligere, nella progettazione dei collettori di drenaggi, basse pendenze e grandi diametri
- valutazione dell'opportunità di impiego di perdenti delle acque piovane nel primo sottosuolo e tubazioni della rete acque bianche del tipo drenante

#### *Aree a verde pubbliche/private*

- Negli interventi di nuova urbanizzazione, individuazione di aree a verde, pubbliche e/o private, configurate, dal punto di vista plano-altimetrico, in modo da renderle ricettori di parti non trascurabili di precipitazione defluenti lungo le aree impermeabili limitrofe, e fungere, nel contempo, da bacino di laminazione del sistema di smaltimento delle acque piovane.

## **Zone di tutela del Sistema ambientale e paesaggistico**

### **Art. 16 Corsi d'acqua**

*Rif. Legislativo:* LR 11/2004

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

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

### **Prescrizioni e Vincoli**

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

### **Direttive**

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



- Il PI individua i percorsi arginali da riqualificare e attrezzare nonché le eventuali strutture di servizio, anche private, per favorire la fruizione ludica/turistica del territorio.

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

*Rif. Legislativo:* LR 11/2004 art.41

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

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

#### **Prescrizioni e Vincoli**

- Nelle zone di tutela all'esterno delle aree di urbanizzazione consolidata non sono consentite nuove edificazioni, né trasformazioni dello stato dei luoghi incompatibili con gli obiettivi di salvaguardia e tutela del PAT:
  - per una profondità di m 100 dall'unghia esterna dell'argine principale o, in assenza di arginature, dal limite dell'area demaniale nel sistema di ATO con caratteri dominanti del Sistema ambientale e paesaggistico;
  - per una profondità di m 30 dall'unghia esterna dell'argine principale o, in assenza di arginature, dal limite dell'area demaniale nel sistema di ATO con caratteri dominanti del Sistema insediativo.
- Nelle zone di tutela sono consentiti gli ampliamenti degli edifici esistenti e legittimati alla data di adozione del PAT, nel rispetto delle disposizioni regionali e statali vigenti, compatibilmente con le altre previsioni del PAT e con la disciplina degli strumenti sovraordinati, purché non sopravanzino il fronte esistente e fatto salvo il rispetto della distanza dal demanio idrico di cui al punto successivo.
- È fatta salva la distanza di rispetto di m 10 dal demanio idrico (corsi d'acqua pubblici), ancorché non individuati planimetricamente, ai sensi del RD 523/1904.
- All'interno delle aree di urbanizzazione consolidata l'edificabilità è preclusa solo nella parte soggetta a servitù idraulica (RD 368/1904 e RD 523/1904).
- Nelle zone di tutela è consentito l'inserimento di nuovi tracciati viabilistici a scala sovracomunale e comunale, a condizione che gli stessi siano posti ad una distanza minima dall'unghia esterna dell'argine principale o, in assenza di arginature, dal limite dell'area demaniale pari a m 20 e a condizione che siano poste in essere azioni di mitigazione degli impatti dovuti alla previsione di nuove infrastrutture viarie.

**Direttive**

- Il PI disciplina le zone di tutela fluviale in coerenza con le disposizioni del presente articolo, prevedendo la realizzazione di interventi di ripristino e/o miglioramento della qualità paesaggistica e ambientale.
- Fatte salve le disposizioni per i corsi d'acqua pubblici di cui al DLgs 42/2004, il PI stabilisce azioni affinché i corsi d'acqua di pregio ambientale siano salvaguardati sulla base di disposizioni atte a:
  - conservare il carattere ambientale delle vie d'acqua mantenendo i profili naturali del terreno, le alberate, le siepi con eventuale ripristino dei tratti mancanti e recupero degli accessi fluviali;
  - realizzare le opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti, ecc, nonché le opere necessarie per l'attraversamento dei corsi d'acqua; le opere devono essere realizzate nel rispetto dei caratteri ambientali del territorio.
- Il PI individua i manufatti del patrimonio storico, culturale e architettonico legati alla presenza di corsi d'acqua (mulini, magli, filande, stabilimenti tessili, cartiere, segherie, ecc.), nonché gli interventi artificiali di interesse storico – testimoniale (chiuse, idrovore, derivazioni, ecc.) prevedendo un'adeguata normativa di tutela e/o recupero.
- Il PI può individuare gli edifici soggetti a demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela, di cui al presente articolo, e disciplina le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio a norma dell'art.36 della LR 11/2004 e secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.
- Il PI recepisce e aggiorna il quadro dei vincoli di cui al presente articolo.

**Art. 18        Aree di tutela a rischio archeologico**

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

*Rif.:* Tav.3 – Carta delle Fragilità

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

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

### **Prescrizioni e Vincoli**

- Il PAT individua le aree di tutela a rischio archeologico, di localizzazione incerta, a Villabella, a Villanova in prossimità dell'Abbazia di S. Pietro e lungo il Torrente Tramigna, nella stessa SR11, in località Lobia, nella collina La Motta, in località Locara e Borgoletto di Sotto.
- Tutti gli interventi previsti all'interno delle aree di tutela a rischio archeologico, qualora dovessero prevedere scavi che superino 1 m di profondità, sono subordinati al deposito preventivo del progetto edilizio presso la Soprintendenza Archeologica, prima della loro presentazione in Comune, e a notifica successiva della denuncia di inizio lavori presso la stessa.
- Alla DIA e al Permesso di Costruire da presentarsi in Comune deve essere allegata la prova dell'avvenuto deposito preventivo del progetto e della DIA presso la Soprintendenza Archeologica.
- Per i lavori rientranti nella disciplina delle opere pubbliche, da effettuarsi in qualsiasi parte del territorio comunale, è obbligatoria l'esecuzione di indagini archeologiche preventive ai sensi del Codice dei Contratti Pubblici DLgs 163/2006, artt. 95 e 96.

### **Direttive**

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

## Valori e Tutele del Sistema ambientale e paesaggistico

### **Art. 19 Rete ecologica locale**

*Rif. Legislativo:* LR 11/2004

Artt. 48, 49 e 50 PTCP

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

La rete ecologica, così com'è definita anche negli Atti di Indirizzo della Regione Veneto (art.24, comma 2.a e comma 4 del PTRC), è l'insieme delle aree e fasce a vegetazione naturale, spontanea o di nuovo impianto messe tra loro in connessione, in modo da garantire la continuità degli habitat e quindi il loro funzionamento, condizione questa fondamentale per favorire la presenza di specie animali e vegetali sul territorio.

Il piano recepisce la rete ecologica individuata nel PTCP e procede ad una ricognizione dettagliata, sulla base di appropriati studi ecologici e naturalistici, per integrare e meglio descrivere gli elementi della rete, individuando altresì gli elementi naturali che possono costituire, a livello comunale, completamento della rete ecologica provinciale.

Il piano, perseguendo la finalità di salvaguardia, compensando le incidenze previste dalle nuove trasformazioni del territorio, prevede l'accrescimento della funzionalità ecologica della rete completando ed integrando la rete ecologica provinciale, prevedendo, anche, la possibilità di una connessione della rete ecologica con i giardini pubblici, i parchi di ville private e gli spazi verdi pubblici in genere.

In tali ambiti il PAT promuove programmi e progetti specifici finalizzati alla salvaguardia e valorizzazione della Rete ecologica e per l'attuazione di azioni volte alla tutela, conservazione e accrescimento della biodiversità da attuarsi in collaborazione con le amministrazioni provinciali, comunali e gli altri soggetti interessati, anche mediante il supporto a pratiche agricole sostenibili e di gestione rurale, privilegiando quelle dell'agricoltura biologica. In tal senso si assumono come elementi di riferimento le reti di siepi agrarie e i filari, le zone umide, i corsi d'acqua e la rete di scolo e irrigua, i boschetti.

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

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

Il PAT promuove azioni di conservazione e potenziamento delle aree naturalistiche e delle aree di raccordo ambientale, attraverso interventi di potenziamento della biodiversità, di aree boscate e a prato-pascolo, e di tutela della risorsa idrica superficiale e sotterranea.

Tali aree assumono importanza rilevante quali aree preferenziali per la localizzazione di azioni di mitigazione e compensazione ambientale. Infatti in fase di progettazione delle infrastrutture, reti e impianti tecnologici, devono essere previste misure di compensazione e di riequilibrio ecologico degli impatti da localizzarsi in queste specifiche aree.

Per tali aree vanno previste specifiche misure di tutela. In particolare, anche sulla base di idonee misure gestionali, dovranno essere evitate le trasformazioni in grado di arrecare perturbazioni agli habitat e/o alle specie caratterizzanti tali ambiti.

All'interno di tali aree, qualora si ravvisasse la comprovata necessità di realizzare strutture di piccole dimensioni, queste dovranno essere localizzate nelle aree marginali della rete, previa accurata analisi di compatibilità ambientale che evidenzii impatti diretti e indiretti, anche dilazionati negli anni, e individui idonei interventi di mitigazione e compensazione, da realizzarsi contestualmente all'opera.

Tali aree congiuntamente concorrono in maniera attiva a costituire sorgenti di diffusione per elementi di interesse ai fini della biodiversità. In tale contesto assumono particolare rilievo, quali elementi funzionali alla coerenza della rete gli elementi naturaliformi esistenti alcuni dei quali sono stati inseriti anche come invariants di natura paesaggistica e ambientale:

- le aree verdi naturali di maggiore estensione rilevate dall'uso del suolo e con notevole differenziazione degli habitat;
- corsi d'acqua naturali e artificiali;
- siepi e filari;
- neo-ecosistemi paranaturali.

Per svolgere la sua funzione strategica, quale ambito preferenziale per la perequazione ambientale in ambito rurale in funzione all'attuale condizione di naturalità del territorio comunale, la rete ecologica comunale di progetto è costituita da:

**a. buffer zones (area di connessione naturalistica)**

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. In tali aree è necessario sviluppare gli elementi di naturalità esistente e promuovere lo sviluppo agricolo sostenibile finalizzato alle produzioni di qualità, tipicità compatibilmente con lo sviluppo di attività economiche integrative, nonché sistemi di produzione di energie rinnovabili.

**b. stepping stones (isole ad elevata naturalità)**

Completano il sistema delle relazioni ecologiche individuate, rappresentando un elemento di collegamento non continuo. Assumono ruolo di connessione in ambiti a prevalente media naturalità. Sono essenzialmente in relazione alle zone umide, aree boscate residuali della matrice agricola nel quale favorire oltre all'aumento della naturalità anche il corretto utilizzo delle risorse idriche anche in relazione a possibile sfruttamento.

**c. corridoi ecologici provinciali**

I corridoi ecologici provinciali, come definiti dall'art. 47 comma 1 lettera c. delle NT del PTCP, completano il sistema della rete ecologica individuata, rappresentando un elemento di collegamento. Assumono ruolo di connessione in ambiti a prevalente media naturalità. Sono essenzialmente in relazione ai corsi d'acqua e zone umide nel quale favorire oltre all'aumento della naturalità anche il corretto utilizzo delle risorse idriche anche in relazione a possibili episodi di allagamenti. All'interno dei corridoi ecologici, così come rappresentati nel 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 d'acqua tali da compromettere l'habitat ripariale e fluviale, fatti salvi gli interventi di difesa idrogeologica; sono vietati gli interventi che interrompono o deteriorano le funzioni ecosistemiche garantite dai corridoi ecologici.

**d. corridoi ecologici regionali**

Il PAT recepisce i corridoi ecologici del PTRC per i quali in sede di PI si definiranno le misure volte a minimizzare gli effetti causati dai processi di antropizzazione o trasformazione sui corridoi ecologici, anche prevedendo la realizzazione di strutture predisposte a superare barriere naturali o artificiali al fine di consentire la continuità funzionale dei corridoi. Per la definizione di tali misure il Comune promuove attività di studio per l'approfondimento e la conoscenza della Rete ecologica. Sono vietati gli interventi che interrompono o deteriorano le funzioni ecosistemiche garantite dai corridoi ecologici; per garantire e migliorare la sicurezza idraulica dei corsi d'acqua e la sicurezza geologica e da valanga sono comunque consentiti gli interventi a tal fine necessari.

**Prescrizioni e Vincoli**

- Per la rete ecologica individuata nel PTCP nella redazione del PI si dovrà:
  - a. definire gli indirizzi di sostenibilità ambientale, ecologica e naturalistica del costruito da perseguire nella redazione del Piano Regolatore Comunale di cui alla LR 11/2004;
  - b. pianificare gli interventi di trasformazione dei suoli perseguendo la finalità di salvaguardia e completare i corridoi ecologici, compensando le incidenze previste

dalle nuove trasformazioni del territorio con l'accrescimento della funzionalità ecologica della rete;

- c. promuovere la realizzazione dei corridoi ecologici mediante l'utilizzo degli istituti della compensazione e della perequazione;
- d. verificare l'opportunità di collegare alla rete ecologica i giardini pubblici, i parchi di ville private e gli spazi verdi pubblici in genere;
- e. assicurare che tutti gli interventi di rinaturalizzazione, siano essi di riqualificazione, di mitigazione o di compensazione, siano effettuati tramite l'utilizzo dell'ingegneria naturalistica;
- f. attenersi a quanto previsto negli articoli 49 e 50 delle NT del PTCP.

La definizione del completamento comunale della rete ecologica dovrà in ogni caso essere coordinata con le previsioni dei Comuni contermini.

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.

- I progetti di nuova costruzione di infrastrutture di interesse pubblico (strade, ferrovie, edifici, impianti, etc.) dovranno prevedere interventi di compensazione ambientale idonea a mantenere costante o migliorare l'indice di equilibrio ecologico esistente, quantificati con metodi analitici.
- All'interno delle isole ad elevata naturalità e dei corridoi ecologici è comunque ammessa:
  - la realizzazione di edificazioni private, secondo le previsioni dello strumento urbanistico comunale, qualora i soggetti attuatori degli interventi utilizzino accorgimenti costruttivi atti a minimizzare l'impatto ambientale;
  - la realizzazione di infrastrutture di interesse pubblico strade, ferrovie, edifici, impianti, etc., adottando tecniche di bioingegneria e ingegneria ambientale.
- Nelle more dell'approvazione del PI, sulla base delle specifiche direttive sono posti i seguenti vincoli e prescrizioni:
  - Gli elementi vegetazionali lineari di connessione della rete ecologica, quali filari e siepi ubicati lungo gli appezzamenti agricoli, le rive dei corsi d'acqua ed a delimitazione di infrastrutture lineari vanno conservati.
  - I nuclei boscati vanno conservati, quali elementi importanti per la qualità e la produttività degli agroecosistemi.
- Non sono consentiti interventi che possano occludere o comunque limitare significativamente la permeabilità della rete ecologica e la chiusura dei varchi ecologici.
- Al fine di garantire l'efficacia della rete ecologica, le opere di nuova realizzazione, sia edilizia che infrastrutturale, dovranno prevedere interventi contestuali e/o preventivi di

mitigazione e compensazione in modo tale che, al termine di tutte le operazioni, la funzionalità ecologica complessiva risulti inalterata e/o accresciuta.

### **Direttive**

- Il PI, sulla base delle previsioni del PAT, provvederà ad identificare e normare, anche con prescrizioni circa la tipologia degli interventi da attuare sia le aree della rete ecologica sia le invarianti di natura paesaggistica;
- Il PI, compatibilmente con quanto previsto dalla LR 11/2004 riguardo il territorio agricolo (art.43), individua aree per lo sviluppo di sistemi colturali sostenibili e aree particolarmente vocate a produzioni tipiche o di qualità, preferibilmente all'interno delle "aree di connessione naturalistica".
- Il PI:
  - tutela il contesto territoriale in cui si inseriscono gli elementi della rete ecologica, e nello specifico il consolidamento, espansione, integrazione e ispessimento della rete stessa;
  - incentiva interventi di mitigazione dell'impatto sul territorio relativo agli insediamenti civili e produttivi esistenti al fine di incrementarne la funzionalità ecologica e l'inserimento paesaggistico;
  - promuove la fruizione e godibilità del territorio aperto, mediante la predisposizione di una rete di attrezzature e sistemazioni (percorsi di immersione rurale - ciclopedonali, aree di sosta);
  - privilegia la progettazione del sistema del verde urbano con azioni di collegamento funzionale al sistema reticolare d'area, inteso come corridoi ecologici, varchi, gli spazi aperti, le aree agricole periurbane ed i "serbatoi di naturalità" (aree boscate, isole di naturalità etc.).
- Inoltre il PI:
  - mantiene e salvaguarda le funzioni agricole presenti e quelle coerenti e/o compatibili con l'agricoltura e con l'ambiente;
  - promuove il trasferimento delle attività incompatibili con l'ambiente (attività produttive/commerciali in zona impropria, allevamenti intensivi o comunque fonte di potenziale inquinamento, etc.);
  - sviluppa le valenze ecologiche del territorio aperto, promuovendo l'impiego di colture e tecniche di conduzione che potenzino la biodiversità e creino l'habitat ideale per il passaggio della fauna; in particolare possono essere individuati interventi di rimboschimento e di riqualificazione ambientale dei fondi, con riferimento alle tipologie di intervento individuate dai regolamenti CEE 2080/92 e 2078/92 e secondo quanto previsto dal Piano di Sviluppo Rurale;



- salvaguarda e favorisce lo sviluppo, densificazione, ricomposizione e ricostituzione in sistemi continui degli elementi naturali che strutturano la rete ecologica (reticolo di corsi d'acqua maggiori e minori e apparati vegetali ad esso connessi, masse arboree, sistemi di siepi rurali, ecc.);
- favorisce la godibilità e fruibilità del territorio aperto, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopedonali connessi con gli insediamenti, e la promozione di attività agrituristiche e di servizio, impostate e condotte secondo modalità rispettose dell'ambiente;
- salvaguarda il territorio prevedendo la collocazione degli interventi edilizi funzionali all'attività agricola in adiacenza a fabbricati esistenti;
- incentiva l'utilizzo di edifici esistenti connessi all'attività agricola e non più funzionali alla stessa, permettendo anche cambi di destinazione d'uso esclusivamente a scopo abitativo, ricettivo, ricreativo, sportivo e del tempo libero, con finalità di fruizione del territorio circostante avendo attenzione all'inserimento architettonico nel contesto di riferimento.

#### **Art. 20      Barriere infrastrutturali**

*Rif. Legislativo:* LR 11/2004

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

Le barriere infrastrutturali costituiscono elemento di "non continuità" nel progetto di rete ecologica individuato. Esse costituiscono potenziale ostacolo alla diffusione e alla continuità ecologica (in particolare per la diffusione della fauna selvatica), perché ricomprendono per lo più aree edificate e/o urbanizzate ed elementi principali della viabilità, dove essa svolge un ruolo nella frammentazione dell'ambiente.

#### **Direttive**

- Il PI promuove e incentiva l'organizzazione e la sistemazione delle parti di territorio aperto a ridosso delle aree edificate al fine di mitigare tale conflittualità; salvaguarda 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.
- 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.

- Il PI individua modalità per aumentare la "permeabilità" ecologica tramite la progettazione di by-pass faunistici.

### **Art. 21 Coni visuali**

*Rif. Legislativo:* artt. 13 e 41 LR 11/2004

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

Il PAT ha individuato i principali coni visuali che segnalano l'esigenza di tutelare vedute di elevato valore ambientale e paesaggistico a partire da un punto di osservazione privilegiato o di immediata percezione da uno spazio pubblico (viabilità, percorsi ciclopedonali, ecc.).

### **Prescrizioni e Vincoli**

- Prima dell'approvazione del PI, per i coni visuali individuati dal PAT, sono previste le seguenti disposizioni di tutela:
  - E' vietata l'interposizione di ostacoli (compresa la cartellonistica pubblicitaria) tra il punto di vista e/o i percorsi panoramici ed il quadro paesaggistico tutelato che ne alterino negativamente la percezione.
  - Fermo restando quanto disposto al punto precedente, la salvaguardia del quadro panoramico meritevole di tutela è assicurata mediante puntuale istruttoria, che verifichi il rispetto delle condizioni sopra indicate inerenti la localizzazione ed il dimensionamento delle opere consentite.

### **Direttive**

- Il PI recepisce, precisa 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.

## **Azioni Strategiche del Sistema ambientale e paesaggistico**

### **Art. 22 Interventi di riordino del territorio agricolo: mitigazione dell'impatto ambientale delle strutture**

Rif. Legislativo: Art. 41, LR 11/2004

Rif.: Tav.4B – Tavola integrativa delle azioni necessarie per uno sviluppo sostenibile

Il PAT individua gli allevamenti zootecnici intensivi. Tali elementi, considerata la crescente attenzione sociale in merito ad eventuali disturbi odorigeni, con il solo fine di salvaguardare l'attività imprenditoriale e agricola zootecnica, sono oggetto di valutazione nel Rapporto Ambientale e sono soggetti a specifica trattazione nell'ambito del PI.

Il PAT, inoltre, individua le infrastrutture viarie di maggior rilevanza per le quali si dovranno prevedere azioni volte alla attenuazione degli effetti sul sistema ambientale, paesaggistico e sul sistema residenziale.

#### **Prescrizioni**

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

#### **Direttive**

- Il PI, considerata la crescente attenzione sociale in merito ad eventuali disturbi odorigeni, con il solo fine di salvaguardare l'attività imprenditoriale e agricola zootecnica, potrà indicare azioni di mitigazione da apportare (ad esempio fasce tampone, schermi vegetali. ecc.), fermo restando quanto specificato da parte delle unità igienico-sanitaria competente che attesti la compatibilità ambientale e sanitaria in conformità con l'art.50 comma 1, lettera d) punto 4 della LR 11/2004 e alla DGR 856/2012;
- Il PI, al fine di ridurre e mitigare gli impatti rilevati in sede di Rapporto Ambientale, può individuare strutture/attrezzature che necessitano dell'adozione di opportune azioni di mitigazione, finalizzate a ridurre gli effetti di disturbo (in termini acustici, visivi, olfattivi e di altra natura) da esse prodotte in particolare rispetto agli insediamenti contigui e rispetto alle infrastrutture o in generale rispetto al contesto ambientale e paesaggistico.

**Art. 23 Il Territorio Agricolo**

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

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

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

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

Il PAT stabilisce altresì:

- a) per gli edifici con valore storico-ambientale ricadenti in zona agricola le destinazioni d'uso ammissibili, privilegiando le esistenti, le residenziali ed in ogni caso quelle compatibili con il sito in cui si trovano;
- b) nella zona agricola sono ammessi 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.

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 dal PAT per gli edifici con valore storico-ambientale.
- d) Individuare gli edifici residenziali posti in zona agricola non ricadenti nell'ambito delle aziende agricole esistenti, e/o non funzionali a queste, attribuendo ad ognuno di essi le categorie di intervento ammissibili nel rispetto della disciplina regionale vigente.
- e) Individuare gli elementi di degrado della zona agricola da riqualificare, integrando le individuazioni ed indicazioni del PAT.
- f) Individuare le modalità di applicazione del credito edilizio per gli immobili e le attività incompatibili con le zone agricole.

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

### **Interventi di trasformazione del territorio agricolo**

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

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

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

### **Miglioramenti fondiari**

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

- l'esecuzione di movimenti terra mediante scavo di sbancamento, colmata o riporto di materiali lapidei o terrosi, purché ritenuti idonei secondo normativa vigente in materia e

previa verifica di stabilità dei pendii naturali e scarpate esistenti sia a monte che a valle della superficie di intervento, con idonee relazione geologiche, geotecniche sismiche ed idrauliche e paesaggistica;

- le operazioni di aratura e di dissodatura del suolo strettamente necessarie all'attività agricola, che non comportano lo spostamento di terreno da un sito all'altro;
- la posa a dimora e la sostituzione di piante da coltivazione.

### **Tutela ambientale**

Il PI promuove le seguenti azioni:

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

Non sono consentiti i seguenti interventi:

- L'apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle previste in attuazione del PAT o del PI e di quelle poste al servizio dell'attività agricola, degli edifici esistenti, e/o delle attività legate alla rete delle attrezzature e sistemazioni (percorsi di immersione rurale – ciclopedonali ed aree di sosta) per la godibilità e fruibilità del territorio aperto.
- L'introduzione di specie vegetali suscettibili di provocare alterazioni ecologicamente dannose.

- Tagliare a raso, bruciare, estirpare e sradicare i filari di siepi o le singole piante autoctone e/o naturalizzate presenti nel territorio, salvo il caso di inderogabili esigenze attinenti le opere di pubblica utilità o di esigenze fito - sanitarie; è comunque consentito lo sfoltimento e l'utilizzazione turnaria delle piante, previo parere delle autorità competenti.
- Le recinzioni devono essere realizzate con tipologie ed uso di materiali tradizionali.

### **Riqualificazione del territorio agricolo**

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

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

### **Prescrizioni e Vincoli**

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

**CAPO II Sistema Insediativo****Invarianti del Sistema Insediativo****Art. 24 Invarianti di natura storica, monumentale ed architettonica**

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

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

- gli ambiti dei Centri Storici;
- i Nuclei Storici: il sistema dell'edilizia con valore storico-ambientale, comprensiva degli edifici con valore storico-ambientale e relativo scoperto di pertinenza;
- gli elementi storici di carattere militare:
  - Tracce di fortificazione
  - Residenza fortificata;
- le Ville Venete;
- i manufatti dell'archeologia industriale.

**Disposizioni transitorie**

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

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

**Art. 24.1 Centri Storici**

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

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

Tav.2 – Carta delle Invarianti

Tav.4 – Carta della Trasformabilità

**Prescrizioni e Vincoli**

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni di documentato valore culturale ed architettonico;

- Conservazione e/o ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali nelle altre parti;
- Consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto, mantenendo le aperture esistenti verso l'esterno; nell'intervento dovranno essere prioritariamente riutilizzati gli elementi originari e solo in caso di impossibilità si potrà ricorrere a materiali analoghi e compatibili;
- Inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio.

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

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

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

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

**GRADO 3 Edifici di interesse ambientale e paesaggistico di pregio**

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

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

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

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

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

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

- Restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni di documentato valore culturale ed architettonico; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei

- prospetti modificati nel tempo, purché le modifiche e le nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio, anche in relazione al contesto edificato o ambientale;
- Possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali;
  - Consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili, con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
  - Eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità;
  - Inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
  - Eventuali tamponature delle parti aperte (fienili e simili) dovranno essere effettuati con tecniche che consentano la leggibilità dell'organismo edilizio originario anche dopo l'intervento, ricorrendo ad esempio all'uso di materiali leggeri quali legno o vetro;
  - Mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili, qualora significativi e rappresentativi delle caratteristiche architettoniche della tradizione del costruire locale;
  - È consentito l'uso dei materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

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

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

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

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

#### **Direttive**

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

- tutelare e valorizzare tutti gli spazi verdi di pregio storico, favorendone una fruizione pubblica;

- attribuire ai tessuti individuati la gradualità degli interventi ammessi;
- individuare ambiti da assoggettare al recupero o a studi particolareggiati del patrimonio edilizio esistente;
- definire per tutti gli ambiti di Centro Storico un'apposita soluzione progettuale, specificando sia le modalità di intervento negli edifici esistenti, sia le caratteristiche morfologiche e architettoniche dell'impianto urbanistico per le aree libere, da concepirsi in stretta correlazione con le aree edificate;
- disciplinare le destinazioni ammesse, in relazione alla compatibilità in via diretta con il bene oggetto di intervento e in via indiretta con il contesto storico complessivo;
- individuare e tutelare le pubbliche piazze, vie, strade, e altresì spazi aperti urbani di interesse storico-artistico;
- disciplinare o vietare la collocazione o l'affissione di cartelli o altri mezzi di pubblicità sugli edifici e sulle aree sottoposte a tutela;
- individuare e tutelare le bellezze panoramiche ed i punti di vista accessibili al pubblico dai quali si vedano tali bellezze;
- favorire il parcheggio privato all'interno degli edifici, con limitata compromissione dei fronti storici;
- previo studio dei colori tradizionali e storici, definire i principali colori delle facciate dei fabbricati in armonia con quelli tradizionali.

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

- **Edifici**

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

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

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

- **Piazze, slarghi, passaggi pedonali, portici**

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

Usare pavimentazioni:

- coerenti con l'esistente;

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

#### ▪ **Verde pubblico o di uso pubblico e verde privato**

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

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

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

#### ▪ **Illuminazione artificiale**

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

La progettazione della luce può basarsi sui seguenti criteri:

- illuminare l'ambiente in modo adeguato alle funzioni e all'uso degli spazi nelle ore di luce artificiale, considerando l'impianto distributivo e i diversi componenti dell'ambiente urbano, i rapporti tra la luce, le forme architettoniche e naturali, i materiali, i colori, ecc.;
- distinguere con linguaggio chiaro e decifrabile la gerarchia dei percorsi, differenziare le sedi veicolari da quelle pedonali e ciclabili, identificare le diramazioni, gli attraversamenti, i luoghi particolari, ecc.;
- considerare gli effetti comunicativi, anche psicologici, della percezione visiva (orientamento, sicurezza, benessere, continuità, ecc.) dovuti a:
  - illuminazione omogenea o per contrasti tra soggetti illuminati e sfondi;

- illuminazione diretta o riflessa;
- diversità di colore della luce nelle diverse tonalità.
- prevenire l'inquinamento luminoso;
- attenersi ai moderni criteri di risparmio energetico, previo l'impiego sistematico di diffusori luminosi a basso consumo ed alto rendimento;
- gli interventi di nuova illuminazione dovranno puntare al risparmio energetico al fine di ridurre l'attuale consumo comunale così come rilevato in sede di Rapporto Ambientale e dovranno rispettare tipologia di proiettori, assetto, direzione ed intensità tali da non perturbare le comunità faunistiche del Sito Natura 2000 e degli altri ambiti di interesse naturalistico. A tale proposito l'Ente comunale provvederà alla elaborazione ed approvazione del Piano dell'Illuminazione Per il Contenimento dell'Inquinamento Luminoso (PICIL) ai sensi della LR n.17 del 7 agosto 2009, art.2.

#### ▪ **Colori e materiali**

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

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

#### ▪ **Ulteriori direttive di carattere generale**

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

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

- individuare dei contesti all'interno del Centro Storico dove prevedere un insieme sistematico ed organico di interventi di ristrutturazione urbanistica e di riordino edilizio a mezzo di Strumenti Urbanistici Attuativi (Piani di Recupero) onde migliorare la qualità della struttura insediativa;
- individuare all'interno del Centro Storico luoghi di centralità di funzioni urbane al fine della rivitalizzazione del tessuto insediativo esistente.

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

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

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

#### **Art. 24.2    Nuclei Storici: Sistema dell'edilizia con valore storico-ambientale esterna al Centro Storico**

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

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

Tav.4 – Carta della Trasformabilità

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

#### **Prescrizioni e Vincoli**

- Per i Nuclei Storici individuati dal PAT, il PI procede analogamente a quanto previsto per il Centro Storico di cui all'Art. 24.1 delle presenti norme;



- Sino all'approvazione del PI relativo ad una specifica trattazione tematica dei Nuclei Storici, all'interno degli stessi sono ammessi esclusivamente:
  - a) gli interventi previsti in attuazione delle previsioni della normativa di PRG vigente, disciplinante i Nuclei Storici;
  - b) gli interventi previsti in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici attuativi vigenti;
- Il PI tematico sulla base di sopralluoghi dovrà prevedere una ricognizione generale che riporti fedelmente lo stato attuale dei luoghi con la possibilità di modificare gli interventi previsti per gli edifici esistenti dalla normativa di PRG vigente. Per poter eventualmente modificare il grado di protezione agli edifici per i quali il PRG prevede solamente interventi di restauro ed individuati nella Tavola 4 è necessaria un'apposita indagine critica.
- Il PI tematico sulla base delle analisi e dei valori di tutela e delle categorie tipologiche assegnate determina, per ogni parte edilizia, la destinazione d'uso ammessa tra quella residenziale, commerciale, direzionale, turistica ed artigianale di servizio ai fini della tutela e valorizzazione di tali ambiti.

### **Art. 24.3 Elementi storici di carattere militare**

*Rif. Legislativo:* LR 11/2004

Artt. 94-95 e 96 PTCP.

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

Il PAT in riferimento al PTCP di Verona salvaguarda, preserva e valorizza il paesaggio anche attraverso la tutela degli elementi storici presenti.

Sono classificati quali elementi fisici di pregio del territorio i caratteri valoriali del paesaggio quali elementi storici di carattere militare:

- Tracce di fortificazione;
- Residenza fortificata.

#### **Direttive:**

- In sede di PI il Comune rileva le caratteristiche paesaggistiche specifiche del territorio da sottoporre a tutela e provvede a regolare i diversi fattori della pianificazione in armonia con i seguenti indirizzi:
  - Integra e completa attraverso analisi puntuali l'individuazione di fattori costitutivi già elencati e li valorizza;

- 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;
- Prevede la conservazione dei coni ottici e visuali; li recupera laddove sia possibile;
- Mantiene la completa visibilità degli elementi salienti del paesaggio in modo particolare lungo le infrastrutture di rango sovracomunale;
- Individua gli ambiti tipologici urbani e rurali caratterizzati da morfologie e tipologie storiche e ne protegge, conserva, recupera e valorizza le caratteristiche.

## Valori e tutele del Sistema Insediativo

### Art. 25 Ville Venete

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

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

Tav.4 – Carta della Trasformabilità

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

### Prescrizioni e Vincoli

- Il PI persegue la tutela degli edifici individuati attribuendo a tutti il massimo grado di tutela previsto dalla normativa di settore vigente in riferimento all'Art. 24.1. In deroga a tale attribuzione, previa opportuna analisi storico documentale, si potrà prevedere per gli edifici che non si ritiene meritevoli di tutela una variazione della categoria di intervento, previo parere vincolante da parte dell'ente competente;
- Le Ville Venete vincolate ai sensi del DLgs 42/2004 sono oggetto di trattazione di cui all'Art. 5.3 delle presenti norme.
- Le Ville Venete non vincolate ai sensi del DLgs 42/2004 sono oggetto di interventi conservativi graduati in funzione dei risultati delle analisi storico documentali.

### Art. 26 Edifici e complessi di valore monumentale - testimoniale

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

Art. 62 Allegato B4 Variante PTRC adottata con DGR n.427 del 10.04.2013

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

Tav.4 – Carta della Trasformabilità

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

### Prescrizioni e Vincoli

- Per gli edifici vincolati monumentalmente o ricadenti all'interno del Centro Storico e dei Nuclei Storici si applicano le azioni di valorizzazione e tutela specifiche di ciascuno, di cui all'Art. 5.3, Art. 24.1 ed Art. 24.2.

- Per gli edifici catalogati dal PTRC come *Architettura del Novecento*, situati tutti nel Capoluogo lungo Corso Italia tranne uno situato in località Praissola, dei quali il PTRC riconosce il ruolo dagli stessi edifici rivestito nel conferire qualità e identità al territorio veneto contemporaneo, è vietata la demolizione e l'alterazione significativa dei valori architettonici, costruttivi e tipologici.
- Per gli altri edifici privati individuati e tutelati dal PAT sono ammessi interventi di riqualificazione e ristrutturazione con la conservazione dei soli elementi di pregio significativi e rappresentativi della storia e delle tradizioni dell'industria locale.

### **Direttive**

- Per gli edifici catalogati dal PTRC come *Architettura del Novecento*, il PI provvederà a dettare specifica disciplina per gli interventi ammessi nel rispetto degli obiettivi di tutela e salvaguardia sopra citati.

### **Art. 27      Pertinenze scoperte da tutelare**

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

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

Il PAT individua le pertinenze scoperte delle Ville Venete individuate nella pubblicazione "Ville Venete – Catalogo e Atlante del Veneto" dell'Istituto Regionale Ville Venete e di edifici con valore storico-testimoniale di rilevanza monumentale e ambientale.

### **Prescrizioni e Vincoli**

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

- Sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) comma 1 art.3 DPR 380/2001.

### **Direttive**

- Il PI precisa il perimetro delle aree scoperte da tutelare definito dal PAT.
- Il PI individua gli edifici soggetti a demolizione finalizzati ad obiettivi di miglioramento, tutela e valorizzazione della qualità paesaggistica, disciplinando il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto stabilito all'Art. 23 delle presenti norme.
- Il PI può prevedere ampliamenti, ricomposizioni e accorpamenti degli edifici esistenti puntualmente indicati ai fini della tutela del vincolo.

### **Art. 28 Contesti figurativi dei complessi monumentali**

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

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

Il PAT individua i contesti figurativi dei complessi monumentali relativi alle Ville Venete, individuate nella pubblicazione "Ville Venete – Catalogo e Atlante del Veneto" dell'Istituto Regionale Ville Venete, e/o relativi a Nuclei Storici.

### **Prescrizioni e Vincoli**

- Il PAT prevede la tutela e la conservazione degli elementi di valore storico-architettonico, dei beni e risorse presenti;
- All'interno dei contesti figurativi dei complessi monumentali:
  - sono vietati gli smembramenti e comunque gli elementi di separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possono compromettere l'integrità dei beni indicati e le relazioni tra i suddetti beni ed il loro intorno;
  - non possono essere abbattuti le alberature e gli altri elementi vegetazionali di pregio naturalistico o di valore storico-ambientale, salvo che per ragioni fito-sanitarie o di sicurezza; in tal caso gli esemplari abbattuti (previa perizia forestale) devono essere sostituiti;
  - è vietata la sostituzione o l'integrazione di alberature esistenti con specie non autoctone;
  - è vietato collocare cartelli o altri mezzi di pubblicità, salvo quelli di segnaletica viabilistica e quelli di segnalazione dei beni culturali presenti;
  - nel territorio aperto:

- in presenza di fabbricati esistenti la tutela del contesto figurativo non pregiudica la loro potenzialità edificatoria come previsto dagli articoli 43 e seguenti della LR11/2004;
- è vietata qualsiasi edificazione ma, qualora all'interno di tali ambiti siano presenti edifici residenziali o Aziende Agricole, per gli edifici è sempre consentito l'ampliamento previsto ai sensi degli articoli 43 e seguenti della LR 11/2004, mentre per le aziende agricole, previa predisposizione di un Piano di Sviluppo Aziendale, è sempre consentita l'edificazione di annessi o quant'altro all'interno di un raggio di 30 m dal centro edificato aziendale;
- i terreni su cui insiste il contesto figurativo possono concorrere all'individuazione dell'azienda agricola per la redazione del Piano Aziendale ai fini dell'edificabilità in zona agricola;
- sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) comma 1 art.3 DPR 380/2001;
- potranno essere ammessi interventi diversi per la tutela del vincolo in conformità al parere dell'organo competente;
- è consentito l'uso agricolo e l'uso per attività ricreative all'aperto purché non vengano compromessi i caratteri storici e ambientali dell'impianto;
- sono sempre ammessi gli interventi di viabilità sovraordinata territoriale. Gli stessi interventi dovranno adottare adeguate soluzioni atte a mitigare gli impatti nei confronti del contesto figurativo.

### **Direttive**

- Il PI precisa ed integra i contesti figurativi dei complessi monumentali definiti dal PAT.
- Il PI individua gli edifici soggetti a demolizione finalizzati ad obiettivi di miglioramento, tutela e valorizzazione della qualità paesaggistica, disciplinando il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto stabilito all'Art. 23 delle presenti norme.

### **Art. 29      Manufatti dell'archeologia industriale**

*Rif. Legislativo:* LR 11/2004

*Rif.:* Tav.2 – Carta delle invariati

Tav.4 – Carta della trasformabilità

Sono le strutture relative ad impianti industriali e tecnologici dismessi relativi all'ex "Zuccherificio Eridania" che hanno caratterizzato il tessuto insediativo-industriale lungo la strada regionale SR11 nella Frazione di Villanova.

**Prescrizioni e Vincoli**

- Per tali manufatti sono ammessi interventi di riqualificazione e ristrutturazione con la conservazione dei soli elementi di pregio significativi e rappresentativi della storia e delle tradizioni dell'industria locale.

**Direttive**

- Il PI completa la catalogazione dei manufatti di archeologia industriale e ne individua i rispettivi ambiti.

## Azioni strategiche del Sistema Insediativo

### Art. 30 Aree di urbanizzazione consolidata

Rif. Legislativo: LR 11/2004

Rif.: Tav.4 – Carta della trasformabilità

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

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

### Prescrizioni e Vincoli

- Il PAT prescrive il mantenimento, la manutenzione, la riqualificazione e il completamento della struttura insediativa consolidata.
- Gli ambiti produttivi ricadenti all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata e riconducibili agli ambiti produttivi di interesse comunale "consolidati" come definiti dal PTCP possono ampliarsi nel rispetto della distanza minima di 250 metri dalle zone residenziali e dai recettori sensibili come previsto dall'articolo 60 commi 3 e 4 delle NT del PTCP.
- In attesa dell'approvazione del PI, adeguato alle seguenti direttive, si applica la disciplina del PRG vigente ove questo non sia in contrasto con le disposizioni del PAT.
- Negli ambiti ove siano in corso interventi urbanistico - edilizi, conseguenti a previgenti piani attuativi e/o interventi diretti convenzionati, restano in vigore la disciplina particolareggiata ed i contenuti convenzionati in essere fino alla scadenza della convenzione. Dopo di tale scadenza, il PI definisce criteri e modalità di intervento ammesse per le parti non attuate.

### Direttive

Il PI:

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



disciplinando gli indici edificatori e, in generale, i parametri quantitativi e le destinazioni d'uso, valutando anche le possibilità di operare con programmi complessi o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti;

▪ disciplina gli interventi volti a:

1. migliorare la qualità della struttura insediativa attraverso:

- interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, prevedendo anche l'opportunità di ispessimenti e/o ampliamenti di superfici e di volume, sempre finalizzati al riordino edilizio ed ambientale del patrimonio edilizio esistente;
- la conferma dei processi di riqualificazione in atto già previsti dalla pianificazione vigente;
- l'integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
- la riqualificazione e il potenziamento dei servizi pubblici e di uso pubblico;
- interventi di completamento, ricucitura e riprogettazione dei margini del sistema insediativo, in relazione agli spazi aperti adiacenti;
- la riqualificazione e il riordino degli spazi aperti urbani;
- il miglioramento della rete dei percorsi ciclo-pedonali interni agli insediamenti, anche attraverso la loro connessione in rete con il sistema dei percorsi di fruizione del territorio aperto;
- la prevenzione o la mitigazione degli inquinamenti di varia natura;
- il miglioramento delle relazioni interne agli insediamenti, qualora carenti o difficoltose per l'interposizione di barriere fisiche (corsi d'acqua, infrastrutture, ecc.);
- la mitigazione degli effetti dovuti a situazioni incompatibili causate dalla contiguità di tessuti urbani a funzione differente, ad esempio residenziale e produttiva, anche attraverso l'adozione di adeguati dispositivi di schermatura (ad esempio fasce-tampone boscate);
- la riqualificazione della Scena Urbana;
- l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- la mitigazione dell'inquinamento di varia natura, in particolare di quello da anidride carbonica con la creazione di barriere vegetali e/o miste artificiali, predisposte in seguito alla valutazione puntuale dei parametri di inquinamento dell'aria, mirando l'intervento alla "mitigazione o compensazione".

2. promuovere il completamento del tessuto insediativo e migliorare il patrimonio edilizio esistente, soprattutto abitativo, in risposta alle esigenze di oggi, favorendo gli

interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, ponendo attenzione alle aree con attività dismesse o utilizzazioni incompatibili, attraverso:

- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, ampliamento degli edifici esistenti ed eliminazione degli elementi incongrui, da definire con il PI per migliorare la qualità abitativa e/o funzionale degli immobili, favorire il riordino morfologico dell'edificato e delle aree scoperte; per gli edifici con valore storico-ambientale valgono le disposizioni di cui all'Art. 24.1;
- interventi di nuova costruzione per il completamento del tessuto insediativo esistente;
- riordino, riqualificazione e completamento del sistema insediativo consolidato esistente. A tal fine il PI definisce le zone insediative da assoggettare a strumenti urbanistici attuativi di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica e disciplina gli interventi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo. Inoltre il PI individua le possibilità di completamento, ispessimento e ampliamento del sistema insediativo da localizzare in adiacenza alle aree residenziali consolidate esistenti, anche attraverso il contemporaneo inserimento di adeguati servizi e luoghi centrali, stabilendone anche le modalità di intervento e i parametri quantitativi.
- recupero e rigenerazione urbanistico - ambientale delle aree con attività dismesse o riusi temporanei degli immobili, applicando criteri di equità tra le proprietà interessate, così da stimolare la trasformazione urbanistica a vantaggio della collettività, promuovendo e facilitando l'iniziativa degli operatori e garantendo, allo stesso tempo, la massima qualità urbanistica degli interventi;
- riqualificazione urbanistica delle aree economico - produttive esistenti, funzionale alle dinamiche della moderna economia, con la possibilità di individuare al loro interno sia attività produttive tradizionali che attività produttive innovative, ad alto contenuto tecnologico, attività di centro servizi all'impresa e all'uomo, attività logistica e di ricerca, terziario avanzato e attività commerciali e direzionali. In considerazione, inoltre, della posizione strategica del Comune di San Bonifacio nell'area vasta metropolitana veronese, quale porta orientale della stessa, il PI potrà prevedere la possibilità di valorizzare le aree economico-produttive anche sotto il profilo della vocazione fieristica e del turismo d'affari a supporto dell'importante Ente fieristico della Città di Verona;
- riqualificazione urbanistica delle aree economico - produttive esistenti e valutazione, in sede di PI, delle possibili soluzioni di progetto dei vuoti residui tra gli insediamenti esistenti o a ridosso degli stessi, in maniera tale da riordinare e

- riorganizzarne la funzionalità complessiva del sistema anche sotto il profilo dell'accessibilità e della dotazione di servizi;
- riorganizzazione degli insediamenti economico - produttivi esistenti in coerenza con gli assetti previsti dallo strumento urbanistico previgente;
  - previsione di completamento e ampliamento di aree produttive esistenti secondo le disposizioni del successivo Art. 34;
  - previsione di nuove strutture turistico-ricettive all'interno dell'area urbana consolidata residenziale con azioni di ristrutturazione e riqualificazione o in generale in adiacenza all'area urbana consolidata. Il PI valuterà nell'ambito della riqualificazione di edifici esistenti anche nel territorio aperto la possibilità di prevedere strutture turistico ricettive a servizio del turismo visitazionale e del turismo rurale per la valorizzazione e la fruizione del territorio.
  - Il PI potrà modificare gli indici edificatori nelle aree urbane consolidate esistenti destinate alla residenza, alle attività produttive e ai servizi.
- Il PI valuta la compatibilità delle funzioni presenti nelle aree di urbanizzazione consolidata, diverse da quelle prevalenti (produttiva o residenziale) e conseguentemente ne definisce la disciplina:
- trasferimento/eliminazione per le funzioni incoerenti/incompatibili;
  - mantenimento con riqualificazione e mitigazione degli impatti rispetto alle funzioni contigue, per le funzioni che possono essere rese compatibili o il cui effetto di disturbo può essere schermato;
  - consolidamento e possibilità di ulteriore integrazione e sviluppo per le funzioni compatibili.

### **Art. 31        Aree di riqualificazione e riconversione**

*Rif. Legislativo:* LR 11/2004

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

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

Le aree di riqualificazione e riconversione sono:

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

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

### **Prescrizioni e Vincoli**

- Il PAT prevede la riqualificazione e la riconversione dell'area occupata dal complesso dell'ex-ospedale dismesso nel Capoluogo da destinare ad area a servizi di carattere collettivo e luoghi di centralità urbana. L'intervento di riqualificazione e riconversione di tale area dovrà essere assoggettato in sede di PI ad un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.
- Il PAT prevede interventi di riconversione e ristrutturazione di un'area a servizi attualmente destinata all'istruzione di primo ordine e grado in Via Fiume lungo la strada provinciale per Lonigo. Il PAT prevede la riconversione di tale area con destinazione residenziale adeguata al contesto adiacente con la conseguente rilocalizzazione della sede scolastica in un'area più idonea e, comunque, contigua all'edificato urbano esistente della frazione.
- Il PAT individua un'area urbana degradata nel quartiere Praissola in cui sono presenti edifici residenziali di edilizia economico popolare. Per tale area il PAT prevede la riqualificazione e la rigenerazione urbana sostenibile attraverso un processo integrato di riqualificazione fisica degli spazi pubblici e degli spazi abitativi e di riqualificazione sociale ed economica.
- Il PAT individua e conferma l'area di riqualificazione della programmazione urbanistica previgente, assoggettata a strumento urbanistico attuativo obbligatorio di iniziativa privata (Piano di Recupero), posta nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria. L'area, al cui interno sono presenti fabbricati produttivi dismessi e una vecchia fornace, verrà riconvertita in residenziale e attività compatibili alla stessa con il recupero e la riqualificazione della fornace a destinazione pubblica. Tali destinazioni risultano più consone rispetto al contiguo contesto urbano esistente.
- Il PAT individua nel Capoluogo lungo Corso Venezia un'area, denominata Piazzetta Cavour da assoggettare a riqualificazione urbana e riordino edilizio, in quanto presenta condomini degli anni '60 che presentano caratteri formali inadeguati e dissonanti al valore di centralità urbana che il luogo possiede. La sua qualità intrinseca è dovuta al fatto che l'area è situata lungo l'arteria principale del centro urbano di San Bonifacio ed è funzionale anche alle principali attività pubbliche e a quelle economico, sociali e culturali esistenti nel capoluogo.

- Il PAT individua nel Capoluogo immediatamente a Sud del Polo Ospedaliero dell'Est Veronese "G. Fracastoro" un'area turistico-ricettiva attualmente dismessa da riqualificare e destinare ad attività turistico-ricettive e altre attività di supporto e attività commerciali e direzionali.
- Il PAT individua in località Praissola un'area da riqualificare e riconvertire attualmente occupata da un'attività produttiva isolata in zona impropria. Tale attività non risulta congrua al contesto circostante e, pertanto, dovrà essere trasferita in aree economico-produttive specializzate.
- Il PAT individua nel centro abitato di Lobia un'area da riqualificare e riconvertire attualmente occupata da un'attività produttiva dismessa. Il PAT prevede la riconversione di tale area con destinazione residenziale adeguata al contesto urbano adiacente e al centro storico situato nelle immediate vicinanze.
- Il PAT individua nel cuore del centro abitato del Capoluogo un'area da riqualificare e riconvertire attualmente occupata dalla sede scolastica di un istituto di livello superiore. Il PAT prevede la riconversione di tale area con destinazione residenziale e attività compatibili alla stessa consone e funzionali al contesto urbano adiacente.
- Per gli ambiti produttivi ricadenti all'interno delle presenti aree di riqualificazione e riconversione, riconducibili agli ambiti produttivi di interesse comunale "non connessi" come definiti dal PTCP, dovranno essere previste trasformazioni edilizie integrate con il disegno urbano complessivo nel rispetto delle finalità previste dall'articolo 60 comma 5 lettere a) e b) delle NT del PTCP.
- Gli interventi di riconversione degli impianti produttivi dovranno prevedere idonea caratterizzazione delle aree ai sensi del DLgs 152/2006 e DM 471/99 e bonifica dei luoghi, qualora dalla caratterizzazione si riscontri la presenza di siti potenzialmente inquinati.
- In assenza di uno strumento urbanistico attuativo efficace sono ammessi esclusivamente interventi sugli edifici esistenti nei limiti di cui alla lett. a) e b) comma 1, art.3 del DPR 380/2001; modifiche delle destinazioni d'uso sono consentite purché compatibili con le destinazioni previste nell'ambito di intervento.
- Gli interventi di trasformazione sono subordinati a PUA.
- Devono rispettarsi le disposizioni date per gli ATO e sistemi di ATO di cui al successivo Titolo VI.

### **Direttive**

- Il PI può individuare ulteriori aree di riqualificazione e riconversione, oltre a quelle già individuate dal PAT, a seguito di successivi approfondimenti ed analisi del territorio.

- Il PI:
  - precisa l'ambito delle aree di riqualificazione e riconversione, in coerenza con le indicazioni del PAT;
  - indica gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti;
  - a norma dell'art.36 della LR 11/2004, la demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità urbana ricadenti nell'area di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire obiettivi di tutela, determina il riconoscimento di un credito edilizio;
  - prevede un insieme sistematico di interventi al fine della riqualificazione dell'area, con la progettazione del sistema della viabilità e con l'individuazione delle aree a standard, fissando i parametri quantitativi per gli interventi.

### **Art. 31.1      Ambito di riqualificazione e risanamento paesaggistico della Frazione di Villabella**

*Rif. Legislativo:* LR 11/2004

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

La Frazione di Villabella, collocata nella parte nord-occidentale del territorio comunale e a Sud della SR11 e del tracciato ferroviario, è costituita da un nucleo insediativo residenziale compatto, in cui sono inseriti, anche, il contesto figurativo della villa veneta Villa Gritti, la zona dei laghetti artificiali, utilizzati come impianti di pesca sportiva e un parco acquatico.

Il PAT assoggetta il sito di Villabella ad un processo di riqualificazione e risanamento al fine di una valorizzazione paesaggistica ed ambientale, quale bacino di risorse per il mantenimento e lo sviluppo della biodiversità.

Il PAT prevede la riqualificazione del centro abitato di Villabella e della zona dei laghetti artificiali, al fine di creare un vasto parco, una sorta di "polmone verde" con una maggiore fruizione pubblica per scopi naturalistici, culturali e di svago.

Il PAT prevede la riqualificazione della viabilità interna del centro abitato di Villabella, che attualmente sopporta il traffico pesante di attraversamento.

Il PAT, inoltre, per le discariche dismesse esistenti conferma e promuove il processo di riqualificazione già in atto con studi specifici di analisi ambientale.

### **Prescrizioni e Vincoli**

- Il PAT demanda in sede di PI ad un progetto specifico dell'Amministrazione Comunale (masterplan) la riqualificazione e il risanamento paesaggistico della Frazione di Villabella nel suo complesso per una maggiore fruizione pubblica che dovrà prevedere:
  - La rivitalizzazione del centro abitato di Villabella con una maggiore fruizione pubblica dell'ambito paesaggistico dei laghetti artificiali, attraverso nuovi tracciati di collegamento ciclopedonale dalla Frazione al Capoluogo, all'area a servizi degli impianti sportivi "Cittadella dello Sport" e la connessione ai percorsi naturalistici e paesaggistici lungo i torrenti Alpone e Chiampo e lungo il Fiume Tramigna.
  - La riqualificazione della sede stradale e il riordino della circolazione della viabilità interna del centro abitato con la riqualificazione del verde pubblico e la realizzazione di aree a parcheggio.
- Il PAT individua uno schema direttore di viabilità, che prefigura un nuovo tracciato di massima, non ancora definitivo, di collegamento tra le aree produttive esistenti e la strada provinciale SP38 – Porcilana, in modo da poter deviare il traffico dei mezzi pesanti dal nucleo abitato della Frazione di Villabella.
- Il PAT conferma e promuove il processo di riqualificazione già in atto delle discariche dismesse esistenti con studi specifici di analisi ambientale.

### **Direttive**

- Il PI, in riferimento ad un progetto specifico dell'Amministrazione Comunale di riqualificazione e risanamento paesaggistico ambientale, precisa e prefigura gli interventi ammessi con particolare attenzione alla valenza paesaggistica del sito di Villabella e del compendio figurativo della villa veneta – Villa Gritti.
- Il PI precisa il nuovo tracciato di viabilità che collega le aree produttive esistenti e la strada provinciale SP38 – Porcilana. Tale tracciato, in riferimento a specifico progetto, dovrà essere concordato con Veneto Strade, in quanto Ente preposto di competenza.

### **Art. 32 Servizi di interesse comunale di maggior rilevanza esistenti e di previsione**

*Rif. Legislativo:* LR 11/2004

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

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

### **Prescrizioni e Vincoli**

- Il PAT prevede il potenziamento del sistema attuale dei servizi di interesse comunale.
- Il PAT prevede una nuova area a servizi di pubblico interesse in adiacenza alla "Cittadella dello Sport", ancora in fase di completamento, nella parte occidentale del territorio comunale, ricompresa tra la strada provinciale SP38 e il torrente Alpone. L'area è facilmente accessibile dalla SP38-Porcilana, che conduce a nord alla SR11 e al casello autostradale, a sud-ovest prosegue per Belfiore verso la Tangenziale Sud, in alternativa alla Strada Regionale, e a sud-est si innesta sulla strada provinciale che collega Monteforte d'Alpone ad Arcole e Cologna Veneta; inoltre la zona è ben servita, oltre che dalle infrastrutture viarie, dal trasporto pubblico e da percorsi ciclabili e pedonali. Tale nuova area a servizi di pubblico interesse potrà anche ospitare servizi di interesse sovracomunale, vista anche la particolare posizione strategica della stessa.
- L'attuazione delle previsioni del PAT potrà avvenire mediante ricorso agli istituti della perequazione urbanistica, compensazione urbanistica e credito edilizio, o con l'apposizione di vincoli urbanistici preordinati all'esproprio.

### **Direttive**

- Il PI precisa la localizzazione e l'ambito di pertinenza di tali funzioni.
- Il PI può prevedere la conferma, in toto o in parte delle aree a servizi già previste dalla pianificazione previgente.
- In sede di PI, ovvero a maggior livello di definizione, si valuterà l'assestamento fra le zone a servizi esistenti e previste anche con eventuali modifiche e rilocalizzazioni.
- Il PI disciplina gli interventi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo.
- Indica, per la realizzazione di nuove strutture o la ristrutturazione/ampliamento delle esistenti e in generale per gli interventi di trasformazione del territorio, gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando la possibilità di operare con programmi complessi, o di utilizzare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica definendone gli ambiti e i contenuti.
- Il PI prevede interventi di miglioramento qualitativo delle strutture per le attrezzature esistenti con adeguata accessibilità dalla rete viaria di distribuzione urbana e dalla rete dei percorsi ciclopedonali, adeguata dotazione di opere di urbanizzazione primaria, prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura ed eliminazione delle barriere architettoniche.



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

### **Art. 33 Servizi di interesse sovracomunale di maggior rilevanza esistenti e di previsione**

*Rif. Legislativo:* LR 11/2004

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

Sono servizi esistenti costituiti da:

1. Il Polo Ospedaliero territoriale dell'Est Veronese "G. Fracastoro" ai margini meridionali dell'edificato urbano del capoluogo di facile accessibilità data la confluenza da tutte le direzioni delle strade provinciali, che provengono direttamente da viabilità a scala territoriale. Il polo ospedaliero ha un bacino d'utenza di circa 100 mila persone, unificando l'assistenza ospedaliera dei Comuni di San Bonifacio, Soave, Tregnago e Cologna Veneta. Il nosocomio risponde al ruolo che l'ospedale deve avere nel sistema sanitario che si va modificando, funzionando in modo armonico e sinergico con i servizi sanitari, sociali e della comunità del territorio. L'ospedale, di alto contenuto tecnologico, è realizzato a misura d'uomo, centrato sulla persona e sulle sue esigenze, teso a soddisfare le necessità dei cittadini, dei malati e della comunità, garantendo prestazioni di più alta qualità.
2. I numerosi istituti scolastici di livello superiore e professionali di vario indirizzo, dislocati in più edifici all'interno del centro urbano del capoluogo e con un bacino d'utenza scolastica che proviene, oltre che da San Bonifacio, dalla Val d'Alpone e in minor misura dalla Val d'Illasi, in buona parte da Lonigo e dagli altri comuni del vicentino contermini.

### **Prescrizioni e Vincoli**

- Il PAT prevede la conferma e il potenziamento del sistema attuale dei servizi di interesse sovracomunale in particolare:
  1. Promuove il consolidamento, il potenziamento e lo sviluppo del polo ospedaliero riconoscendone il ruolo socio-sanitario di valenza sovracomunale, quale nodo della rete assistenziale dei servizi dell'Azienda ULSS 20 di Verona dell'Est Veronese.
  2. Il PAT promuove gli interventi di riqualificazione, miglioramento e potenziamento delle strutture scolastiche esistenti di livello sovracomunale, al fine di garantire migliori condizioni di sicurezza nelle strutture stesse e consentendo un'offerta di strutture scolastiche più adeguata alle richieste e alle esigenze del territorio dell'Est Veronese.

3. Il PAT recepisce la previsione del Piano provinciale di un polo scolastico di rilievo provinciale. La localizzazione precisa del Polo scolastico sarà individuata sulla base di uno studio da redigere in concerto con la Provincia. In coerenza con il comma 2 dell'articolo 73 delle NT del PTCP, la Programmazione e la realizzazione delle opere necessarie alla riqualificazione e sviluppo del polo stesso saranno definite mediante accordo di programma con la Provincia ai sensi dell'articolo 7 della LR 11/2004.
4. Fino all'approvazione dell'accordo di cui al punto precedente sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e la ristrutturazione edilizia (con esclusione della demolizione e ricostruzione) su tutti gli edifici esistenti adibiti ad istruzione superiore.

### **Direttive**

- Il PI precisa la localizzazione e l'ambito di pertinenza di tali funzioni.
- Il PI può prevedere la conferma, in toto o in parte delle aree a servizi già previste dalla pianificazione previgente.
- In sede di PI, di concerto con la Provincia, si dovrà redigere uno studio per valutare le specifiche condizioni attuali e le opportunità evolutive del Polo scolastico di rilievo provinciale.
- Il PI disciplina gli interventi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo.
- Indica, per la realizzazione di nuove strutture o la ristrutturazione/ampliamento delle esistenti e in generale per gli interventi di trasformazione del territorio, gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando la possibilità di operare con programmi complessi, o di utilizzare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica definendone gli ambiti e i contenuti.
- Il PI prevede interventi di miglioramento qualitativo delle strutture per le attrezzature esistenti con adeguata accessibilità dalla rete viaria di distribuzione urbana e dalla rete dei percorsi ciclopedonali, adeguata dotazione di opere di urbanizzazione primaria, prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura ed eliminazione delle barriere architettoniche.

### **Art. 34 Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale ed economico-produttivo**

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

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

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

Le linee preferenziali di sviluppo insediativo possono rappresentare:

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

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

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

### **Prescrizioni e Vincoli**

- Il PAT non indica nuove particolari linee preferenziali di sviluppo del sistema insediativo residenziale, in quanto non sono previste consistenti nuove azioni di carattere strategico; il PAT ammette azioni relative ad ampliamenti ed ispessimenti dei margini del sistema residenziale esistente nel capoluogo e nelle frazioni, ai fini anche della ricucitura e della regolarizzazione dei tessuti periurbani. Il PAT, oltre che a promuovere la riqualificazione della città esistente, conferma, altresì, le aree di espansione della programmazione urbanistica previgente, così come riportate nella Tavola 4.
- Per tutti gli altri ambiti produttivi comunali (esclusi quindi gli ambiti produttivi di interesse provinciale consolidati e gli ambiti produttivi di interesse comunale "non connessi" ricadenti all'interno di aree di riqualificazione e riconversione di cui all'Art. 31 delle presenti norme) e riconducibili agli ambiti produttivi di interesse comunale "consolidati" come definiti dal PTCP possono ampliarsi nel rispetto della distanza minima di 250 metri dalle zone residenziali e dai recettori sensibili come previsto dall'articolo 60 commi 3 e 4 delle NT del PTCP.
- Per quanto riguarda il sistema economico-produttivo è confermata nel capoluogo, un'area, già prevista dallo strumento urbanistico previgente, che ha una

caratterizzazione strategica, anche ai fini del rilancio delle attività economiche esistenti con funzioni innovative. Tale area potrà anche essere utilizzata per i crediti edilizi, ovviamente per le destinazioni corrispondenti alle attività economico-produttive in essa previste. È previsto, altresì, il completamento di aree produttive esistenti, anche individuate con linee preferenziali di sviluppo. Tali previsioni sono relative agli ambiti produttivi di interesse provinciale consolidati come riportati in Tavola 4 "Carta della trasformabilità" del PAT e come definiti dall'articolo 56 delle NT del PTCP. Per ciascun ambito produttivo di interesse provinciale consolidato, oltre a quanto già previsto negli strumenti urbanistici comunali vigenti al momento dell'adozione del PTCP o a quanto previsto a seguito dell'accordo di cui al secondo punto delle "Direttive" del presente articolo, potranno essere previsti ampliamenti nel rispetto dei limiti imposti dall'art. 58 delle NT del PTCP. Inoltre in tali ambiti è possibile la realizzazione di centri logistici da destinare alle attività di protezione civile.

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

### **Direttive**

- Il PI individua gli ambiti di sviluppo insediativo, residenziale ed economico-produttivo, in coerenza con le linee preferenziali di sviluppo insediativo se individuate dal PAT.
- Per ciascun ambito produttivo di interesse provinciale consolidato, o per stralci funzionali, in sede di PI si dovrà redigere di concerto con la Provincia uno studio per valutare le specifiche condizioni attuali e le opportunità evolutive dell'ambito in

- questione in relazione alle necessità di cui all'articolo 57 comma 1 delle NT del PTCP. Sulla base dei risultati di tale studio la programmazione e la realizzazione delle opere necessarie a valorizzare le potenzialità dell'ambito potranno essere attuate sulla base di un accordo ai sensi dell'articolo 7 della LR 11/2004 di concerto con la Provincia e i comuni ed altri soggetti anche privati eventualmente interessati. L'accordo dovrà soddisfare le finalità di cui all'articolo 58 comma 1 delle NT del PTCP.
- Il PI individua ulteriori ambiti di sviluppo insediativo in coerenza con il presente articolo e secondo le previsioni della disciplina locale per i singoli ATO.
  - Il PI indica gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.
  - Il PI disciplina gli interventi comunque ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo sulle parti di territorio incluse negli ambiti di sviluppo insediativo.
  - Il PI precisa l'estensione delle zone interessate dallo sviluppo insediativo ed i parametri per l'edificazione nel rispetto delle disposizioni date per gli ATO e sistemi di ATO, di cui al successivo Titolo VI, del dimensionamento degli ATO e dei limiti di trasformazione della SAU di cui all'Art. 52.2.
  - Nella definizione urbanistica delle zone di espansione il PI adotterà criteri progettuali che:
    - privilegino le aree più adatte all'urbanizzazione in rapporto a criteri funzionali, di raccordo con i centri abitati esistenti al fine di favorire la continuità delle infrastrutture esistenti o programmate (aree dotate o facilmente dotabili di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di servizi, secondo gli standard di qualità previsti dal PAT e dal PI stesso);
    - riconoscano i criteri insediativi originari, collegati prevalentemente agli itinerari stradali (anche alla rete minore in ambito rurale), all'orientamento che privilegi l'esposizione migliore anche ai fini del risparmio energetico;
    - non creino discontinuità morfologiche a causa di densità o altezze non coerenti con il contesto preesistente;
    - rispettino e valorizzino le preesistenze di carattere naturalistico e paesaggistico.
  - Il PI disciplina gli interventi volti a:
    - garantire il corretto inserimento dei nuovi insediamenti nel territorio:
      - predisposizione di condizioni di accessibilità (rispetto agli insediamenti contigui e/o alla viabilità di livello territoriale) adeguate al carattere e all'entità delle funzioni introdotte;

- definizione delle modalità di trasferimento/eliminazione o mitigazione dell'impatto di eventuali attività presenti non compatibili con il carattere dei nuovi insediamenti;
- integrare e riorganizzare funzionalmente l'edificazione esistente eventualmente presente all'interno degli ambiti di sviluppo insediativo;
- ridurre al minimo gli impatti ambientali legati al consumo di territorio aperto attraverso:
  - applicazione delle prescrizioni per la mitigazione idraulica contenute nella Valutazione di Compatibilità Idraulica, oltre alle disposizioni di cui all'Art. 15 delle presenti norme;
  - promozione di iniziative pilota per la realizzazione di singoli edifici, piani attuativi o altri interventi informati ai principi della sostenibilità, nei quali sperimentare tecniche di mitigazione idraulica, tecniche costruttive ecocompatibili, modalità di raccolta dei rifiuti differenziata, tecniche di risparmio energetico, sistemi di approvvigionamento di acqua ed energia alternativi ai tradizionali e con minore potere inquinante;
  - promozione di interventi sperimentali pilota sul tema della permeabilità e degli equilibri idraulici del suolo;
  - organizzazione di adeguati dispositivi per schermare e mitigare gli impatti visivi, acustici e da polveri degli insediamenti a carattere produttivo, come ad esempio fasce-tampone di verde.

### **Art. 35 Grandi strutture di vendita**

*Rif. Legislativo:* LR 11/2004

LR 50/2012, Regolamento Regionale 21 giugno 2013, n.1

Artt. 65-67 PTCP

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

### **Prescrizioni e Vincoli**

- Il PAT conferma le grandi strutture di vendita esistenti.
- All'interno dell'ATO P1.1 il PAT prevede il trasferimento di una grande struttura di vendita esistente, attualmente attiva in forma di centro commerciale, collocata lungo la SR 11 nelle vicinanze dell'ingresso al Capoluogo di San Bonifacio nella frazione di Villanova. La stessa potrà essere posta, con pari superficie di vendita a quella attualmente autorizzata, nell'area di urbanizzazione consolidata produttiva-commerciale posta lungo la SR 11 nelle vicinanze del casello autostradale, in ampliamento ad una superficie di vendita che risultava già autorizzata al momento dell'adozione del PTCP,

così come prescritto dall'art. 67 delle NT del PTCP. Sull'area ove è attiva ora la grande superficie di vendita in forma di centro commerciale, per effetto del trasferimento previsto, il PAT prescrive che non sarà possibile localizzare altre nuove grandi superfici di vendita.

### **Direttive**

- Il PI negli ambiti delle grandi strutture di vendita esistenti e nell'ambito dell'ampliamento della grande struttura esistente lungo la SR11 nelle vicinanze dello snodo del casello autostradale prevede:
  - interventi di razionalizzazione ed ottimizzazione della viabilità interna e dei collegamenti al sistema viabilistico a scala comunale per evitare possibili interferenze con le relazioni di quartiere;
  - interventi di razionalizzazione ed ottimizzazione degli accessi alle medie e grandi strutture, per quanto concerne la loro dislocazione e geometria, e della sistemazione della sede stradale e di aree limitrofe, nonché della segnaletica ed illuminazione al fine di migliorare i flussi di traffico e garantire le condizioni di sicurezza;
  - interventi per la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali di collegamento alle medie e grandi strutture, anche dai centri abitati, garantendo le condizioni di sicurezza;
  - interventi di riqualificazione degli spazi scoperti con azioni di arredo urbano per una maggiore qualità dell'intorno ed una migliore fruibilità degli spazi stessi;
  - interventi per la limitazione degli impatti visivi e la riduzione dell'inquinamento atmosferico ed acustico;
  - altri interventi finalizzati, comunque, al miglioramento funzionale e formale delle strutture esistenti e alla integrazione delle stesse col sistema insediativo circostante.

### **Art. 36 Limiti fisici alla nuova edificazione**

*Rif. Legislativo:* LR 11/2004

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

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

### **Prescrizioni e Vincoli**

- All'esterno del limite fisico alla nuova edificazione come definito dal PAT, sono ammesse esclusivamente trasformazioni territoriali nei limiti previsti dal Titolo V della LR11/2004,

e dalle presenti norme per le zone agricole.

- All'esterno del limite fisico alla nuova edificazione, come definito dal PAT, sono ammesse altresì le opere pubbliche previste dagli strumenti di pianificazione.
- In attesa della approvazione del PI adeguato al PAT, nelle aree ricadenti all'interno del limite fisico alla nuova edificazione e ricomprese nella pianificazione previgente in zona agricola o prive di destinazione urbanistica per effetto della decadenza di vincoli espropriativi, sono ammessi esclusivamente interventi edilizi sugli edifici esistenti sino alla lett. a) e b), c) e d) comma 1, art. 3, DPR 380/2001.

### **Direttive**

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

### **Art. 37 Opere incongrue ed Elementi di degrado**

*Rif. Legislativo:* LR 11/2004

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

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

### **Prescrizioni e Vincoli**

- Il PAT individua numero quattro opere incongrue presenti sul territorio comunale



costituite da:

1. edificio produttivo in località Prova situato in un contesto prettamente residenziale (ATO A3.1);
  2. allevamento zootecnico intensivo situato nelle immediate vicinanze della *Cittadella dello Sport* sulla strada che conduce al *Colle Motta* (ATO S1.1);
  3. allevamento zootecnico intensivo situato nelle immediate vicinanze del centro abitato della frazione di Villabella e della villa veneta *Villa Gritti* (ATO A2.1);
  4. allevamento zootecnico intensivo situato a Nord del centro abitato in località Mantovane nelle immediate vicinanze dell'acquedotto comunale (ATO A3.1).
- Il PAT individua numero due elementi di degrado situati nella parte nord-occidentale del territorio comunale costituiti da aree produttive isolate, le cui strutture risultano impattanti rispetto al territorio agricolo circostante per cui è necessario adottare opportune azioni di mitigazione, quali fasce tampone, schermi vegetali, etc.
  - A norma dell'art.36 della LR 11/2004, la demolizione di opere incongrue o elementi di degrado ed i conseguenti interventi di miglioramento della qualità paesaggistica, finalizzati ad obiettivi di tutela e valorizzazione, determinano a favore dell'avente titolo un credito edilizio di cui all'Art. 48.
  - Sino all'attuazione degli interventi previsti per la demolizione di manufatti costituenti opere incongrue e degli interventi di mitigazione per gli elementi di degrado sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
  - Sino all'attuazione degli interventi previsti, per gli allevamenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli interventi, anche strutturali (lettere a,b,c e d art.3 e art.6 del DPR 380/2001), necessari all'adeguamento alle migliori tecniche disponibili, nonché le opere di riqualificazione in adeguamento alla normativa sul benessere animale. Sono, inoltre, consentite le riconversioni, così come definite dalla DGR 856/2012;
  - Devono, comunque, essere rispettate le disposizioni date per gli ATO e sistemi di ATO di cui al successivo Titolo VI.

### **Direttive**

- Il PI recepisce la ricognizione delle opere incongrue individuate dal PAT.
- Il PI può aggiornare ed integrare le opere incongrue individuate dal PAT, previa ricognizione del territorio secondo i criteri stabiliti all'Art. 48 delle presenti norme.
- Il PI individua e precisa gli ambiti di sviluppo residenziale in cui è possibile utilizzare i crediti edilizi delle opere incongrue previste dal PAT e precisamente:
  - Opera incongrua n.1: credito edilizio da utilizzare in loco con riconversione in ambito residenziale, destinazione più consona rispetto al contesto circostante.

- Opera incongrua n.2: credito edilizio da trasferire in un'area a sviluppo insediativo residenziale.
- Opera incongrua n.3: credito edilizio da utilizzare in loco con riconversione in ambito residenziale, destinazione più consona rispetto al contesto circostante.
- Opera incongrua n.4: credito edilizio da utilizzare in loco con riconversione in ambito residenziale, destinazione più consona rispetto al contesto circostante.
- Il PI disciplina l'attribuzione e la gestione dei crediti edilizi relativi all'eliminazione di opere incongrue, individuandone i criteri di assegnazione e le modalità di rilascio, secondo i criteri stabiliti all'Art. 48.
- I manufatti, aventi i caratteri di opere incongrue, ma realizzati in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ovvero realizzati in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non conseguono il riconoscimento del credito edilizio, salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente.

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

### **Art. 38      Attività produttive/commerciali in zona impropria**

*Rif. Legislativo:* LR 11/2004

LR 50/2012

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

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

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

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

### **Direttive**

- Per le attività da eliminare/trasferire il PI disciplina i criteri e le modalità dell'eliminazione/trasferimento, anche utilizzando gli strumenti all'art.17, lettera i) della LR 11/2004.

- L'eventuale modifica delle utilizzazioni in atto dovrà risultare compatibile con le funzioni indicate dal PAT, eliminando o riducendo gli impatti sull'ambiente circostante e in particolare sugli insediamenti residenziali.
- Per le attività esistenti da confermare, il PI ne definisce la disciplina senza incidere sul dimensionamento dei singoli ATO. Inoltre il PI stabilisce la possibilità di adeguamenti tecnologici o di ampliamento subordinati, dove necessario, alla sistemazione e messa in sicurezza degli accessi, all'integrazione delle opere di urbanizzazione e ai servizi interni previsti per legge, se carenti, alla riqualificazione dell'ambito di pertinenza, alle opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante.
- L'eventuale individuazione di ambiti per l'insediamento di medie strutture di vendita con superficie di vendita superiore a 1.500 mq, anche formate da più strutture costituenti parco commerciale, dovrà essere verificata nel rispetto dei seguenti aspetti:
  - a. compatibilità ambientale:
    - condizioni di coerenza rispetto alle caratteristiche paesaggistico-ambientali del contesto dell'insediamento;
    - inquinamento acustico derivante dalla valutazione di emissioni di traffico;
    - inquinamento atmosferico derivante dalla valutazione sullo stato di incidenza del traffico generato dall'insediamento;
    - tutela delle risorse ambientali rispetto alla morfologia del territorio in coerenza con i parametri della componente idrogeologica e geomorfologica;
  - b. compatibilità insediativa:
    - grado di integrazione dell'insediamento con le altre funzioni di tipo urbano, ovvero aree a servizi, residenziali e produttive;
    - localizzazione dell'insediamento con particolare riferimento al tipo di area (dismessa, sottoutilizzata, degradata, ecc.) ed al tipo di intervento proposto (ristrutturazione, recupero, demolizione e ricostruzione, ecc.)
  - c. compatibilità relazionale:
    - collocazione dell'insediamento in coerenza con i progetti infrastrutturali di livello regionale e provinciale;
    - grado di accessibilità dell'insediamento con la viabilità sovracomunale;
    - grado di accessibilità dell'insediamento con la rete del trasporto pubblico locale e dei percorsi ciclopedonali;
    - effetti ed impatti generati dall'insediamento sulla rete viabilistica locale e relativa valutazione sulla capacità di carico;
    - qualità progettuale ed architettonica dell'insediamento;
    - valutazione di opere di mitigazione e compensazione;

- valutazione degli standard urbanistici di progetto: aree destinate al verde pubblico e aree destinate a parcheggio;
- valutazione degli elementi di arredo urbano;
- valutazione di sperimentazione di tecniche costruttive ecocompatibili, soprattutto connesse alla tutela della risorsa idrica.

### **CAPO III    Sistema relazionale**

#### **Art. 39        Generalità**

Il Comune di San Bonifacio è interessato dal corridoio viabilistico padano che lo attraversa da est a ovest nella sua estrema parte settentrionale, costituito dall'Autostrada A4, che ha il casello di "Soave-San Bonifacio" a poco meno di un chilometro dal centro del Capoluogo, dalla Strada Regionale 11 Padana Superiore e dalla linea ferroviaria MI-VE.

Il corridoio viabilistico padano influenza in maniera significativa le dinamiche urbane, sebbene sia in posizione marginale rispetto al territorio.

Questo è attraversato anche da altre importanti infrastrutture viarie.

Una di queste è la Strada Provinciale SP38 - Porcilana che corre a sud della SR11 e unisce direttamente la Tangenziale Sud - Verona Est a San Bonifacio, collegandosi poi alla SR11 e al casello autostradale, a nord tra Villabella e Villanova, e alla SP7, a est, Strada Provinciale che conduce a Monteforte d'Alpone a nord e ad Arcole e al Basso Padovano a sud. È prevista la prosecuzione della Porcilana verso nord-est, nella vallata dell'Alpone, al fine di by-passare la SR11 e la SP7, direzione Monteforte e Monti Lessini, nel tratto del centro abitato di San Bonifacio.

Si aggiungono poi le strade provinciali che, correndo perpendicolari al corridoio viabilistico padano, raccolgono il traffico della Lessinia (Val Tramigna, Val d'Alpone) a nord e quello del Basso Veronese (Legnago, Cologna Veneta, etc.) e del Basso Padovano (Monselice, Este, Montagnana) a sud.

Altra arteria importante è la strada provinciale per Lonigo, che sopporta sia il traffico di attraversamento che quello urbano dei quartieri residenziali di Praissola, Prova e Lobia, che vi gravitano attorno.

La SR11 - Padana Superiore, che sino all'avvento dell'autostrada A4 ha rappresentato la via principale, se non unica, di comunicazione e collegamento della città di Verona con la Serenissima e tutto il Veneto orientale, possiede ancora un'importante valenza territoriale, cui si sovrappone anche la funzione di viabilità urbana, con tutte le difficoltà e le problematiche che questo ruolo comporta. Una volta completato il sistema infrastrutturale a scala territoriale, costituito dalle Tangenziali Venete e dalla stessa Strada Porcilana, la SR11 assolverà la sola funzione di strada urbana ed in quel momento richiederà un intervento di riordino e riqualificazione in senso urbano per ridefinirne le caratteristiche tipologiche in funzione al nuovo ruolo, che comprenderà ed interesserà anche il tessuto insediativo di bordo.

Il territorio comunale di San Bonifacio è interessato anche dal progetto di nuove infrastrutture viarie come il tracciato della linea ferroviaria dell'alta capacità del Corridoio 5 Barcellona - Kiev e quello della rete delle tangenziali venete. I due tracciati, ancora nella forma di progetto preliminare, arrivano in parallelo da ovest fino a ridosso del centro abitato di Villabella, per poi dividersi all'altezza di Villanova e proseguire verso nord uno parallelamente al tracciato ferroviario esistente e l'altro parallelamente all'Autostrada A4.

Tra i progetti è previsto nella parte occidentale del Comune di San Bonifacio anche il breve tratto finale della "Mediana provinciale - Nogarole Rocca - San Bonifacio" che si innesta sulla SR11 in corrispondenza della rotatoria di accesso al casello autostradale.

Il PAT individua la viabilità principale esistente all'interno del territorio comunale e la relativa fascia di rispetto stradale nella Tavola 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale. Nella Tavola 4 - Carta della Trasformabilità vengono riportate le infrastrutture di trasporto esistenti di maggior rilevanza. In quest'ultima tavola il PAT individua anche gli schemi direttori<sup>1</sup> della viabilità su gomma e su ferro a scala sovracomunale, prevista da enti preposti, che prefigurano i tracciati di massima, non ancora definitivi relativi a:

- Sistema delle Tangenziali Venete;
- Prosecuzione della SP38 - Porcilana fino al congiungimento con la vallata dell'Alpone, al fine di by-passare, nel tratto del centro abitato di San Bonifacio, sia la SR11 che la SP7 - direzione Monteforte e Monti Lessini;
- Medianina, individuata nella Tavola del PTCP di Verona, di collegamento tra il Sistema delle Tangenziali Venete e la principale viabilità della Bassa Pianura Veronese Occidentale.
- Tracciato del progetto del CIPE della nuova linea AV/AC Verona - Padova.
- Ipotesi nuovo tracciato alternativo della linea AV/AC Verona - Padova.

Il PAT promuove:

- la riorganizzazione complessiva della rete stradale esistente ed il suo assetto, definendone la gerarchia, in riferimento anche alle previsioni della viabilità a scala territoriale;
- la funzionalità della rete stradale esistente, demandando ad eventuali ed opportuni piani di settore (Piano della Mobilità, Piano Urbano del Traffico - PUT, progetti specifici speciali) il compito di studiare la situazione attuale ed individuare progetti di riqualificazione, potenziamento ed integrazione della viabilità esistente con nuovi tratti;

---

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

- azioni finalizzate alla riduzione degli impatti dovuti alla presenza di infrastrutture sia nell'ambiente antropizzato che in quello naturalistico e dei conseguenti effetti inquinanti di vario genere (dell'aria, acustico, visivo etc.);
- iniziative relative ad una connessione viabilistica con il Comune di Lonigo che dovranno essere concertate assieme allo stesso Comune e alle Province di Verona e Vicenza.

L'attuazione della viabilità è soggetta a procedura di verifica di assoggettabilità ai sensi della D.Lgs 152/2006, art 12.

#### **Art. 40 Viabilità di connessione territoriale**

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

Nel territorio comunale di San Bonifacio insistono i tracciati dell'autostrada A4 MI-VE, della SR11 Padana Superiore, della SP38 Porcilana, il tracciato di progetto della SIA Sistema Tangenziali Venete, e le strade provinciali che conducono a Nord una a Soave, l'altra a Montefiore d'Alpone, a Sud a Cologna Veneta e Legnago e a Est a Lonigo.

Il PAT indica lo schema direttore<sup>1</sup> relativo al nuovo tracciato di prosecuzione della SP38 fino al congiungimento con la vallata dell'Alpone, al fine di by-passare, nel tratto del centro abitato di San Bonifacio, sia la SR11 che la SP7 – direzione Monteforte e Monti Lessini.

Il PAT individua nella parte nord-occidentale del territorio comunale un nuovo innesto rotatorio lungo la SR11 assieme ad uno schema direttore<sup>1</sup> di collegamento con le aree economico-produttive dei Comuni di San Bonifacio e Soave. Tale progetto, che facilita l'accessibilità alle aree economico-produttive esistenti, viene condiviso assieme al Comune di Soave e sarà concertato in fase di progettazione esecutiva con la Provincia di Verona.

Il PAT recepisce lo schema direttore di progetto<sup>1</sup> della Medianina, così come riportata nella Tavola del PTCP di Verona. Si precisa che nel PAT, rispetto al PTCP è stato solamente inserito un tratto di schema direttore, in quanto una parte coincide con il tratto di strada di recente realizzazione di collegamento tra la SP38 – Porcilana e il casello autostradale Soave – San Bonifacio.

Il PAT individua, inoltre, uno schema direttore di progetto<sup>1</sup> di viabilità di collegamento tra le aree produttive esistenti e la strada provinciale SP38 – Porcilana, in modo da poter deviare il traffico dei mezzi pesanti dal nucleo abitato della Frazione di Villabella.

L'attuazione della viabilità è soggetta a procedura di verifica di assoggettabilità ai sensi della D.Lgs 152/2006, art 12.

---

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

Il PI:

- Individua in corrispondenza del nodo di connessione dell'autostrada (casello) e ai nodi di connessione esistenti e/o di progetto tra arterie appartenenti alla rete principale del PTCP oltre alle fasce di tutela delle infrastrutture previste dalla normativa vigente, un ambito prioritario da riservare alle funzioni a servizio dell'infrastruttura e agli interventi e/o programmi di interesse pubblico (parcheggi scambiatori, servizi di accoglienza alle persone, terminal del trasporto pubblico locale, etc). La definizione di tali ambiti prioritari sarà oggetto di specifica concertazione con gli enti sovraordinati territorialmente coinvolti e con la società di gestione dell'infrastruttura autostradale.
- individua le parti interessate dalla connessione della viabilità territoriale con quella comunale/urbana, prevedendone la riqualificazione e la riprogettazione, ove necessario, con particolare attenzione alla sistemazione della carreggiata e delle aree limitrofe, ai materiali impiegati, alla segnaletica, all'illuminazione per migliorare le condizioni di sicurezza e formula direttive per successivi piani di settore (Piano della Mobilità, Piano Urbano del Traffico - PUT, progetti specifici speciali) e/o per progetti di viabilità di connessione territoriale.
- 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.
- 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.

#### **Art. 41 Disposizioni generali per l'intero sistema della viabilità**

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

- Tutti gli elementi, che costituiscono il sistema viario, vanno progettati o riqualificati in modo che le funzioni a loro attribuite siano effettivamente tali e, allo stesso tempo, chiaramente ed univocamente leggibili ai fruitori sia per quanto concerne il tema della



circolazione cui si riferisce, sia per il disegno della strada, sia per l'arredo e per i materiali impiegati.

- Si devono garantire condizioni di funzionalità, di facilità di orientamento e di sicurezza della circolazione, prevedendo l'attuazione coordinata della segnaletica, dell'eventuale semaforizzazione, dell'illuminazione, della sistemazione delle aree a servizio e quant'altro previsto dal progetto.
- Le intersezioni stradali ed i sistemi di accesso, soprattutto ai servizi ed alle attività produttive/commerciali, vanno dislocati, progettati ed attrezzati con segnaletica, illuminazione, sistemazione della sede stradale e delle aree limitrofe col fine di ridurre l'intralcio ai flussi di traffico e di garantire le condizioni di sicurezza nel transito dei mezzi.
- Le soste ed i parcheggi si devono realizzare sulla base di un piano dei parcheggi a cura dell'Amministrazione Comunale che sia attento ai problemi di accessibilità e di scambio intermodale con la rete dei servizi di trasporto pubblico.
- Si deve valutare la necessità di connessione ed integrazione della viabilità pedonale, ciclabile ed anche rurale all'interno della viabilità di distribuzione urbana, organizzando appropriate corsie protette di circolazione capaci di offrire ai fruitori condizioni ottimali di mobilità in termini di sicurezza, autonomia, eliminazione delle barriere architettoniche.
- Si devono realizzare interventi necessari a garantire la sicurezza all'interno dei centri abitati, con limitazioni attive della velocità ed adeguate modalità di attraversamento pedonale.

Il PAT prevede la possibilità di:

- revisione complessiva del sistema di circolazione veicolare e ciclopedonale all'interno degli insediamenti;
- riqualificazione e riprogettazione della viabilità, con particolare attenzione alla sistemazione delle intersezioni viarie, alle carreggiate, alle aree limitrofe, ai materiali impiegati, alla segnaletica, all'illuminazione per migliorare le condizioni di sicurezza sia dei pedoni che dei mezzi in transito;
- riprogettazione e revisione del sistema ed organizzazione degli accessi e delle loro caratteristiche, con particolare riferimento ai luoghi, attrezzature e strutture che attraggono flussi di traffico;
- miglioramento dell'accessibilità ai centri urbani e ai generatori di traffico (servizi di interesse territoriale e/o locale, aree economico-produttive);
- 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;

- organizzazione e potenziamento del sistema della sosta nei luoghi in cui è previsto un afflusso di traffico, quali zone a servizi di pubblico interesse ed aree destinate a mercato settimanale, manifestazioni, sagre ed altro.

### **Direttive**

Il PI sviluppa e precisa le scelte strategiche e gli indirizzi delineati dal PAT, indicando le azioni da svolgere per conseguire gli obiettivi di Piano, anche attraverso direttive per successivi piani di settore e per progetti di pubblica viabilità, le priorità, le interrelazioni, i soggetti coinvolti o da interessare e le modalità e le condizioni per la fattibilità e l'attuazione delle previsioni, valutando anche la possibilità di operare con programmi complessi o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti ed i contenuti.

### **Art. 42 Riqualificazione della SR11 Padana Superiore e del tessuto insediativo di bordo**

Attualmente la SR11 è interessata da flussi di traffico pesante di attraversamento unitamente a flussi di traffico di connessione urbana.

La SR11 Padana Superiore assumerà la funzione di strada urbana dopo che la viabilità sovracomunale di progetto (Porcilana e Tangenziali Venete) sarà completata e il traffico di attraversamento non graverà più sulla stessa SR11.

Pertanto la SR11 richiederà interventi di riordino e riqualificazione del tratto che interessa il Polo Produttivo, per ridefinirne le caratteristiche tipologiche in funzione alla nuova valenza assunta nella gerarchia della rete infrastrutturale.

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

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

- individuano un sistema continuo e protetto ciclo-pedonale, eventualmente mediante riduzione dell'attuale sede carrabile;
- prevedono idonei dispositivi per l'attraversamento in sicurezza della strada da parte dei pedoni e per l'accesso ai mezzi di trasporto pubblico;
- introducono, ove opportuno, elementi di dissuasione della velocità;
- assicurano la continuità di scorrimento del traffico, eventualmente sostituendo i controlli semaforici con rotatorie e corsie di canalizzazione del flusso;
- stabiliscono le norme per la progressiva riqualificazione del sistema insediativo prospiciente il tracciato stradale, con riguardo sia all'organizzazione funzionale sia alla configurazione scenica, soprattutto nei confronti degli elementi caratteristici del territorio quali l'ex *Zuccherificio*, rappresentativo dell'archeologia industriale, e tutto il compendio dell'Abbazia benedettina di Villanova, favorendo l'iniziativa dei privati anche negli

interventi edilizi isolati mediante incentivi, ovvero dei privati in concorso con il Comune (compensazione urbanistica, incrementi di volume, sussidi operativi o altre forme di agevolazione).

Il PI sviluppa e precisa le scelte strategiche delineate dal PAT, indicando le azioni da svolgere per conseguire gli obiettivi di piano, le priorità, le interrelazioni, i soggetti coinvolti o da interessare e le condizioni per la fattibilità e l'attuazione delle previsioni, valutando anche la possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

#### **Art. 43 Riqualficazione e sviluppo della rete pedonale e ciclabile**

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

Il PAT individua la rete ciclopedonale esistente e ne prevede la riorganizzazione, la riqualficazione ed il potenziamento con l'integrazione di nuovi tracciati di collegamento.

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

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

#### **Art. 44 Ferrovia e l'alta capacità di progetto**

La linea ferroviaria MI-VE ha caratterizzato il territorio nella parte settentrionale e costituisce il motore propulsore per l'insediamento di attività produttive-industriali e del loro sviluppo.

Il PAT prende atto della realtà esistente e promuove azioni finalizzate alla riqualficazione dell'area ferroviaria (la stazione e gli spazi circostanti quali lo scalo autobus, aree a parcheggio, le aree urbane di bordo alla linea ferroviaria) e alla maggiore integrazione funzionale con gli altri sistemi di mobilità, specialmente pubblica come il servizio autobus, sviluppando la dimensione di snodo intermodale dell'area.

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

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

Nel territorio di San Bonifacio è previsto il passaggio del tracciato della ferrovia ad alta capacità (Corridoio 5 Barcellona - Kiev), che ha determinato un vincolo sul territorio stesso con l'approvazione del progetto preliminare da parte del CIPE della nuova linea AV/AC Verona - Padova. Si rimanda all'Art. 7.7 delle presenti norme.

Il PAT recepisce le previsioni della pianificazione sovraordinata delle infrastrutture a scala territoriale e individua, inoltre, un'ipotesi di nuovo tracciato alternativo alla linea AV/AC Verona - Padova a Sud del centro abitato di San Bonifacio in affiancamento alla Strada Provinciale n.38 della Porcilana, quale schema direttore con valenza puramente indicativa rappresentante un tracciato di massima di tale proposta di progetto e che sarà individuato con maggior livello di definizione e dettaglio in sede di progetto preliminare/definitivo/esecutivo.

Tale proposta di nuovo tracciato alternativo al progetto preliminare della nuova linea AV/AC Verona-Padova, di competenza di RFI (Rete Ferroviaria Italiana), è stata concordata tra RFI - IRICAV-DUE, Regione Veneto e Comune di San Bonifacio in occasione di un incontro

presso la Prefettura di Verona in data 22/01/2015, come riportato sul BUR della Regione Veneto n.21 del 03.03.2015.

Anche per il tracciato alternativo, nella fase operativa, sarà possibile applicare l'istituto della compensazione urbanistica di cui all'art.37 della LR 11/2004.

L'attuazione della viabilità è soggetta a procedura di verifica di assoggettabilità ai sensi della D.Lgs 152/2006, art 12.

**TITOLO IV INDIRIZZI E CRITERI GENERALI****Art. 45 Criteri per l'applicazione della procedura dello Sportello Unico per le attività produttive (SUAP)**

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

LR 55/2012

DGR n.832 del 15/03/2010

DPR 160/2010

L 133/2008 art.38

L 241/1990

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

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

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

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

### **Direttive**

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

### **Art. 46 Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del PAT, in rapporto alla VAS**

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

LR 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 4;

LR 22/1997;

DGR n.16 del 11.02.2005, DGR n.3262 del 24.10.2006

DGR n.791 del 31.03.2009

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

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

### **Direttive**

- L'attuazione delle previsioni del PAT, nonché l'evoluzione delle condizioni di equilibrio che ne assicurano la sostenibilità, è sottoposta a specifico monitoraggio.
- Ogni anno, contestualmente alla pubblicazione della proposta di piano triennale delle opere pubbliche, il Sindaco presenta alla Città una relazione sullo stato di attuazione del piano e sugli esiti del monitoraggio, dando continuità allo screening territoriale-ambientale effettuato con la VAS, con particolare riferimento alle azioni di mitigazione e compensazione, e prevedendo le forme opportune di pubblicità e di partecipazione.
- La relazione evidenzia, sulla base dell'aggiornamento dei dati del quadro conoscitivo ed in rapporto agli indicatori utilizzati per la VAS, anche sulla base dei dati rilevati dal rapporto annuale sullo stato dell'Ambiente, gli andamenti tendenziali dei parametri di sostenibilità utilizzati per la VAS in rapporto allo stato di attuazione delle previsioni del PAT.
- Prima della scadenza del termine di cui all'art. 20, comma 7, della LR 11/2004, ed in ogni caso prima di avviare il procedimento di revisione del PI, la Giunta presenta al Consiglio Comunale un rapporto che verifica puntualmente lo stato delle condizioni di sostenibilità individuate dalla VAS, con particolare riferimento:
  - al completamento delle reti di collettamento dei reflui urbani e all'adeguatezza dei sistemi di depurazione cui questi afferiscono;
  - alla riduzione delle perdite della rete di approvvigionamento idropotabile in relazione alla possibilità di sostenere maggiori carichi insediativi senza aumentare la pressione sulle risorse;
  - all'attuazione di programmi di risparmio energetico, con particolare riferimento al settore dei trasporti urbani e a quello dell'edilizia, che muovano nella direzione di assicurare il contributo di San Bonifacio agli impegni internazionali di riduzione delle emissioni climalteranti;



- alla realizzazione del sistema di parchi e spazi verdi, percorsi pedonali e ciclabili;
  - all'equilibrio tra le previsioni, attuate e in attuazione, relative alla riqualificazione di parti della città costruita rispetto alle previsioni, attuate e in attuazione, relative alla occupazione di nuovi suoli.
- In relazione a tale verifica la Giunta può proporre l'adozione di eventuali misure cautelative/correttive nell'attuazione del PAT.
  - Dovrà essere garantita la contestualità degli interventi previsti dal PAT in ambito urbano con gli interventi compensativi di perequazione ambientale in ambito rurale.
  - Il Piano comunale di zonizzazione acustica dovrà essere adeguato in relazione alle previsioni attuative del Piano degli Interventi.

### **Il monitoraggio**

- Il monitoraggio include in linea di principio gli stessi effetti ambientali considerati nel rapporto ambientale; può tuttavia, focalizzarsi su alcuni effetti ambientali o includere aspetti aggiuntivi che non erano manifesti.
- Coerentemente a quanto elaborato nella valutazione degli effetti ambientali del Piano, il monitoraggio previsto dalla Valutazione Ambientale Strategica prevede due percorsi di attuazione: il monitoraggio istituzionale/amministrativo e il monitoraggio di Piano. Il monitoraggio è così strutturato per essere integrato nel sistema di pianificazione.
- Il monitoraggio istituzionale/amministrativo definisce il monitoraggio per le componenti ambientali che possano fornire un quadro di riferimento che contribuisca a identificare le informazioni ambientali pertinenti in grado di registrare tempestivamente le variazioni, possibilmente anche solo a carattere locale e riferite ad un breve tempo di risposta, e omogeneizzare gli andamenti delle informazioni dei fenomeni che si considerano. Si identificano a questo proposito per ogni componente ambientale: i fattori ambientali specifici, le aree di territorio maggiormente interessate, le fonti dei dati in maniera coerente con quanto utilizzato nella definizione dello stato dell'ambiente.
- Il monitoraggio di Piano definisce il monitoraggio per i sistemi delle azioni definite dal Piano tramite indicatori prestazionali che aiutano a verificare il raggiungimento di obiettivi e traguardi ambientali e consentono di attribuire i cambiamenti ambientali dovuti all'attuazione del Piano. Il monitoraggio di Piano è inteso per determinare i criteri che portano a valutare la necessità delle eventuali azioni correttive, che possono essere intraprese a livello di pianificazione e a livello di attuazione. Il Piano degli Interventi, concretizzando le azioni considerate a livello strategico e quantificandone l'importanza, dovrà essere considerato in quanto stabilisce le effettive realizzazioni di quanto previsto.
- Gli effetti ambientali possono anche essere controllati indirettamente monitorando le cause degli effetti (come i fattori di pressione o le misure di mitigazione).

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

### **Interventi di mitigazione e di compensazione**

- Attuazione degli interventi di mitigazione e di compensazione. Tali misure sono previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile, gli eventuali effetti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o del programma, previsto dalla Direttiva 42/2001/CE allegato I, co.g).
  - a) Con l'applicazione delle misure di mitigazione, previste dalle linee guida VIA, 18 Giugno 2001, è possibile evitare completamente l'impatto negativo e/o minimizzarne l'effetto.
  - b) Il rapporto ambientale del PAT per "opere di mitigazione" definisce delle misure dirette sottoforma di provvedimenti e/o di interventi che servono a ridurre gli effetti negativi

nell'ambiente dello scenario di piano prescelto. Le mitigazioni sono definite solamente dopo la caratterizzazione e stima degli effetti negativi sull'ambiente, solo cioè dopo aver conosciuto l'entità e l'estensione complessiva degli effetti negativi e la loro propagazione ed estensione.

c) Le mitigazioni previste sono le seguenti:

- I Canalizzazione, raccolta e recupero acque
- II Drenaggi per il mantenimento dei flussi e delle portate di falda e Risparmio idrico
- III Consolidamento e rinverdimento spondale e delle aree acclivi di collina
- IV Ricostituzione e ripiantumazione della vegetazione danneggiata nel territorio
- V Ricostituzione dei percorsi abituali della fauna (Infrastrutture verdi)
- VI Barriere arboree di mitigazione visiva e/o funzionale
- VII Misure di inserimento paesaggistico e di riqualificazione urbana
- VIII Interventi a verde in aree di nuova costruzione
- IX Schermature e zone tampone (Corridoi ecologici)
- X Contenimento del consumo di suolo (es. espansione in altezza...)
- XI Ripristino della funzionalità e della fruibilità delle aree
- XII Uso di fonti energetiche rinnovabili (Utilizzo del solare termico, Utilizzo di pannelli fotovoltaici)
- XIII Edilizia ecosostenibile (Utilizzo materiali bioecologici, Efficienza energetica, Comfort estivo degli edifici, ecc.)
- XIV Riduzione delle fonti di Illuminazione e di rumore
- XV Coperture, terrazzi e pareti verdi

d) Le azioni di mitigazione sono da prevedere nella stesura del PI relativamente agli effetti che produrrà sul territorio con la sua attuazione.

### **Prescrizioni**

- Le opere e gli interventi di mitigazione, dovranno essere effettuati contemporaneamente, e non successivamente, alla realizzazione delle azioni di piano che siano all'origine degli effetti ambientali negativi che hanno richiesto tali mitigazioni. La realizzazione delle opere e degli interventi di mitigazione di cui al presente articolo, dovrà seguire le disposizioni contenute sul Rapporto Ambientale le quali costituiscono parte integrante delle presenti norme.
- Le mitigazioni sono da attuare indipendentemente dal possibile assoggettamento successivo dei progetti di realizzazione delle azioni strategiche alla procedura di VIA nazionale e regionale e nel caso di progetti sottoposti a VIA dovranno essere adottate tra le misure di mitigazione dello studio di impatto ambientale.

- Il rapporto ambientale, ai sensi delle linee guida VIA, appendice 3.B, prevede che le misure di compensazione nascano dal confronto tra le differenti istanze e dalla negoziazione tra i vari soggetti interessati: pubblico o portatori di interesse in generale, la pubblica amministrazione e il proponente dell'opera. All'interno del Rapporto Ambientale sono definite delle possibili misure di compensazione che l'Amministrazione Comunale potrà adottare nel Piano degli Interventi.
- In relazione al parere della commissione regionale VAS n. 34 del 24 febbraio 2016:
  - Dovrà essere garantita la contestualità degli interventi previsti dal PAT in ambito urbano con gli interventi compensativi di perequazione ambientale in ambito rurale.
  - Il Piano comunale di zonizzazione acustica dovrà essere adeguato in relazione alle previsioni attuative del Piano degli Interventi.
  - I PUA, ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 comma 8 del D.L. 70/2011 convertito in legge dall'art. 1 comma 1 L.106/2011, per le parti non valutate dal PAT, saranno sottoposti a verifica di assoggettabilità, ai sensi dell'art. 12 del DLgs 152/2006, fatte salve le fattispecie di esclusione di cui alla DGR 1646 del 07 agosto 2012.

### ***I contenuti del Piano di Monitoraggio***

Il piano di monitoraggio è stato calibrato secondo i principi standard degli indicatori e la scelta di questi ultimi è stata finalizzata a monitorare le criticità rilevate ed in particolare quelle connesse a:

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

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

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

<b>INDICATORI</b>				
	<b>INDICATORI</b>	<b>UNITA' DI MISURA</b>	<b>NOTE (gli indicatori vanno alimentati almeno annualmente)</b>	<b>RESPONSABILE RACCOLTA DATI</b>
ARIA	Inquinamento atmosferico: NO <sub>x</sub>	µg/mc	Rilievo semestrale	ARPAV
	Inquinamento atmosferico: N <sub>2</sub> O medio	µg/mc	Rilievo semestrale	ARPAV
	Inquinamento atmosferico: PM <sub>10</sub>	µg/mc	Rilievo semestrale	ARPAV
ACQUA	Acque sotterranee: N° pozzi	n°	Dato raccolto routinariamente nelle stazioni esistenti e fornito direttamente da ARPAV	ARPAV
	Residenti collegati alle fognature	n°	Rilievo semestrale	AATO/Comune
	Acque sotterranee: concentrazione media Nitrati	mg/l	Rilievo semestrale	ARPAV
	Acque sotterranee: concentrazione media cloruri	mg/l	Rilievo semestrale	ARPAV
	Acque sotterranee: concentrazione media Ammoniaca	mg/l	Rilievo semestrale	ARPAV
	Acque sotterranee: n° pozzi privati	n°	Rilievo annuale	Comune
	Acque potabili: consumi idrici pro capite	l/abitante al giorno	Dato estrapolato dai quantitativi erogati.	AGS/Comune
	Acque superficiali: IBE		Rilievi	ARPAV

SUOLO	Rifiuti: Raccolta differenziata media	%	Dato raccolto routinariamente.	ARPAV/Comune
	Superficie urbanizzata/superficie ATO	%	Rilievo annuale	Comune
	Sviluppo dei percorsi ciclabili	ml(Kmq)	Rilievo annuale	Comune
	Numero interventi di trasformazione in aree a ristagno idrico	n°	Rilievo annuale ed inoltro alla Provincia	Comune
ECONOMIA E SOCIETA'	Popolazione: Abitanti	n°	Rilievo annuale	Comune
	Popolazione: Saldo migratorio	n° ab	Rilievo annuale	Comune
	Popolazione: Saldo naturale	n° ab	Rilievo annuale	Comune
	Popolazione: Rapporto abitazioni/residenti	ab/resid	Rilievo annuale	Comune
	Turismo: Arrivi turistici	n°	Rilievo annuale	Provincia
	Zootecnia: n. allevamenti intensivi	n° e tipo dei capi	Rilievo annuale	Comune/ULSS
	Energia: Consumi medi procapite di energia elettrica	kW/h per abitante	Rilievo annuale	ENEL/Comune
PAESAGGIO E TERRITORIO	Inquinamento luminoso: Potenza energetica impiegata per la nuova illuminazione pubblica	Kw	Il dato è rilevabile in sede di nuovi progetti	ENEL/Comune
	Salvaguardia dei coni visuali	n°	Rilievo annuale	Comune
	Aree di ricostruzione ambientale/superficie ATO	%	Rilievo annuale	Comune

Il popolamento degli indicatori di monitoraggio dovrà essere effettuato a cura dell'Autorità Procedente, che potrà avvalersi delle risorse informative messe a disposizione dal Sistema Informativo Territoriale della Regione Veneto. Nella fase di attuazione del PAT, tuttavia, si potranno ridefinire il numero e la tipologia degli indicatori ora individuati per il monitoraggio.

L'Amministrazione Comunale, d'intesa con la Provincia di Verona, attiva il processo di verifica del monitoraggio delle varie azioni ed in considerazione degli obiettivi di sostenibilità ambientale e socio-economica, provvede a redigere ogni tre anni specifico rapporto al fine di verificare come le azioni operino nei confronti del Piano.

#### **Art. 46.1 Procedura di valutazione di incidenza relative alla rete Natura 2000**

In relazione al parere della commissione VAS ai fini esclusivi della tutela degli habitat e delle specie di cui alle Direttive comunitarie 92/43/Cee e 09/147/Ce si prescrive che:

- ai fini degli adempimenti amministrativi l'ipotesi di non necessità della valutazione di incidenza riferibile al numero 6 del paragrafo 2.2 dell'allegato A alla D.G.R. 2299/2014 "piani, progetti e interventi, nelle aree a destinazione d'uso residenziale, espressamente individuati e valutati non significativamente incidenti dal relativo strumento di pianificazione, sottoposto con esito favorevole a procedura di valutazione di incidenza, a seguito della decisione dell'autorità regionale per la valutazione di incidenza" si applica esclusivamente alle seguenti categorie: "11210 - Tessuto urbano discontinuo denso con uso misto (Sup. Art. 50%-80%)", "11220 - Tessuto urbano discontinuo medio, principalmente residenziale (Sup. Art. 30%-50%)", "11230 - Tessuto urbano discontinuo rado, principalmente residenziale (Sup. Art. 10%-30%)", "11310 - Complessi residenziali comprensivi di area verde", "11320 - Strutture residenziali isolate (discrimina le residenze isolate evidenziando il fatto che sono distaccate da un contesto territoriale di tipo urbano)", "11330 - Ville Venete", "12110 - Aree destinate ad attività industriali e spazi annessi", "12112 -Insediamenti zootecnici", "12120 - Aree destinate ad attività commerciali e spazi annessi", "12150 -Infrastrutture tecnologiche di pubblica utilità: impianti di smaltimento rifiuti, inceneritori e di depurazione acque", "12160 - Luoghi di culto (non cimiteri)", "12170 - Cimiteri non vegetati", "12180 - Strutture socio sanitarie (ospedali e case di cura)", "12190 - Scuole", "12210 - Strade a transito veloce e superfici annesse (autostrade, tangenziali)", "12220 - Rete stradale principale e superfici annesse (strade statali)", "12230 - Rete stradale secondaria con territori associati (strade regionali, provinciali, comunali ed altro)", "12240 - Rete ferroviaria con territori associati", "12260 - Aree adibite a parcheggio", "13210 -

Discariche e depositi di cave, miniere, industrie e collettività pubbliche. Per i depositi sono compresi gli edifici e le installazioni industriali associate ed altre superfici di pertinenza.", "13310 - Cantieri e spazi in costruzione e scavi", "13320 - Suoli rimaneggiati e artefatti", "13410 - Aree abbandonate", "14110 - Parchi urbani", "14140 - Aree verdi private", "14150 - Aree verdi associate alla viabilità", "14220 - Aree sportive (Calcio, atletica, tennis, ecc.)" così come individuate nella revisione del 2012 della Banca Dati della Copertura del Suolo di cui della Regione Veneto;

- per la viabilità, nella progettazione definitiva di qualsiasi opera in grado di generare barriera infrastrutturale, sia garantita la permeabilità al passaggio delle specie e che si provveda a individuare i siti riproduttivi, di rifugio, di alimentazione, le zone di svernamento e quelle di residenza estiva e porre in essere le seguenti indicazioni prescrittive:
  - impedire l'ingresso in carreggiata da parte della fauna attraverso l'installazione di barriere fisse, preferibilmente in metallo o calcestruzzo polimerico, con superfici lisce, bordo superiore incurvato o comunque aggettante sul lato campagna in modo da impedirne lo scavalco;
  - favorire il passaggio di tale fauna al di sotto dell'infrastruttura, mediante la realizzazione di sottopassi faunistici (ecodotti, di sezione quadrata o rettangolare) con una apertura minima di 40-50 cm di lato e altezza minima di 50 cm (ottimali per entrambe le direzioni almeno 80-100 cm), aperti sul lato superiore tramite griglie di aerazione, oppure sul lato inferiore a diretto contatto con il suolo. Tali ecodotti possono essere anche associati a funzioni di drenaggio delle acque piovane purché in ogni caso vi sia una pendenza di almeno l'1% in modo da evitare ristagni d'acqua o allagamenti. La distanza tra questi elementi può andare dai 50 ai 200 metri;
  - installare apposita segnaletica stradale verticale per informare gli utilizzatori dell'infrastruttura e mitigare eventuali problemi legati alla sicurezza stradale nei tratti che più manifestano eventuali fenomeni migratori;
  - verificare la necessità di realizzazione di siti riproduttivi alternativi al fine di dirigere i flussi migratori lontano dall'infrastruttura, esclusivamente nel caso in cui i precedenti accorgimenti non fossero sufficienti;
- che il Comune verifichi la corretta attuazione delle indicazioni prescrittive e che, a seguito della verifica, sia trasmessa annualmente entro il 31 gennaio di ciascun anno specifica reportistica alla struttura regionale competente per la valutazione



di incidenza contenente lo stato di attuazione relativo agli articoli 9.4, 16, 19, 20, 21, 24.2, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 31.1, 33, 34, 36, 37, 39, 40, 42, 44, 51.4.2, 51.6, 51.6.1 e separatamente agli articoli 1, 2, 3, 4, 4.1, 5, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 6, 6.1, 6.2, 6.3, 7, 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.6, 7.7, 7.8, 7.9, 7.10, 7.11, 7.12, 8, 9, 9.1, 9.2, 9.3, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 22, 23, 24, 24.1, 24.3, 32, 35, 38, 41, 43, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 51.1, 51.2, 51.3, 51.4, 51.4.1, 51.4.3, 51.4.4, 51.5, 51.5.1, 51.5.2, 51.5.3, 51.5.4, 51.5.5, 51.5.6, 51.7, 52, 52.1, 52.2, 53, 54, 54.1, 55, 55.1, 55.2, 56, 56.1, 57, 58, 58.1, 59, 59.1, 60, 60.1 delle norme tecniche di attuazione dettagliando per ciascuno le aree dove sono state avviate azioni, georiferite secondo lo standard regionale, e gli esiti delle verifiche sul rispetto della procedura per la valutazione di incidenza ai sensi del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii.;

- che l'attuazione degli articoli 1, 2, 3, 4, 4.1, 5, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 6, 6.1, 6.2, 6.3, 7, 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.6, 7.7, 7.8, 7.9, 7.10, 7.11, 7.12, 8, 9, 9.1, 9.2, 9.3, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 22, 23, 24, 24.1, 24.3, 32, 35, 38, 41, 43, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 51.1, 51.2, 51.3, 51.4, 51.4.1, 51.4.3, 51.4.4, 51.5, 51.5.1, 51.5.2, 51.5.3, 51.5.4, 51.5.5, 51.5.6, 51.7, 52, 52.1, 52.2, 53, 54, 54.1, 55, 55.1, 55.2, 56, 56.1, 57, 58, 58.1, 59, 59.1, 60, 60.1 sia soggetta a procedura di valutazione di incidenza, volta a verificare che non siano coinvolti habitat di interesse comunitario e non vari l'idoneità degli ambienti interessati rispetto alle specie segnalate ovvero, siano rese disponibili superfici di equivalente idoneità per le specie segnalate, all'interno delle aree coinvolte;
- che, al di fuori delle aree caratterizzate dai codici "11210 - Tessuto urbano discontinuo denso con uso misto (Sup. Art. 50%-80%)", "11220 - Tessuto urbano discontinuo medio, principalmente residenziale (Sup. Art. 30%-50%)", "11230 - Tessuto urbano discontinuo rado, principalmente residenziale (Sup. Art. 10%-30%)", "11310 - Complessi residenziali comprensivi di area verde", "11320 - Strutture residenziali isolate (discrimina le residenze isolate evidenziando il fatto che sono distaccate da un contesto territoriale di tipo urbano)", "11330 - Ville Venete", "12110 - Aree destinate ad attività industriali e spazi annessi", "12112 - Insediamenti zootecnici", "12120 - Aree destinate ad attività commerciali e spazi annessi", "12150 - Infrastrutture tecnologiche di pubblica utilità: impianti di smaltimento rifiuti, inceneritori e di depurazione acque", "12160 - Luoghi di culto (non cimiteri)", "12170 - Cimiteri non vegetati", "12180 - Strutture socio sanitarie (ospedali e case di cura)", "12190 - Scuole", "12210 - Strade a transito veloce e superfici annesse (autostrade, tangenziali)", "12220 -

Rete stradale principale e superfici annesse (strade statali)", "12230 - Rete stradale secondaria con territori associati (strade regionali, provinciali, comunali ed altro)", "12240 - Rete ferroviaria con territori associati", "12260 - Aree adibite a parcheggio", "13210 - Discariche e depositi di cave, miniere, industrie e collettività pubbliche. Per i depositi sono compresi gli edifici e le installazioni industriali associate ed altre superfici di pertinenza.", "13310 - Cantieri e spazi in costruzione e scavi", "13320 - Suoli rimaneggiati e artefatti", "13410 - Aree abbandonate", "14110 - Parchi urbani", "14140 - Aree verdi private", "14150 - Aree verdi associato alla viabilità", "14220 - Aree sportive (Calcio, atletica, tennis, ecc.)." nella revisione del 2012 della Banca Dati della Copertura del Suolo di cui all'IDT della Regione Veneto, per gli impianti delle specie arboree, arbustive ed erbacee siano impiegate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale e non si utilizzino miscugli commerciali contenenti specie alloctone

- che qualora non si provveda alla reportistica di cui ai punti precedenti o la stessa dia evidenza di possibili incidenze nei confronti degli elementi oggetto di tutela, sia effettuato il monitoraggio di habitat, specie e fattori di pressione e minaccia, secondo le indicazioni riportate al par. 2. 1.3 dell'allegato A alla D.G.R. n. 2299/2014;
- di comunicare qualsiasi variazione rispetto a quanto esaminato che dovesse rendersi necessaria per l'insorgere di imprevisti, anche di natura operativa, all'Autorità competente per la Valutazione d'incidenza per le opportune valutazioni del caso;
- di comunicare tempestivamente alle Autorità competenti ogni difformità riscontrata nella corretta attuazione degli interventi e ogni situazione che possa causare la possibilità di incidenze significative negative sugli elementi dei siti della rete Natura 2000 oggetto di valutazione nello studio per la Valutazione di incidenza esaminato.

#### **Art. 47      Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica**

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

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

La Perequazione urbanistica si distingue in:

- Perequazione urbanistica

- Perequazione urbanistica integrata
- Perequazione ambientale

Il Comune applica la perequazione urbanistica quando utilizza le aree cedute per realizzare servizi pubblici, servizi di uso pubblico, attrezzature di interesse generale. L'uso specifico delle singole aree viene definito dal Piano degli Interventi.

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

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

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

### **Direttive**

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

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

**Art. 48 Indirizzi e criteri per l'applicazione del credito edilizio**

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

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

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

**Direttive**

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

- interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio, costituiti da tutti quegli interventi che, nell'ambito delle specifiche disposizioni afferenti ai vincoli, valori e tutele, fragilità, invarianti e basse trasformabilità, ne risultano in contrasto; rientrano in tali fattispecie anche gli immobili realizzati in zona agricola che per la loro conformazione architettonica ed ambientale non rispettino le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni;
- Il PI determina i criteri per stabilire l'entità del credito edilizio da attribuire agli immobili da demolire basandosi sul volume edilizio e sulla destinazione d'uso dello stato di fatto opportunamente documentati.
- Il PI promuove la rimozione o la mitigazione degli elementi detrattori (opere incongrue ed elementi di degrado) predisponendo apposita disciplina nel rispetto delle seguenti direttive:
  - l'eliminazione dell'opera incongrua con ripristino ambientale dell'ambito interessato comporta la creazione di un credito edilizio da utilizzarsi in conformità ai principi stabiliti dal PAT, anche in ATO diversi da quello ove insiste l'opera incongrua, purché nel rispetto delle indicazioni normative e cartografiche e dei limiti di dimensionamento del PAT;
  - l'eliminazione dell'opera incongrua con adeguamento morfologico-funzionale al contesto insediativo esistente o previsto dal PAT nello stesso ambito è disciplinata dal PI in modo puntuale ed è assoggettata a convenzionamento;
  - il PI, inoltre, stabilisce quando l'eliminazione dell'opera incongrua ricadente in zona agricola può comportare il recupero parziale in sito della volumetria esistente, stabilendone le modalità nel rispetto dei seguenti limiti:
    - la trasformazione deve risultare ammissibile rispetto agli obiettivi di tutela indicati dal PAT per l'area sulla quale ricade escludendo che il fabbricato permanga in un contesto di tutela o di pregio ambientale (aree delle rete ecologica o invarianti);
    - in caso di cambio di destinazione d'uso vi sia una sostanziale riduzione volumetrica e della superficie lorda di pavimento integrata da idonee misure di mitigazione ambientale e paesaggistica;
    - in caso di ristrutturazione senza variazione di destinazione d'uso, devono essere comunque attuati contestuali interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica comprendenti l'adeguamento tipologico alle forme tradizionali esistenti in zona agricola;
    - gli elementi detrattori quali elettrodotti, tralicci, impianti ricetrasmittenti, cabine di decompressione del metano, ecc. dovranno essere rimossi dal contesto da tutelare o mascherati attraverso interventi diretti (adozione di particolari tipologie

- costruttive quali l'interramento, forme estetiche innovative, colorazioni particolari) o indiretti (mascherature vegetali, movimenti terra, ricomposizione dello sfondo).
- Il PI disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare individuando ulteriori ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi.
  - Il PI determina nei singoli ATO la quota di diritti edificatori da accantonarsi per finalità di credito edilizio.
  - Il PI prevede la formazione dell'apposito Registro dei Crediti Edilizi ai sensi dell'art.17 della LR 11/2004.
  - I manufatti, aventi i caratteri di opere incongrue, ma realizzati in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ovvero realizzati in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non conseguono il riconoscimento del credito edilizio, salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente.

#### **Art. 49      Indirizzi e criteri per l'applicazione della compensazione urbanistica**

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

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

#### **Direttive**

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

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

### **Art. 50        Criteri e indirizzi per una progettazione edilizia sostenibile**

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

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

### **Direttive**

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



**Art. 51 Azioni di mitigazione del sistema insediativo, ambientale e paesaggistico**

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

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

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

**Art. 51.1 Mitigazione dei processi di trasformazione sul microclima**

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

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

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

### **Art. 51.2 Mitigazione degli effetti dell'illuminazione diffusa**

Il Comune, nella progettazione o nella riqualificazione degli impianti d'illuminazione pubblica adotta misure atte a, al fine di diminuire l'impatto luminoso, anche a favore di un risparmio energetico, ridurre l'attuale consumo comunale così come rilevato in sede di Rapporto Ambientale e dovranno rispettare tipologia di proiettori, assetto, direzione ed intensità tali da non alterare le comunità faunistiche locali.

- Il Comune valuta l'opportunità di predisporre il Piano Comunale dell'Illuminazione Pubblica.
- Il Comune valuta l'opportunità di emettere delle ordinanze di spegnimento dei fari fissi e rotanti rivolti verso il cielo e di integrare il regolamento edilizio con disposizioni concernenti la progettazione, l'installazione e l'esercizio degli impianti di illuminazione esterna; anche i privati, sono tenuti al rispetto di quanto previsto all'art.9 allegato C, della LR 22/97. Sul punto, si evidenzia che per l'inquinamento luminoso si deve fare riferimento alla LR 17/2009. In riferimento all'illuminazione artificiale da predisporre sul territorio (aree pubbliche e private) dovranno essere rispettate le disposizioni della LR17/2009 "Nuove norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso, il risparmio energetico nell'illuminazione per esterni e per la tutela dell'ambiente e dell'attività svolta dagli osservatori astronomici", con predisposizione di apposito Piano dell'Illuminazione per il contenimento dell'inquinamento luminoso.
- Per l'illuminazione di impianti sportivi e grandi aree di ogni tipo devono essere impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione di luce verso l'alto e al di fuori dei suddetti impianti.
- Fari, torri faro e riflettori illuminanti parcheggi, piazzali, cantieri, svincoli, complessi industriali, impianti sportivi e aree di ogni tipo devono avere, rispetto al terreno, un'inclinazione tale, in relazione alle caratteristiche dell'impianto, da non inviare oltre 0 cd per 1000 lumen a 90° ed oltre.
- È fatto divieto di utilizzare per fini pubblicitari fasci di luce roteanti o fissi di qualsiasi tipo, anche in maniera provvisoria.
- Per l'illuminazione di edifici e monumenti, gli apparecchi di illuminazione devono essere spenti entro le ore ventiquattro.
- L'illuminazione delle insegne non dotate di illuminazione propria deve essere realizzata dall'alto verso il basso. Per le insegne dotate di illuminazione propria, il flusso totale emesso non deve superare i 4500 lumen. In ogni caso, per tutte le insegne non

- preposte alla sicurezza, a servizi di pubblica utilità ed all'individuazione di impianti di distribuzione self service è prescritto lo spegnimento entro le ore 24 o, al più tardi, entro l'orario di chiusura dell'esercizio.
- È vietato installare all'aperto apparecchi illuminanti che disperdono la luce al di fuori degli spazi funzionalmente dedicati e, in particolare, verso la volta celeste.
  - Tutti gli impianti di illuminazione pubblica devono utilizzare lampade a ristretto spettro di emissione; allo stato attuale della tecnologia rispettano questi requisiti le lampade al sodio ad alta pressione, da preferire lungo le strade urbane ed extraurbane, nelle zone industriali, nei centri storici e per l'illuminazione dei giardini pubblici e dei passaggi pedonali. Nei luoghi in cui non è essenziale un'accurata percezione dei colori, possono essere utilizzate, in alternativa, lampade al sodio a bassa pressione (ad emissione pressoché monocromatica).
  - È vietata l'installazione all'aperto di apparecchi illuminanti che disperdono la loro luce verso l'alto.
  - Che in recepimento del parere VAS siano impiegati sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e la modulazione dell'intensità in funzione dell'orario e della fruizione degli spazi e che le fonti di illuminazione artificiale siano altresì rispondenti ai seguenti criteri: flusso luminoso modulabile, bassa dispersione e con lampade a ridotto effetto attrattivo (con una componente spettrale dell'UV ridotta o nulla) in particolar modo nei confronti di lepidotteri, coleotteri, ditteri, emitteri, neurotteri, tricotteri, imenotteri e ortotteri.
  - Ai fini della tutela e prevenzione dall'inquinamento luminoso, in sede di PI e/o piano attuativi, gli impianti di illuminazione artificiale dovranno rientrare nel limite un limite massimo del 3% per l'emissione verso il cielo del flusso totale dalla loro sorgente.

### **Art. 51.3 Mitigazione per le acque reflue di scarico**

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

- realizzare, ove possibile, unità paranaturali, interposte tra gli impianti di depurazione e i corpi idrici ricettori o inserendo sistemi di fitodepurazione come trattamenti terziari;
- realizzare, ove possibile, nella nuova progettazione o nella riqualificazione dei sistemi di scarico di acque domestiche su suolo, in condizioni di assenza di rischio di contaminazione della falda, favorire la subdispersione a goccia, la subirrigazione, la filtrazione lenta intermittente in letto di sabbia e, in climi caldi, i vassoi fitoassorbenti, con l'accortezza di evitare stagnazione delle acque ed impaludamento del terreno, la fitodepurazione;

- in relazione all'incremento di popolazione nelle diverse ATO prevede il potenziamento dei sistemi di depurazione esistenti andando a privilegiare preferibilmente sistemi a basso consumo energetico come la fitodepurazione a flusso orizzontale;
- per gli insediamenti civili ed agroindustriali non collettati, prescrivono la realizzazione di idonei impianti di trattamento dei reflui in conformità alla vigente normativa nazionale DLgs 152/06 e s.m.i. e per quanto di competenza regionale al Piano Regionale di Risanamento delle Acque e successivamente a seguito di approvazione al Piano Regionale di Tutela delle Acque;
- prevedere la realizzazione di reti di fognatura separata anche per gli insediamenti industriali (art 24 PTCP).

#### **Art. 51.4    Compensazione ambientale delle aree soggette a trasformazione**

Gli interventi di urbanizzazione (nuova edificazione o ampliamenti di edifici ad uso residenziale, produttivo, commerciale, direzionale, etc; interventi di nuova viabilità; realizzazione di aree a servizi compresi parcheggi, etc.) devono concorrere, mediante la realizzazione di interventi di compensazione ecologica, al miglioramento della qualità ambientale.

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

In attuazione a tale prescrizione il PI deve:

- adottare idonee misure di mitigazione/compensazione sotto il profilo visivo, acustico ed atmosferico secondo la metodologia di compensazione della CO<sub>2</sub><sup>1</sup> emessa nella gestione dell'insediamento con un'idonea quantificazione di aree alberate (boschi, filari...);
- prevedere l'impiego di essenze arboree compatibili con la specifica area;
- adottare uno o più criteri al fine di determinare la biomassa da impiantare.

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

- 3 m di siepi ovvero 1 m<sup>2</sup> di bosco per m<sup>3</sup> di nuova edificazione e/o ampliamento;

---

<sup>1</sup> La CO<sub>2</sub> prodotta deve essere compensata da un idoneo polmone verde, considerando che un albero di medie dimensioni assorbe 12 kg CO<sub>2</sub> e dunque un ettaro di bosco assorbe 51 tonnellate annue di CO<sub>2</sub>, secondo il metodo ARPA.

- 5 m<sup>2</sup> di bosco, od ecosistema equivalente, per m<sup>2</sup> di strada;
- 3 m<sup>2</sup> di bosco od ecosistema equivalente per m<sup>2</sup> di disboscato;
- per interventi relativi a case singole, i parametri sopra sono ridotti ad 1/3.

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

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

In recepimento al parere VAS si prescrive che per gli impianti delle specie arboree, arbustive ed erbacee siano impiegate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale e non si utilizzino miscugli commerciali contenenti specie alloctone.

#### **Art. 51.4.1 Flora, fauna, biodiversità**

- Le specie arboree e arbustive da utilizzare per la messa a dimora di siepi, filari alberati e macchie boscate devono essere di tipo esclusivamente autoctono e ecologicamente coerenti con la flora locale e non si utilizzino miscugli commerciali contenenti specie alloctone.
- Nella fase esecutiva degli interventi dovranno preferibilmente essere mantenute le siepi esistenti. Se tale mantenimento fosse oggettivamente non possibile dovranno essere comunque ricreate in modo tale da garantire la continuità ecologica.

#### **Art. 51.4.2 Attività produttive puntiformi di attenzione ambientale**

- Si tratta di attività economiche individuate sul territorio comunale per le quali sono note o rilevate problematiche ambientali evidenziate dall'Amministrazione Comunale o rese note su segnalazione di Autorità ambientali quali ARPAV, Provincia di Verona, comuni contermini o altre autorità ambientali.
- In sede di PI, su tali aree l'Amministrazione Comunale individua, con le autorità ambientali, ARPAV e Provincia di Verona le modalità per una schedatura puntuale e la verifica delle azioni norma o azioni locali atte alla eliminazione, attenuazione e/o riduzione delle problematiche emerse.
- In sede di PI, l'Amministrazione Comunale aggiorna lo stato di tali attività e la relativa schedatura senza che ciò comporti variante al Piano.

**Art. 51.4.3 Attività insalubri**

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

**Art. 51.4.4 Tutela del paesaggio**

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

progetto in relazione agli edifici ad uso residenziale presenti all'interno di una fascia minima di 3,00 m che circonda l'ambito di nuova trasformazione ed individuare la localizzazione e la tipologia delle opere di mitigazione da attuarsi, prevedendo in particolare la predisposizione di fasce vegetazionali (costituite da alberature, etc.) eventualmente da realizzarsi su terrapieni. Le specie dovranno essere scelte in relazione agli habitat esistenti.

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

## **Art. 51.5 Sistema dei trasporti**

### **Art. 51.5.1 Progettazione dei nuovi assi viari o nella riqualificazione**

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

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

#### **Art. 51.5.2 Misure di mitigazione per la nuova viabilità di progetto**

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



gradevole per gli edifici residenziali posti in prossimità del tracciato viario di nuova realizzazione.

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

#### **Art. 51.5.3 Progettazione dei percorsi pedonali**

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

#### **Art. 51.5.4 Elettrodotti ed emissioni elettromagnetiche**

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

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

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

#### **Art. 51.5.5 Riqualificazione ecologica del sistema idrico - fossi e corsi d'acqua**

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

- Gli attraversamenti non dovranno pregiudicare gli eventuali ampliamenti dei corpi idrici e dovranno essere concordati con gli Enti competenti.
- Non dovranno essere realizzati scarichi diretti sui corsi d'acqua e dovranno essere rispettate tutte le norme del PAT per la protezione della qualità delle acque.

#### **Art. 51.5.6 Risparmio energetico**

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

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

#### **Art. 51.6 Parco campagna - Aree della ricostruzione ecosistemica polivalente in ambito planiziale periurbano**

*Rif. Legislativo:* LR 11/2004

PTRC Allegato B4 adottato con DGR n.427 del 10.04.2013

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

Il piano individua le "Aree della ricostruzione ecosistemica polivalente in ambito planiziale periurbano" con la funzione e finalità attribuite dal PTRC, (ALLEGATO\_B4\_ Dgr n.427 del 10/04/2013) al fine di:

- incrementare il patrimonio del verde pubblico a scopo fruitivo, estetico, culturale, e microclimatico;
- gestire correttamente il patrimonio vegetale sia pubblico che privato;
- individuare forme di mitigazione ambientale in relazione all'entità degli interventi che prevedono una riduzione delle superfici ad area verde o area agricola;

- un miglioramento di una configurazione ambientale mediante la realizzazione di fasce ecotonali, ispessimento e/o infittimento di siepi e filari già esistenti, realizzazione di passaggi ecologici.

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

In altri termini sono ambiti preposti al mantenimento della continuità tra ecosistemi e biotopi di alto valore naturalistico, in grado di garantire la dispersione delle specie animali (autonoma) e vegetali (tramite vettori), ossia l'interscambio genetico delle popolazioni e dei popolamenti. In definitiva, le aree di connessione naturalistica garantiscono la funzionalità degli ecosistemi ed agroecosistemi localizzati a ridosso di ambiti a forte antropizzazione.

Sono aree:

- destinate a perequazione ambientale;
- assumono la funzione di polmone verde strettamente integrato alla zona residenziale densamente compatta adiacente che soffre la mancanza di aree verdi;
- alla conservazione e alla realizzazione di parchi urbani, di parchi di quartiere e di attrezzature sportive;
- vocate all'agricoltura, che per la sua posizione favorevole e per l'interessante habitat naturalistico, pur mantenendo la destinazione principale agricola, viene destinata anche alla fruizione pubblica per le attività ricreative del tempo libero, lo svago all'aria aperta;
- in cui la destinazione d'uso prevalente rimane quella agricola;
- destinate alla fruizione pubblica, e da assoggettare alla realizzazione di un programma complesso da attuarsi con un Piano Urbanistico Attuativo (PUA);
- in cui sono consentite le possibili destinazioni d'uso dell'area legate alla fruizione delle attività ricreative e del tempo libero all'aperto, oltre all'attività agricola, a condizione che siano compatibili con l'ambiente, nonché altre attività a tutela e valorizzazione delle particolari caratteristiche ambientali, naturalistiche ed idrogeologiche dell'area;
- sono favorite l'integrazione con il contesto urbano mediante fruizione turistica e le attività ricreative del territorio aperto, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopedonali ed equitabili connessi con gli insediamenti, e la promozione di attività di fruizione del tempo libero e di servizio, impostate e condotte secondo modalità rispettose dell'ambiente;

- sono favorite le azioni che apportano un miglioramento e revisione e riorganizzazione dell'accessibilità pedonale e comprensiva della riorganizzazione del sistema della sosta (parcheggi scambiatori) nelle aree urbane consolidate esistenti adiacenti all'area del Parco Campagna.

#### **Art. 51.6.1 Area polifunzionale**

Individuazione di un'area polifunzionale ad Est del polo ospedaliero esistente nell'ATO R1.1 da assoggettare in sede di PI a Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica e/o privata con funzioni miste a servizi collettivi e residenziale a bassa densità edilizia.

In tale area la parte residenziale a quartiere giardino costituisce un ispessimento del consolidato urbano esistente, mentre la parte rimanente sarà destinata a servizi di varia natura. In sede di PI l'Amministrazione Comunale valuterà anche la possibilità di prevedere spazi adeguati per mercati di quartiere, manifestazioni all'aperto da connettere al vicino Parco Campagna Sud.

Tale area è facilmente raggiungibile dalla viabilità esistente e si presta in modo particolare a funzioni plurime.

L'Amministrazione Comunale in sede di PI valuterà la possibilità di attivare accordi tra soggetti pubblico-privati art. 6 LR 11/04.

L'attuazione dell'area è soggetta a procedura di verifica di assoggettabilità ai sensi della D.Lgs 152/2006, art 12.

#### **Art. 51.7 Diretrici preferenziali per l'organizzazione di spazi a verde, della rete dei servizi e delle reti di connessione ciclo/pedonali/equestri per l'ospitalità e la visitazione del territorio aperto**

*Rif. Legislativo:* LR 11/2004

*Rif.:* Tav.4B – Tavola integrativa delle azioni necessarie per uno sviluppo sostenibile

Il PAT indica le direttrici strategiche sul territorio comunale, quali linee preferenziali di collegamento tra le aree a servizi della città e quelle a verde ai fini di una maggiore qualità e fruizione del contesto urbano e per riflesso di quello territoriale.

Il legame che si crea realizza una rete continua di aree a verde che contribuisce anche alla continuità del sistema ecologico del territorio.

Il Piano degli Interventi deve tener conto di queste indicazioni:

- nell'organizzazione territoriale delle funzioni e in particolare degli spazi e attrezzature didattiche, per lo sport e il tempo libero
- nella localizzazione dei percorsi e spazi ciclopedonali
- nella disciplina del territorio agricolo

- nella disciplina degli spazi aperti pubblici/privati interni ed esterni agli insediamenti.

La simbologia degli elaborati grafici indica azioni da prevedere col PI nel territorio da non intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base geografica informatizzata.

## TITOLO VI DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI

### Art. 52 Generalità

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

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

Infatti la disciplina si articola in:

disposizioni generali formulate per ciascun insieme di ATO;

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

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

### Art. 52.1 Dimensionamento

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

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

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

Il PAT è dimensionato:

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

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

- a) per la **residenza** una volumetria di 499.750 mc. L’Amministrazione Comunale nell’ambito delle proprie scelte e valutazioni sullo sviluppo dell’edilizia residenziale per il

prossimo decennio, intende prevedere un volume aggiuntivo inferiore al massimo sostenibile pari a 463.739 mc. (Per i conteggi dimostrativi vedere Relazione di Progetto al capitolo dimensionamento residenziale).

- b) per le **attività compatibili ed integrate con la residenza**, quali attività commerciali al dettaglio, uffici pubblici o privati, studi professionali, pubblici esercizi, banche, artigianato di servizio etc., viene valutato un volume aggiuntivo medio pari al 15% del volume residenziale, sopra determinato, uguale a 69.560 mc ( $463.723 \times 15\% = 69.560$ mc) per una Superficie Lorda di Pavimento di 23.187 mq;
- c) per le **attività commerciali-direzionali** una Superficie Lorda di Pavimento di 50.000mq;
- d) per le **attività produttive** una superficie di zona pari a 414.899 mq;
- e) per l'attività **turistico-ricettivo** una volumetria di 61.000 mc;

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

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

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

Per le attività produttive/commerciali esistenti in zona impropria, con riferimento ai criteri e alle modalità stabiliti all'art.37 delle presenti norme tecniche, il PI può individuare e definire le possibilità di ampliamento, limitati adeguamenti tecnologici, integrazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi interni previsti per legge, se carenti, realizzazione di opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante per migliorare la qualità degli immobili.



**Art. 52.2 Utilizzo della zona agricola**

Il PAT determina il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, secondo quanto previsto negli Atti d'Indirizzo della LR 11/2004 lettera c) DGR n.3650 del 25 Novembre 2008.

Superficie Agricola Utilizzata (SAU) comunale rilevata da foto aeree 2011= 23,289 kmq

Superficie Territoriale Comunale (STC)= 33,841 kmq

Rapporto SAU/STC = 68,8% > 61,3%

Superficie SAU massima trasformabile nel decennio = 23.289.006 x 1,30% = 302.757 mq

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

L'Amministrazione Comunale, nell'ambito delle proprie scelte e valutazioni sullo sviluppo insediativo per il prossimo decennio, intende prevedere una riduzione del 10% della SAU max trasformabile pari a 272.481 mq (302.757 - 30.275,7). Tale scelta risulta un indirizzo di tutela del territorio agricolo e di risparmio della risorsa suolo.

Non si considera trasformazione di zona agricola l'individuazione di zone per la disciplina delle attività individuate come opere incongrue, di cui all'art.36 assieme alle aree di previsione della pianificazione vigente confermate dal PAT.

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

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

**Sistema "A" - ATO con caratteri dominanti del Sistema paesaggistico – ambientale**

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

Il sistema "A" è articolato nei tre sottosistemi:

- "A1" - Ambito agricolo di pianura
- "A2" - Ambito misto agricolo naturalistico con nucleo insediativo
- "A3" – Ambito agricolo con nucleo insediativo

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

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

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

**a) Disposizioni per l'ambiente**

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

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

#### **b) Disposizioni per gli insediamenti**

- Tutela e valorizzazione degli edifici con valore storico – ambientale con un corretto ed efficace recupero dei manufatti al fine di renderli "vivi", fruibili e funzionali, per quanto possibile, alle attività agricole locali o ad altre utilizzazioni compatibili, nel rispetto delle disposizioni di cui all'Art. 24- Invarianti di natura storica, monumentale, architettonica;
- Riqualificazione e disciplina degli edifici produttivi/commerciali esistenti anche in zona impropria, secondo le modalità definite all'Art. 38 - Attività produttive/commerciali in zona impropria;
- Riordino e riqualificazione degli insediamenti diffusi esistenti, in particolare:
  - Recupero e riqualificazione degli edifici esistenti nel territorio agricolo, secondo le modalità di cui all'Art. 23 - Il territorio agricolo;
  - Riqualificazione degli edifici esistenti con riconversione nelle destinazioni d'uso ammissibili (agriturismo, attività ricettive in zona agricola, servizi e strutture di supporto per attività di turismo rurale e visitazionale compatibili con l'ambiente).

#### **c) Disposizioni per gli insediamenti produttivi**

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

- Organizzazione di un adeguato e specifico sistema di accessibilità/sosta per i veicoli;
- Individuazione di spazi per la sosta correttamente dimensionati e dotati delle necessarie soluzioni tecniche atte ad evitare la percolazione nel suolo di idrocarburi ed altre sostanze inquinanti provenienti dai veicoli o da essi trasportate.

#### **d) Disposizioni per l'accessibilità**

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

#### **e) Prescrizioni per la Compatibilità Idraulica**

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

#### **f) Disposizioni per il Piano degli Interventi (PI)**

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

**Art. 53      Sottosistema A1 - Ambito agricolo di pianura****Art. 53.1      ATO A1.1 Ambito agricolo pianura meridionale****Superficie territoriale 6.019.424 mq****Identificazione**

L'ambito agricolo pianura meridionale è quell'ampia parte del territorio comunale racchiusa ad Ovest e a Sud dal confine comunale, a Nord dalla SP38 Porcilana e a Nord-Est dallo Scolo Palù.

L'ATO è caratterizzato dalla presenza dei corsi d'acqua che lo attraversano da Nord a Sud e che contribuiscono alla formazione di aree di connessione naturalistica (buffer zones) delle rete ecologica locale, svolgendo una funzione di protezione ecologica, limitando gli effetti dell'antropizzazione.

L'ATO ha carattere quasi esclusivamente agricolo con la presenza di alcuni allevamenti zootecnici intensivi.

Il nucleo insediativo più consistente è situato vicino alla SP38 e lungo la stessa viabilità è presente un'area di servizio alla mobilità.

**Obiettivi locali**

1. Tutela delle specificità e delle caratteristiche morfologiche del territorio.
2. Tutela e valorizzazione dei caratteri e degli elementi significativi che compongono e connotano le aree col fine di rispettare l'ambiente naturale della flora e della fauna.
3. Tutela, recupero e valorizzazione dei caratteri naturalistici ed ambientali dell'ambito misto agricolo – naturalistico che costituiscono un bacino di risorse per la conservazione e lo sviluppo delle biodiversità, che arricchiscono e consolidano la rete ecologica.
4. Salvaguardia e valorizzazione delle aree di connessione naturalistica (buffer zone) per l'elevato valore funzionale di protezione ecologica sulle specie e sugli habitat, all'interno della rete ecologica, e di limitazione degli effetti negativi dell'antropizzazione.
5. Conservazione e potenziamento dell'isola ad elevata naturalità (stepping stones), quale ruolo di connessione in ambiti di media naturalità, ai fini dell'accrescimento della biodiversità.
6. Tutela e valorizzazione del corridoio ecologico secondario corrispondente al Torrente Alpone, al fine di favorire, oltre all'aumento della naturalità, anche il corretto utilizzo delle risorse idriche anche in relazione a possibili episodi di allagamenti.
7. Il PAT, promuovendo la formazione, l'attivazione e una gestione efficace di una rete ecologica in scala locale determinata da filari alberati spesso associati ai corsi d'acqua,

- prevede la tutela e valorizzazione del sistema di filari e siepi che delimita gli appezzamenti ed altri elementi del tessuto agricolo.
8. Salvaguardia e valorizzazione della riconoscibilità e dell'unicità dei luoghi, ambiti e percorsi della memoria, quale il Paesaggio delle Grandi Battaglie, segno antropico caratteristico.
  9. Tutela e manutenzione del Torrente Alpone e degli altri corsi d'acqua allo scopo di superare/ridurre eventuali situazioni di vulnerabilità a rischio idraulico, sino alla ridefinizione, con criteri di ingegneria naturale, delle sezioni fluviali/arginali nei punti critici.
  10. Tutela delle aree esondabili al fine di evitare l'aggravio delle condizioni di dissesto idraulico.
  11. Tutela e valorizzazione delle aree agricole in cui sono presenti ambiti a coltura specializzata di pregio per la produzione dell'Arcole Doc.
  12. Salvaguardia e valorizzazione del territorio aperto in cui l'agricoltura svolge la funzione strategica di tutela attiva dell'aspetto ambientale-paesaggistico del territorio stesso, valorizzandolo non solo con l'attività agricola primaria, ma anche con altre attività ad essa complementari come il turismo rurale e l'agriturismo, assieme a funzioni compatibili con l'ambiente e con le caratteristiche specifiche esistenti come le attività ricreative legate al turismo visitazionale/culturale, allo svago ed al tempo libero, alle attività ludico-sportive all'aria aperta.
  13. Promozione, realizzazione e sviluppo di percorsi naturalistici (ciclopedonali, equitabili) nell'ATO, all'interno del sistema di connessione degli ambiti naturalistico-ambientali presenti nel territorio soprattutto lungo il Torrente Alpone.
  14. Salvaguardia e valorizzazione del Bene Culturale, situato a Nord-Ovest dell'ATO, in riferimento alle funzioni compatibili ammesse e nel rispetto di quanto previsto all'Art. 24.2.
  15. Recupero e riqualificazione degli edifici esistenti in zona agricola finalizzato al miglioramento della qualità degli stessi in coerenza con il contesto ambientale ed in adeguamento anche alle nuove funzioni ammesse oltre alla residenza (attività ricettive, strutture di supporto al turismo visitazionale e al turismo rurale, agriturismo etc.).
  16. L'Amministrazione Comunale in sede di PI valuterà la possibilità di realizzare modeste strutture ricettive a servizio della mobilità nella tipologia dell'autohotel lungo l'arteria viabilistica a valenza territoriale, quale la Porcilana - SP38, in adiacenza ai distributori di carburante esistenti.
  17. Riorganizzazione funzionale del nodo viabilistico di collegamento tra la strada provinciale SP38 e la strada comunale che conduce al centro abitato de *La Motta*.

### **Funzioni attribuite**

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

## Dimensionamento (art.31 LR 11/2004)

ATO A1.1

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>			<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
			<i>mq/abitante</i>	
			Primari	Secondari
<b>Residenziale</b>	mc	<b>0</b>	10	20

<b>Abitante teorico</b>	mc	<b>150</b>
-------------------------	----	------------

Residenti	123	<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
ab. teorici aggiunti	0	<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 0
<b>Totale ab. teorici</b>	<b>123</b>	<b>aree per servizi complessive (compreso l'esistente)</b>	mq 3.690

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

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>			<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
<b>Turistico/ricettivo</b>	Volumetria		<b>Standard</b>	15mq/100mc
	mq	<b>12.000</b>	<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 1.800

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



**Art. 54      Sottosistema A2 - Ambito misto agricolo – naturalistico con nucleo insediativo****Art. 54.1      ATO A2.1 Ambito di Villabella****Superficie territoriale 3.087.354 mq****Identificazione**

L'ambito è caratterizzato dal sito di Villabella situato ad Ovest del territorio comunale, a ridosso del tracciato ferroviario e delimitato ad Est dal collegamento viabilistico tra la SP38 e lo snodo di innesto al casello autostradale e alla SR11.

Il sito di Villabella di particolare valenza paesaggistico-ambientale è costituito da un nucleo insediativo compatto, in cui sono inseriti anche il compendio figurativo della villa veneta Villa Gritti, la zona dei laghetti artificiali, costituiti da ex cave ora allagate e utilizzati come impianti di pesca sportiva, e un parco acquatico.

A Sud-Ovest del centro abitato di Villabella sono presenti aree destinate a deposito di rifiuti speciali e un'area produttiva per le quali è necessaria una nuova viabilità, che permetta di immettersi direttamente alla SP38, deviando il traffico pesante dal centro abitato di Villabella.

Lungo la bretella di collegamento tra la SP38 e lo snodo di innesto al casello autostradale e alla SR11 sono presenti un'attività produttiva isolata e un'area a servizio della mobilità.

**Obiettivi locali**

1. Tutela delle specificità e delle caratteristiche morfologiche del territorio.
2. Tutela e valorizzazione dei caratteri e degli elementi significativi che compongono e connotano le aree col fine di rispettare l'ambiente naturale della flora e della fauna.
3. Tutela, recupero e valorizzazione dei caratteri naturalistici ed ambientali dell'ambito misto agricolo – naturalistico che costituiscono un bacino di risorse per la conservazione e lo sviluppo delle biodiversità, che arricchiscono e consolidano la rete ecologica.
4. Tutela e valorizzazione delle isole ad elevata naturalità (stepping stones) originate da siti degradati rinaturalizzati spontaneamente, come le cave esaurite ed i bacini lacuali formati dopo la cessazione dell'attività di escavazione a nord dell'ATO, che assumono l'importante funzione ecologica di punto di appoggio e rifugio di tutti gli organismi mobili.
5. Conservazione e possibile potenziamento anche con funzione di mitigazione/compensazione delle macchie boscate.

6. Il PAT, promuovendo la formazione, l'attivazione e una gestione efficace di una rete ecologica in scala locale determinata da filari alberati spesso associati ai corsi d'acqua, prevede la tutela e valorizzazione del sistema di filari e siepi che delimita gli appezzamenti ed altri elementi del tessuto agricolo.
7. Tutela degli orli di scarpata di erosione del terrazzo atesino per il mantenimento dei delicati equilibri di natura idrogeologica, biologica ed antropica e quali testimonianza ancora percepibile nel paesaggio di elementi geologici, seppur attenuati da trasformazioni antropiche, che segnano il passaggio tra aree con caratteri ed evoluzione del paesaggio geomorfologico e litologico alquanto differenziato.
8. Salvaguardia e valorizzazione della residenza fortificata corrispondente alla villa veneta Villa Gritti, quale elemento storico di carattere militare specifico del territorio.
9. Tutela e manutenzione della rete idraulica allo scopo di superare/ridurre eventuali situazioni di vulnerabilità a rischio idraulico, sino alla ridefinizione delle sezioni fluviali/arginali nei punti critici con criteri di ingegneria naturale; valorizzazione del rapporto esistente tra i corsi d'acqua ed i tessuti insediativi che attraversano o lambiscono.
10. Tutela e valorizzazione delle aree agricole in cui sono presenti ambiti a coltura specializzata di pregio per la produzione dell'Arcole Doc.
11. Salvaguardia e valorizzazione del territorio aperto in cui l'agricoltura svolge la funzione strategica di tutela attiva dell'aspetto ambientale-paesaggistico del territorio stesso, valorizzandolo non solo con l'attività agricola primaria, ma anche con altre attività ad essa complementari come il turismo rurale e l'agriturismo, assieme a funzioni compatibili con l'ambiente e con le caratteristiche specifiche esistenti come le attività ricreative legate al turismo visitazionale/culturale, allo svago ed al tempo libero, alle attività ludico-sportive all'aria aperta.
12. Salvaguardia e valorizzazione del Bene Culturale, situato nella parte meridionale dell'ATO, in riferimento alle funzioni compatibili ammesse e nel rispetto di quanto previsto all'Art. 24.2.
13. Tutela dell'area a rischio archeologico a Villabella.
14. Recupero e riqualificazione degli edifici esistenti in zona agricola finalizzato al miglioramento della qualità degli stessi in coerenza con il particolare contesto ambientale ed in adeguamento anche alle nuove funzioni ammesse oltre alla residenza (attività ricettive, strutture di supporto al turismo visitazionale e al turismo rurale, agriturismo etc.).
15. Interventi di riordino con l'eliminazione di un'opera incongrua, rappresentata da un allevamento zootecnico intensivo, situato nelle immediate vicinanze del centro abitato della frazione di Villabella e della villa veneta *Villa Gritti*. L'eliminazione dell'opera

incongrua e la conseguente ricomposizione ambientale determinano un credito edilizio, ai sensi dell'art.36 LR 11/2004, da poter utilizzare in loco vicino al centro abitato di Villabella. Il PI stabilirà le modalità operative degli interventi di ricomposizione e di sviluppo residenziali previsti.

16. Interventi di riordino con la dotazione di opportune azioni di mitigazione, quali fasce tampone, schermi vegetali, etc per i due elementi di degrado situati nella parte nord-occidentale del territorio comunale costituiti da aree produttive isolate, le cui strutture risultano impattanti rispetto al territorio agricolo circostante.
17. Interventi di riordino della zona agricola finalizzati alla mitigazione degli impatti di tipo visivo, acustico e dovuti a polveri derivanti dalle infrastrutture viarie, esistenti e di progetto, in particolare rispetto agli insediamenti esistenti, attraverso la creazione di fasce tampone di verde di adeguata profondità e correttamente strutturate per un'efficace azione filtro.
18. Promozione, realizzazione e sviluppo di percorsi naturalistici (ciclopedonali, equitabili) nell'ATO, all'interno del sistema di connessione degli ambiti naturalistico-ambientali presenti nel territorio.
19. Riqualficazione e rivitalizzazione del Centro Storico attraverso la tutela attiva dei valori storico-culturali del patrimonio edilizio esistente, inteso sia come sistema insediativo nel suo complesso sia come singola unità edilizia, con l'inserimento e la valorizzazione degli spazi scoperti, sia pubblici sia privati, in riferimento alla trattazione di settore Centro Storico della pianificazione previgente.
20. Riordino morfologico dell'edificato, tutelando e valorizzando gli edifici, i manufatti e gli elementi fisici di interesse storico e paesaggistico, valutando le possibilità di ampliamento e di nuova costruzione in funzione dei caratteri e della qualità dei luoghi.
21. Tutela, conservazione e valorizzazione della Villa Veneta Gritti a Villabella e degli elementi di valore storico-architettonico, dei beni e delle risorse presenti nel contesto del complesso monumentale.
22. Riqualficazione della scena urbana del Centro Storico e studio attento ed accurato dell'arredo urbano e dell'illuminazione in coerenza con gli indirizzi specifici di cui all'Art. 24.1.
23. Processo di riqualficazione e risanamento del sito di Villabella al fine di una valorizzazione paesaggistica ed ambientale, quale bacino di risorse per il mantenimento e lo sviluppo della biodiversità. Il PAT prevede la riqualficazione del centro abitato di Villabella e della zona dei laghetti artificiali al fine di creare un vasto parco, una sorta di polmone verde con una maggiore fruizione pubblica per scopi naturalistici, culturali e di svago. Il PAT prevede, altresì, la riqualficazione della viabilità interna del centro abitato di Villabella, che attualmente sopporta il traffico pesante di attraversamento.

Il PAT, inoltre, per le discariche dismesse esistenti conferma e promuove il processo di riqualificazione già in atto con studi specifici di analisi ambientale.

24. Riordino e riqualificazione della struttura insediativa residenziale consolidata esistente assieme anche alla riqualificazione della scena urbana.
25. Completamento, ispessimento e ampliamento del sistema insediativo esistente da localizzare in adiacenza alle aree residenziali consolidate.  
Il PI stabilirà le modalità di intervento e i parametri quantitativi e le prescrizioni e le indicazioni affinché tali interventi si relazionino alla viabilità locale esistente. Il PI potrà prevedere, altresì, luoghi di centralità e adeguati servizi.
26. Completamento e ricucitura del margine nord dell'area urbana consolidata a Villabella, già previsto dalla pianificazione previgente.
27. Il PI individua le attività produttive/commerciali esistenti in zona impropria e ne valuta la compatibilità con il contesto, in coerenza con quanto previsto all'Art. 38 delle presenti norme.
28. Per le attività produttive puntiformi sopralluoghi con schedatura puntuale e verifica delle azioni norma o azioni locali atte alla eliminazione, attenuazione e/o riduzione delle problematiche ambientali emerse evidenziate dall'Amministrazione Comunale o rese note su segnalazioni di autorità ambientali quali ARPAV, Provincia di Verona, comuni contermini o altre autorità ambientali.
29. L'Amministrazione Comunale in sede di PI valuterà la possibilità di realizzare modeste strutture ricettive a servizio della mobilità, nella tipologia dell'autohotel, lungo la bretella di collegamento tra la SP38 e lo snodo di innesto al casello autostradale e alla SR11 in adiacenza ai distributori di carburante esistenti.
30. Individuazione di un'ipotesi di nuovo tracciato alternativo della linea AV/AC Verona - Padova, in adiacenza alla strada provinciale esistente SP38 - Porcilana, con la previsione di eventuali misure di mitigazione sia visiva che acustica.

### **Funzioni attribuite**

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

- Attività ricreative legate alla fruizione del tempo libero all'aperto, con relative strutture di supporto, e altre attività a tutela e valorizzazione delle caratteristiche ambientali, naturalistiche ed idrogeologiche dell'area.
- Impianti tecnologici.

**Dimensionamento (art.31 LR 11/2004)****ATO A2.1**

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>			<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
			<i>mq/abitante</i>	
			Primari	Secondari
<b>Residenziale</b>	mc	<b>26.160</b>	10	20

<b>Abitante teorico</b>	mc	<b>150</b>
-------------------------	----	------------

Residenti		533	<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
ab. teorici aggiunti		174	<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 5.220
<b>Totale ab. teorici</b>		<b>707</b>	<b>aree per servizi complessive (compreso l'esistente)</b>	mq 21.210

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>			<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
<b>Commerciale/direzionale</b>	Slp		<b>Standard</b>	100mq/100mq
	mq	<b>500</b>	<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 500

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>			<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
<b>Turistico/ricettivo</b>	Volumetria		<b>Standard</b>	15mq/100mc
	mc	<b>3.500</b>	<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 525

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

**Art. 54.2 ATO A2.2 Ambito di Locara****Superficie territoriale 5.849.467 mq****Identificazione**

L'ambito racchiude il nucleo abitato della Frazione di Locara e la parte agricolo-ambientale situati a ridosso del confine nord-occidentale del territorio comunale ed è limitato a Sud dal tracciato ferroviario.

L'ATO è attraversato da Ovest a Est da importanti arterie viabilistiche quali l'Autostrada MI-VE e dalla SR11.

Inoltre è caratterizzato dalla presenza a Nord del Torrente Chiampo che contribuisce allo sviluppo della rete ecologica locale assieme alle aree agricole naturalistiche sulla sponda destra del torrente.

Il nucleo abitato della frazione presenta una struttura insediativa residenziale compatta che si sviluppa in corrispondenza di viabilità comunali facilmente raggiungibili dalla SR11 e dalla viabilità provinciale che conduce a Lonigo.

Sono presenti anche due Ville Venete, situate una, Villa Negri Fraccaro, all'interno del centro abitato e l'altra, Villa Cà dell'Ora, lungo la SR11 con il suo ampio contesto figurativo.

**Obiettivi locali**

1. Tutela delle specificità e delle caratteristiche morfologiche del territorio.
2. Tutela e manutenzione della rete idraulica allo scopo di superare/ridurre eventuali situazioni di vulnerabilità a rischio idraulico, sino alla ridefinizione delle sezioni fluviali/arginali nei punti critici con criteri di ingegneria naturale; valorizzazione del rapporto esistente tra i corsi d'acqua ed i tessuti insediativi che attraversano o lambiscono.
3. Tutela delle aree a rischio idraulico ed idrogeologico, individuate dal PAI, per prevenire situazioni di pericolosità idrogeologica e la creazione di nuove condizioni di rischio nelle aree vulnerabili.
4. Tutela e valorizzazione dei caratteri e degli elementi significativi che compongono e connotano le aree col fine di rispettare l'ambiente naturale della flora e della fauna.
5. Tutela, recupero e valorizzazione dei caratteri naturalistici ed ambientali dell'ambito misto agricolo – naturalistico che costituiscono un bacino di risorse per la conservazione e lo sviluppo delle biodiversità, che arricchiscono e consolidano la rete ecologica.
6. Tutela e consolidamento del corridoio ecologico secondario lungo il Torrente Chiampo, che attraversa l'intero ambito dell'ATO da ovest ad est.

7. Il PAT, promuovendo la formazione, l'attivazione e una gestione efficace della rete ecologica in scala locale determinata da filari alberati spesso associati ai corsi d'acqua, prevede la tutela e valorizzazione del sistema di filari e siepi che delimita gli appezzamenti ed altri elementi del tessuto agricolo.
8. Promozione di interventi per mitigare la barriera infrastrutturale rappresentata dall'A4 Mi-Ve, dove attraversa il Torrente Chiampo, che costituisce elemento di "non continuità" nel progetto di rete ecologica individuato, aumentando la "permeabilità" ecologica attraverso anche la progettazione di by-pass faunistici.
9. Salvaguardia e valorizzazione del territorio aperto in cui l'agricoltura svolge la funzione strategica di tutela attiva dell'aspetto ambientale-paesaggistico del territorio stesso, valorizzandolo non solo con l'attività agricola primaria, ma anche con altre attività ad essa complementari come il turismo rurale e l'agriturismo, assieme a funzioni compatibili con l'ambiente e con le caratteristiche specifiche esistenti come le attività ricreative legate al turismo visitazionale/culturale, allo svago ed al tempo libero, alle attività ludico-sportive all'aria aperta.
10. Individuazione nella parte nord occidentale dell'ATO sul versante settentrionale dell'autostrada A4 del Parco Campagna, quale area della ricostruzione ecosistemica polivalente in ambito pianiziale, con la funzione e finalità attribuite dal PTRC, al fine di incrementare la realizzazione di sistemi di connessione del verde pubblico, di gestire correttamente il patrimonio vegetale sia pubblico che privato, di incrementare il patrimonio del verde pubblico a scopo fruitivo, estetico, culturale e microclimatico.
11. Salvaguardia e valorizzazione dei Beni Culturali in riferimento alle funzioni compatibili ammesse e nel rispetto di quanto previsto all'Art. 24.2.
12. Recupero e riqualificazione degli edifici esistenti in zona agricola finalizzato al miglioramento della qualità degli stessi in coerenza con il particolare contesto ambientale ed in adeguamento anche alle nuove funzioni ammesse oltre alla residenza (attività ricettive, strutture di supporto al turismo visitazionale e al turismo rurale, agriturismo etc.).
13. Interventi di riordino della zona agricola finalizzati alla mitigazione degli impatti di tipo visivo, acustico e dovuti a polveri derivanti dalle infrastrutture viarie, esistenti e di progetto, in particolare rispetto agli insediamenti esistenti, attraverso la creazione di fasce tampone di verde di adeguata profondità e correttamente strutturate per un'efficace azione filtro.
14. Tutela, valorizzazione e riqualificazione della Strada Romana Via Postumia coincidente anche con la Strada Statale Lombardo-Veneta, quali tracciati storico-testimoniali in riferimento al PTRC e al PTCP di Verona.

15. Tutela e conservazione delle aree a rischio archeologico lungo la SR11 e nel Centro Storico di Locara.
16. Promozione, realizzazione e sviluppo di percorsi naturalistici (ciclopedonali, equitabili) nell'ATO, all'interno del sistema di connessione degli ambiti naturalistico-ambientali presenti nel territorio.
17. Riqualificazione e rivitalizzazione del Centro Storico attraverso la tutela attiva dei valori storico-culturali del patrimonio edilizio esistente, inteso sia come sistema insediativo nel suo complesso sia come singola unità edilizia, con l'inserimento e la valorizzazione degli spazi scoperti, sia pubblici sia privati, in riferimento alla trattazione di settore Centro Storico della pianificazione previgente.
18. Incentivazione delle piccole attività commerciali e di servizio compatibili con la residenza all'interno del Centro Storico.
19. Riqualificazione della scena urbana e studio attento ed accurato dell'arredo urbano del centro abitato, degli spazi pubblici scoperti, quali piazze, strade, parcheggi, e dell'illuminazione pubblica in coerenza con gli indirizzi specifici di cui all'Art. 24.1.
20. Riordino morfologico dell'edificato, tutelando e valorizzando gli edifici, i manufatti e gli elementi fisici di interesse storico e paesaggistico, valutando le possibilità di ampliamento e di nuova costruzione in funzione dei caratteri e della qualità dei luoghi.
21. Tutela, conservazione e valorizzazione delle Ville Venete Negri Fraccaro e Meneguzzi Bolla detta *Ca' dell'Ora* e degli elementi di valore storico-architettonico, dei beni e delle risorse presenti nel contesto del complesso monumentale.
22. Tutela e conservazione dei contesti figurativi dei complessi monumentali della villa veneta *Cà dell'Ora* e del nucleo storico a ridosso del confine comunale orientale.
23. Riordino e riqualificazione della struttura insediativa residenziale consolidata esistente.
24. Completamento, ispessimento e ampliamento del sistema insediativo esistente da localizzare in adiacenza alle aree residenziali consolidate. Il PI stabilirà le modalità di intervento e i parametri quantitativi e le prescrizioni e le indicazioni affinché tali interventi si relazionino alla viabilità locale esistente. Il PI potrà prevedere, altresì, luoghi di centralità e adeguati servizi.
25. Completamento e ricucitura del fronte est dell'area urbana consolidata in località Perarolo, già previsto dalla pianificazione previgente.
26. Il PI valuterà la possibilità di rilocalizzare il campo sportivo esistente nella Frazione di Locara in un'area comunque funzionale alla fruizione dello stesso da parte della collettività con eventuale riconversione dell'area.
27. Potenziamento della rete dei servizi pubblici, anche attraverso la conferma, in toto o in parte, delle aree a servizi già previste dalla pianificazione.



28. Conferma della nuova area a servizi a carattere collettivo a sud del centro abitato di Locara.
29. Riqualificazione della scena urbana.
30. Il PI individua le attività produttive/commerciali esistenti in zona impropria e ne valuta la compatibilità con il contesto, in coerenza con quanto previsto all'Art. 38 delle presenti norme.
31. Concertazione e attivazione con la Provincia di Verona per la progettazione della prosecuzione della SP38 - Porcilana fino al congiungimento con la vallata dell'Alpone, al fine di by-passare, nel tratto del centro abitato di San Bonifacio, sia la SR11 che la SP7 - direzione Monteforte e Monti Lessini.
32. Iniziative relative ad una connessione viabilistica con il Comune di Lonigo che dovranno essere concertate assieme allo stesso Comune e alle Province di Verona e Vicenza.

### **Funzioni attribuite**

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

## Dimensionamento (art.31 LR 11/2004)

## ATO A2.2

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>			<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
			<i>mq/abitante</i>	
			Primari	Secondari
<b>Residenziale</b>	mc	<b>29.840</b>	10	20

<b>Abitante teorico</b>	mc	<b>150</b>
-------------------------	----	------------

Residenti	1.576	<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
ab. teorici aggiunti	199	<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 5.970
<b>Totale ab. teorici</b>	<b>1.775</b>	<b>aree per servizi complessive (compreso l'esistente)</b>	mq 53.250

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>			<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
<b>Commerciale/direzionale</b>	Slp		<b>Standard</b>	100mq/100mq
	mq	<b>1.333</b>	<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 1.333

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>			<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
<b>Turistico/ricettivo</b>	Volumetria		<b>Standard</b>	15mq/100mc
	mc	<b>2.000</b>	<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 300

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

**Art. 55        Sottosistema A3 - Ambito agricolo con nucleo insediativo****Art. 55.1      ATO A3.1 Ambito di Prova - Lobia****Superficie territoriale 8.225.277 mq****Identificazione**

L'ATO è un ambito agricolo che racchiude i centri abitati di Lobia, Prova e, in parte, di Praissola, situati ad Est del Capoluogo e sviluppatasi in modo lineare lungo la viabilità provinciale per Lonigo.

L'ATO si espande sia ad Est che a Sud fino al confine del territorio comunale, a Nord fino al tracciato ferroviario ed a Ovest è delimitato dalla viabilità comunale direzione Nord-Sud che divide il quartiere di Praissola.

Oltre ai nuclei insediativi residenziali è presente a Sud-Est del centro abitato di Prova, lungo la strada provinciale per S. Stefano di Zimella, un'area produttiva isolata di recente formazione a carattere prettamente artigianale.

Sono presenti, inoltre, due ville venete, una, *Villa Malfatti*, situata nel centro abitato di Lobia, l'altra, *Villa Parlotti* con il relativo compendio figurativo, situata poco più a Nord del centro abitato di Prova.

**Obiettivi locali**

1. Tutela delle specificità e delle caratteristiche morfologiche del territorio.
2. Tutela e manutenzione della rete idraulica allo scopo di superare/ridurre eventuali situazioni di vulnerabilità a rischio idraulico, sino alla ridefinizione delle sezioni fluviali/arginali nei punti critici con criteri di ingegneria naturale; valorizzazione del rapporto esistente tra i corsi d'acqua ed i tessuti insediativi che attraversano o lambiscono.
3. Tutela delle aree esondabili al fine di evitare l'aggravio delle condizioni di dissesto idraulico.
4. Tutela del fontanile di Prova, sede di una naturalità caratteristica degli ambiti idromorfi al fine di preservare la risorgiva da un possibile prosciugamento e dall'inquinamento.
5. Tutela e valorizzazione dei caratteri e degli elementi significativi che compongono e connotano le aree col fine di rispettare l'ambiente naturale della flora e della fauna.
6. Tutela, recupero e valorizzazione dei caratteri naturalistici ed ambientali dell'ambito dell'ATO che costituiscono un bacino di risorse per la conservazione e lo sviluppo delle biodiversità, che arricchiscono e consolidano la rete ecologica.

7. Salvaguardia e valorizzazione delle aree di connessione naturalistica (buffer zone) a ridosso del confine sud-occidentale dell'ATO e a sud del centro abitato di Lobia per l'elevato valore funzionale di protezione ecologica sulle specie e sugli habitat, all'interno della rete ecologica, e di limitazione degli effetti negativi dell'antropizzazione.
8. Il PAT, promuovendo la formazione, l'attivazione e una gestione efficace di una rete ecologica in scala locale determinata da filari alberati spesso associati ai corsi d'acqua, prevede la tutela e valorizzazione del sistema di filari e siepi che delimita gli appezzamenti ed altri elementi del tessuto agricolo.
9. Salvaguardia e valorizzazione del territorio aperto in cui l'agricoltura svolge la funzione strategica di tutela attiva dell'aspetto ambientale-paesaggistico del territorio stesso, valorizzandolo non solo con l'attività agricola primaria, ma anche con altre attività ad essa complementari come il turismo rurale e l'agriturismo, assieme a funzioni compatibili con l'ambiente e con le caratteristiche specifiche esistenti come le attività ricreative legate al turismo visitazionale/culturale, allo svago ed al tempo libero, alle attività ludico-sportive all'aria aperta.
10. Tutela e valorizzazione dell'area agricola a ridosso del confine sud-occidentale dell'ATO, in cui sono presenti ambiti a coltura specializzata di pregio per la produzione dell'Arcole Doc.
11. Individuazione nella parte nord occidentale dell'ATO sul versante meridionale della linea ferroviaria MI-VE del Parco Campagna, quale area della ricostruzione ecosistemica polivalente in ambito pianiziale periurbano, con la funzione e finalità attribuite dal PTRC, al fine di incrementare la realizzazione di sistemi di connessione del verde pubblico, di gestire correttamente il patrimonio vegetale sia pubblico che privato e di incrementare il patrimonio del verde pubblico a scopo fruitivo, estetico, culturale e microclimatico.
12. Recupero e riqualificazione degli edifici esistenti in zona agricola finalizzato al miglioramento della qualità degli stessi in coerenza con il particolare contesto ambientale ed in adeguamento anche alle nuove funzioni ammesse oltre alla residenza (attività ricettive, strutture di supporto al turismo visitazionale e al turismo rurale, agriturismo etc.).
13. Interventi di riordino della zona agricola finalizzati alla mitigazione degli impatti di tipo visivo, acustico e dovuti a polveri derivanti dalle infrastrutture viarie, esistenti e di progetto, in particolare rispetto agli insediamenti esistenti, attraverso la creazione di fasce tampone di verde di adeguata profondità e correttamente strutturate per un'efficace azione filtro.
14. Promozione, realizzazione e sviluppo di percorsi naturalistici (ciclopdonali, equitabili) nell'ATO, all'interno del sistema di connessione degli ambiti naturalistico-ambientali presenti nel territorio.

15. Tutela e conservazione delle aree a rischio archeologico in località Borgoletto di Sotto e Lobia.
16. Riqualificazione e rivitalizzazione del Centro Storico attraverso la tutela attiva dei valori storico-culturali del patrimonio edilizio esistente, inteso sia come sistema insediativo nel suo complesso sia come singola unità edilizia, con l'inserimento e la valorizzazione degli spazi scoperti, sia pubblici sia privati, in riferimento alla trattazione di settore Centro Storico della pianificazione previgente.
17. Incentivazione delle piccole attività commerciali e di servizio compatibili con la residenza all'interno del Centro Storico.
18. Riqualificazione della scena urbana e studio attento ed accurato dell'arredo urbano del centro abitato, degli spazi pubblici scoperti, quali piazze, strade, parcheggi, e dell'illuminazione in coerenza con gli indirizzi specifici di cui all'Art. 24.1.
19. Riordino morfologico dell'edificato, tutelando e valorizzando gli edifici, i manufatti e gli elementi fisici di interesse storico e paesaggistico, valutando le possibilità di ampliamento e di nuova costruzione in funzione dei caratteri e della qualità dei luoghi.
20. Tutela, conservazione e valorizzazione delle Ville Venete *Carlotti Colli* e *Malfatti Bogoni* e degli elementi di valore storico-architettonico, dei beni e delle risorse presenti nel contesto del complesso monumentale.
21. Riordino e riqualificazione della struttura insediativa residenziale consolidata esistente.
22. Completamento, ispessimento e ampliamento del sistema insediativo esistente da localizzare in adiacenza alle aree residenziali consolidate. Il PI stabilirà le modalità di intervento e i parametri quantitativi e le prescrizioni e le indicazioni affinché tali interventi si relazionino alla viabilità locale esistente. Il PI potrà prevedere, altresì, luoghi di centralità e adeguati servizi.
23. Completamento, ispessimento e ricucitura dell'area urbana consolidata in località Prova già previsti dalla pianificazione previgente.
24. Ampliamento del fronte meridionale dell'area urbana consolidata in località Lobia già previsto dalla pianificazione previgente.
25. Riqualificazione e riconversione in località Praissola di un'area attualmente occupata da un'attività produttiva isolata in zona impropria. Tale attività non risulta congrua al contesto circostante e, pertanto, dovrà essere trasferita in aree economico-produttive specializzate mentre l'area sarà destinata alla residenza.
26. Riqualificazione e riconversione nel centro abitato di Lobia di un'area attualmente occupata da un'attività produttiva dismessa. Il PAT prevede la riconversione di tale area con destinazione residenziale adeguata al contesto urbano adiacente e al centro storico situato nelle immediate vicinanze.

27. Interventi di riordino con l'eliminazione di due opere incongrue, rappresentate una da un edificio produttivo in località Prova situato in un contesto prettamente residenziale e l'altra da un allevamento zootecnico intensivo situato a Nord del centro abitato in località Mantovane nelle immediate vicinanze dell'acquedotto comunale.  
L'eliminazione delle opere incongrue e la conseguente ricomposizione ambientale determina un credito edilizio, ai sensi dell'art.36 LR 11/2004, da utilizzare in loco con riconversione in ambito residenziale, destinazione più consona rispetto al contesto circostante. Il PI stabilirà le modalità operative degli interventi di ricomposizione e di sviluppo residenziali previsti.
28. Potenziamento della rete dei servizi pubblici, anche attraverso la conferma, in toto o in parte, delle aree a servizi già previste dalla pianificazione.
29. Potenziamento dell'area a servizi pubblici in località Mantovane da destinare a centro sportivo di quartiere.
30. Il PI individua le attività produttive/commerciali esistenti in zona impropria e ne valuta la compatibilità con il contesto, in coerenza con quanto previsto all'Art. 38 delle presenti norme.
31. Per le attività produttive puntiformi sopralluoghi con schedatura puntuale e verifica delle azioni norma o azioni locali atte alla eliminazione, attenuazione e/o riduzione delle problematiche ambientali emerse evidenziate dall'Amministrazione Comunale o rese note su segnalazioni di autorità ambientali quali ARPAV, Provincia di Verona, comuni contermini o altre autorità ambientali.
32. Assestamento con riduzione delle previsioni di espansione della pianificazione previgente della zona artigianale industriale esistente nella parte sud-occidentale dell'ATO. In tale ambito è prevista l'espansione solo fino al limite fisico all'edificazione individuato dal PAT.
33. Individuazione di un'ipotesi di nuovo tracciato alternativo della linea AV/AC Verona - Padova con la previsione di eventuali misure di mitigazione sia visiva che acustica.
34. Concertazione e attivazione con la Provincia di Verona per la progettazione della prosecuzione della SP38 - Porcilana fino al congiungimento con la vallata dell'Alpone, al fine di by-passare, nel tratto del centro abitato di San Bonifacio, sia la SR11 che la SP7 - direzione Monteforte e Monti Lessini.
35. Riqualficazione della scena urbana.

### **Funzioni attribuite**

- Utilizzazioni esistenti.
- Funzioni residenziali e attività compatibili alla residenza.

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

## Dimensionamento (art.31 LR 11/2004)

## ATO A3.1

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>			<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
			mq/abitante	
			Primari	Secondari
<b>Residenziale</b>	mc	<b>149.901</b>	10	20

<b>Abitante teorico</b>	mc	<b>150</b>
-------------------------	----	------------

Residenti	5.051	<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
ab. teorici aggiunti	999	<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 29.970
<b>Totale ab. teorici</b>	<b>6.050</b>	<b>aree per servizi complessive (compreso l'esistente)</b>	mq 181.500

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>			<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
<b>Commerciale/direzionale</b>	Slp		<b>Standard</b>	100mq/100mq
	mq	<b>5.817</b>	<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 5.817

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

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>			<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
<b>Industria/artigianato</b>	Superficie di zona		<b>Standard</b>	10mq/100mq
	mq	<b>41.496</b>	<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 4.150



**Art. 56      Sistema "I" – ATO con caratteri dominanti del Sistema insediativo**

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

Il sistema "I" è articolato nei tre sottosistemi

- "R" – Residenziale consolidato;
- "P" – Produttivo;
- "S" – Misto servizi, insediativo, agricolo

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

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

**a) Disposizioni per l'ambiente**

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

Le "infrastrutture ecologiche" sono:

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

Trasferimento degli allevamenti zootecnici intensivi in situazioni di non compatibilità con gli insediamenti residenziali, nelle modalità previste dall'Art. 23 - Il territorio agricolo.

**b) Disposizioni per gli insediamenti**

- Tutela, recupero e valorizzazione, con riferimento anche alle disposizioni di cui all'Art. 24 *Invarianti di natura storica, monumentale, architettonica:*
  - del centro storico e delle attività in esso esercitate, degli spazi aperti, della morfologia urbana e degli immobili di interesse culturale, anche mediante interventi di eliminazione o mitigazione dei contrasti con i valori culturali esistenti;
  - delle Ville Venete, dei complessi monumentali e in generale degli edifici di interesse storico-culturale, con gli annessi scoperti e formazioni vegetali di interesse;
  - Recupero, consolidamento e riqualificazione in senso urbano delle parti centrali di San Bonifacio e Villanova, le cui strutture vanno potenziate ed integrate con i servizi per migliorarne la qualità abitativa degli insediamenti;
- Riqualificazione delle aree urbane per il miglioramento della qualità degli insediamenti;
- Adeguamento della dotazione degli standard alle effettive necessità, utilizzando anche le risorse ambientali presenti e disponibili, nel rispetto del DM 1444/68 e dell'art.31 della LR 11/2004.

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

- favorendo la creazione di punti di riferimento urbani nei tessuti che ne sono privi;
- puntando a creare un sistema organico e continuo di spazi pubblici e di uso pubblico, che, attraverso progetti organici di riqualificazione urbana, associano un livello soddisfacente di qualità del servizio alla quantità di standard.
- Integrazione del sistema dei servizi nel tessuto urbano, soprattutto attraverso l'organizzazione di un adeguato e specifico sistema di accessibilità/sosta per i servizi di interesse comunale;
- Trasformazione urbanistico - edilizia degli immobili interessati da attività produttive dismesse e/o trasferite;
- Riqualificazione e disciplina delle attività individuate quali opere incongrue di cui all'Art. 37. Se necessario sono da prevedere opportuna bonifica e ripristino ambientale;
- Riqualificazione e disciplina degli edifici produttivi/commerciali esistenti anche in zona impropria, secondo le modalità definite all'Art. 38 - Attività produttive/commerciali in zona impropria.

**c) Disposizioni per gli insediamenti produttivi**

- Realizzazione o potenziamento di sistemi ambientali di filtro tra gli insediamenti produttivi ed il tessuto residenziale circostante, al fine di trattenere polveri e sostanze inquinanti, riducendone la propagazione in atmosfera e la successiva ricaduta al suolo;

- Realizzazione o potenziamento, anche ad integrazione dei sistemi di filtro, di sistemi di schermatura paesaggistica degli insediamenti produttivi, al fine di mitigarne l'impatto visivo e la percezione degli stessi dal fronte strada o dal sistema degli spazi aperti;
- Qualificazione del tessuto produttivo esistente attraverso il rafforzamento e l'incremento dei servizi, l'inserimento di strutture a servizio e supporto delle attività produttive;
- Adeguamento della dotazione degli standard alle effettive necessità, valutando anche il cambio di destinazione d'uso degli immobili, nel rispetto degli standard minimi richiesti per le specifiche funzioni (art.31 LR 11/2004).
- Offerta di aree per l'insediamento di future attrezzature, attività produttive, artigianali/industriali e commerciali, attività compatibili;
- Offerta di aree per il trasferimento delle attività produttive e commerciali in zona impropria;
- Organizzazione di un adeguato e specifico sistema di accessibilità/sosta per i veicoli;
- Individuazione di spazi per la sosta correttamente dimensionati e dotati delle necessarie soluzioni tecniche atte ad evitare la percolazione nel suolo di idrocarburi ed altre sostanze inquinanti provenienti dai veicoli o da essi trasportate.

#### **d) Disposizioni per l'accessibilità**

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

#### **e) Prescrizioni per la Compatibilità Idraulica**

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

#### **f) Disposizioni per il Piano degli Interventi (PI)**

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

- Devono essere, comunque, rispettate le disposizioni date per i singoli ATO di cui ai successivi articoli.

**Art. 57      Sottosistema R – Residenziale consolidato****Art. 57.1      ATO R1.1 Capoluogo San Bonifacio****Superficie territoriale 5.931.431 mq****Identificazione**

È l'ATO del sistema insediativo del Capoluogo che presenta una struttura insediativa residenziale compatta e si sviluppa all'interno della lunghissima ansa del Torrente Alpone, che ne ha limitato l'espansione verso nord e soprattutto verso occidente.

Il vecchio nucleo urbano, che costituisce il luogo della centralità urbana, il riferimento economico-sociale del paese, si è sviluppato lungo due arterie parallele con direzione nord-sud, quali Corso Venezia, asta principale della struttura urbana congiungente la zona del castello, la piazza e la stazione ferroviaria, e Viale Trieste, che collegava la vallata dell'Alpone a nord e la pianura a sud.

Il capoluogo si è progressivamente sviluppato su altre strade che si innestano sulle arterie principali fino alla Frazione di Villanova a nord-ovest, divenuta ormai nel tempo un satellite del Capoluogo. A Villanova sono presenti il compendio dell'Abbazia Benedettina di S. Pietro e l'insediamento di archeologia industriale dello "Zuccherificio Eridania" al di là della SR11, Un altro nucleo abitativo è situato al di là del Torrente Alpone ed è caratterizzato dal colle *La Motta*, utilizzato come parco, che rappresenta una singolarità litologica e morfologica nel contesto pianeggiante che caratterizza il territorio di San Bonifacio.

Oltre al Parco della Rimembranza sul colle Motta, all'interno del tessuto urbano del Capoluogo sono presenti alcuni parchi, giardini e viali alberati di interesse anche paesaggistico.

Oltre all'Abbazia di Villanova numerosi sono anche gli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale espressione di architettura medievale.

Ai margini meridionali dell'edificato del Capoluogo è situato il Polo Ospedaliero dell'Est Veronese "G. Fracastoro" di facile accessibilità data la confluenza da tutte le direzioni delle strade sovracomunali, che provengono direttamente da viabilità a scala territoriale.

A sud del territorio comunale lungo la viabilità provinciale che conduce a Arcole si sviluppa un insediamento produttivo consolidato, all'interno del quale è presente anche un insediamento produttivo di tipo agroindustriale.

## Obiettivi locali

1. Riqualificazione e rivitalizzazione del Centro Storico attraverso la tutela attiva dei valori storico-culturali del patrimonio edilizio esistente, inteso sia come sistema insediativo nel suo complesso sia come singola unità edilizia, con l'inserimento e la valorizzazione degli spazi scoperti, sia pubblici sia privati, in riferimento alla trattazione di settore Centro Storico della pianificazione previgente.
2. Incentivazione delle piccole attività commerciali e di servizio compatibili con la residenza all'interno del Centro Storico.
3. Riqualificazione e ristrutturazione del manufatto di archeologia industriale ex "Zuccherificio Eridania" con la conservazione degli elementi di pregio significativi e rappresentativi della storia e delle tradizioni dell'industria locale.
4. Salvaguardia, recupero e valorizzazione degli edifici, situati lungo Corso Italia e uno in località Praissola, catalogati dal PTRC come *Architetture del Novecento*, che conferiscono qualità e identità al territorio veneto contemporaneo.
5. Riqualificazione della scena urbana e studio attento ed accurato dell'arredo urbano del centro abitato, degli spazi pubblici scoperti, quali piazze, strade, parcheggi, e dell'illuminazione in coerenza con gli indirizzi specifici di cui all'Art. 24.1.
6. Riordino morfologico dell'edificato, tutelando e valorizzando gli edifici, i manufatti e gli elementi fisici di interesse storico e paesaggistico, valutando le possibilità di ampliamento e di nuova costruzione in funzione dei caratteri e della qualità dei luoghi.
7. Riordino e riqualificazione della struttura insediativa residenziale consolidata esistente con la riqualificazione della scena urbana.
8. Completamento, ispessimento e ampliamento del sistema insediativo esistente da localizzare in adiacenza alle aree residenziali consolidate. Il PI stabilirà le modalità di intervento e i parametri quantitativi e le prescrizioni e le indicazioni affinché tali interventi si relazionino alla viabilità locale esistente. Il PI potrà prevedere, altresì, luoghi di centralità e adeguati servizi.
9. Conferma del completamento e ricucitura dell'area urbana consolidata residenziale di aree già previste dalla pianificazione previgente.
10. Individuazione di un'area polifunzionale ad Est del polo ospedaliero esistente nell'ATO R1.1 da assoggettare in sede di PI a Piano Particolareggiato con funzioni miste a servizi collettivi e residenziale a bassa densità edilizia.

In tale area la parte residenziale a quartiere giardino costituisce un ispessimento del consolidato urbano esistente, mentre la parte rimanente sarà destinata a servizi di varia natura. In sede di PI l'Amministrazione Comunale valuterà anche la possibilità di prevedere spazi adeguati per mercati di quartiere, manifestazioni all'aperto da connettere al vicino Parco Campagna Sud.

Tale area è facilmente raggiungibile dalla viabilità esistente e si presta in modo particolare a funzioni plurime.

L'Amministrazione Comunale in sede di PI valuterà la possibilità di attivare accordi tra soggetti pubblico-privati art. 6 LR 11/04.

11. Riqualificazione e riconversione dell'area occupata dal complesso dell'ex-ospedale dismesso nel Capoluogo da destinare prevalentemente ad area a servizi di carattere collettivo e luoghi della centralità urbana e adeguati al contesto circostante. L'intervento di riqualificazione e riconversione di tale area dovrà essere assoggettato in sede di PI ad un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.
12. Interventi di riconversione e ristrutturazione di un'area a servizi attualmente destinata all'istruzione di primo ordine e grado in Via Fiume lungo la strada provinciale per Lonigo. È prevista la riconversione di tale area con destinazione residenziale adeguata al contesto adiacente con la conseguente rilocalizzazione della sede scolastica in un'area più idonea e, comunque, contigua all'edificato urbano esistente.
13. Riqualificazione e rigenerazione urbana sostenibile dell'area urbana degradata nel quartiere Praissola in cui sono presenti edifici residenziali di edilizia economico popolare.
14. Conferma della riqualificazione e riconversione in residenziale di un'area posta nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria, già assoggettata dalla pianificazione urbanistica previgente a strumento urbanistico attuativo obbligatorio di iniziativa privata (Piano di Recupero).
15. Riqualificazione urbana e riordino edilizio di un'area situata nel Capoluogo lungo Corso Venezia, denominata Piazzetta Cavour che presenta condomini degli anni '60 con caratteri formali inadeguati e dissonanti al valore di centralità urbana che il luogo possiede.
16. Riqualificazione di un'area turistico-ricettiva attualmente dismessa situata immediatamente a Sud del Polo Ospedaliero dell'Est Veronese "G. Fracastoro" da destinare ad attività turistico-ricettive e altre attività di supporto e attività commerciali e direzionali.
17. Riqualificazione e riconversione di un'area nel cuore del centro abitato del Capoluogo attualmente occupata dalla sede scolastica di un istituto di livello superiore. È prevista la riconversione di tale area con destinazione residenziale e attività compatibili alla stessa più consone al contesto urbano adiacente e conseguente rilocalizzazione della sede scolastica in un'area più idonea e, comunque, contigua all'edificato urbano esistente.
18. Consolidamento, potenziamento e sviluppo del polo ospedaliero riconoscendone il ruolo socio-sanitario di valenza sovracomunale, quale nodo della rete assistenziale dei servizi dell'Azienda ULSS 20 di Verona dell'Est Veronese.

19. Potenziamento della rete dei servizi pubblici, anche attraverso la conferma, in toto o in parte, delle aree a servizi già previste dalla pianificazione.
20. Riqualificazione urbanistica delle aree produttive esistenti, funzionale alle dinamiche della moderna economia, in cui si prevede anche la destinazione d'uso commerciale-direzionale.
21. Completamento e ispessimento dell'area urbana consolidata economico-produttiva esistente.
22. Il PI individua le attività produttive/commerciali esistenti in zona impropria e ne valuta la compatibilità con il contesto, in coerenza con quanto previsto all'Art. 38 delle presenti norme.
23. Per le attività produttive puntiformi sopralluoghi con schedatura puntuale e verifica delle azioni norma o azioni locali atte alla eliminazione, attenuazione e/o riduzione delle problematiche ambientali emerse evidenziate dall'Amministrazione Comunale o rese note su segnalazioni di autorità ambientali quali ARPAV, Provincia di Verona, comuni contermini o altre autorità ambientali.
24. L'Amministrazione Comunale in sede di PI valuterà la possibilità di realizzare modeste strutture ricettive a servizio della mobilità, nella tipologia dell'autohotel, lungo l'arteria viabilistica a valenza territoriale, quale la Porcilana - SP38, ai distributori di carburante esistenti.
25. Riordino e riqualificazione della SR11 Padana Superiore e del tessuto insediativo di bordo per il tratto che interessa il Polo Produttivo con la ridefinizione delle caratteristiche tipologiche, dopo che assolverà la funzione di strada urbana, e la progressiva riqualificazione del sistema insediativo, sia economico-produttivo che residenziale, prospiciente il tracciato stradale con riguardo all'organizzazione funzionale ed alla configurazione scenica.
26. Individuazione di un'ipotesi di nuovo tracciato alternativo della linea AV/AC Verona - Padova con la previsione di eventuali misure di mitigazione sia visiva che acustica.
27. Concertazione e attivazione con la Provincia di Verona per la progettazione della prosecuzione della SP38 - Porcilana fino al congiungimento con la vallata dell'Alpone, al fine di by-passare, nel tratto del centro abitato di San Bonifacio, sia la SR11 che la SP7 - direzione Monteforte e Monti Lessini.
28. Tutela delle specificità e delle caratteristiche morfologiche del territorio.
29. Tutela e manutenzione della rete idraulica allo scopo di superare/ridurre eventuali situazioni di vulnerabilità a rischio idraulico, sino alla ridefinizione delle sezioni fluviali/arginali nei punti critici con criteri di ingegneria naturale; valorizzazione del rapporto esistente tra i corsi d'acqua ed i tessuti insediativi che attraversano o lambiscono.



30. Tutela delle aree a rischio idraulico ed idrogeologico, individuate dal PAI, per prevenire situazioni di pericolosità idrogeologica e la creazione di nuove condizioni di rischio nelle aree vulnerabili.
31. Tutela della risorgiva di Fontanelle al fine di preservarla da un possibile prosciugamento e dall'inquinamento.
32. Tutela degli orli di scarpata di erosione del terrazzo atesino, situati a sud-est dell'ATO, per il mantenimento dei delicati equilibri di natura idrogeologica, biologica ed antropica e quali testimonianza, ancora percepibile nel paesaggio, di elementi geologici, seppur attenuati da trasformazioni antropiche, che segnano il passaggio tra aree con caratteri ed evoluzione del paesaggio geomorfologico e litologico alquanto differenziato.
33. Tutela dell'invariante geologica del colle *La Motta*, in quanto rappresenta una singolarità litologica e morfologica nel contesto pianeggiante che caratterizza il territorio comunale di San Bonifacio.
34. Salvaguardia e valorizzazione della riconoscibilità e dell'unicità dei luoghi, evidenziata da alcuni ambiti ed elementi classificati quali attributi significativi del paesaggio e precisamente:
  - Landmark: corrispondente all'Abbazia di Villanova e al Colle Motta;
  - Luoghi, ambiti e percorsi della memoria: Paesaggio delle Grandi Battaglie.
35. Tutela e consolidamento del corridoio ecologico secondario lungo il Torrente Alpone, sul versante occidentale dell'ATO.
36. Tutela, recupero e valorizzazione dei caratteri naturalistici ed ambientali dell'ambito dell'ATO che costituiscono un bacino di risorse per la conservazione e lo sviluppo delle biodiversità, che arricchiscono e consolidano la rete ecologica.
37. Conservazione e possibile potenziamento anche con funzione di mitigazione/compensazione delle macchie boscate.
38. Il PAT, promuovendo la formazione, l'attivazione e una gestione efficace di una rete ecologica in scala locale determinata da filari alberati spesso associati ai corsi d'acqua, prevede la tutela e valorizzazione del sistema di filari e siepi che delimita gli appezzamenti ed altri elementi del tessuto agricolo.
39. Promozione di interventi per mitigare la barriera infrastrutturale rappresentata dalla SR11, dove attraversa il Torrente Alpone, che costituisce quale elemento di "non continuità" nel progetto di rete ecologica individuato, aumentando la "permeabilità" ecologica attraverso anche la progettazione di by-pass faunistici.
40. Salvaguardia e valorizzazione delle parti del territorio aperto in corrispondenza della parte meridionale dell'ATO in cui l'agricoltura svolge la funzione strategica di tutela attiva. Recupero e riqualificazione degli edifici esistenti in zona agricola finalizzato al miglioramento della qualità degli stessi in coerenza con il particolare contesto

ambientale ed in adeguamento anche alle nuove funzioni ammesse oltre alla residenza (attività ricettive, strutture di supporto al turismo visitazionale e al turismo rurale, agriturismo etc.).

41. Tutela e valorizzazione delle aree agricole in corrispondenza del fronte meridionale dell'ATO in cui sono presenti ambiti a coltura specializzata di pregio per la produzione dell'Arcole Doc.
42. Individuazione, nella parte nord orientale dell'ATO a ridosso della linea ferroviaria MI-VE e in quella a margine del centro abitato del capoluogo lungo il confine meridionale, del Parco Campagna, quale area della ricostruzione ecosistemica polivalente in ambito planiziale periurbano, con la funzione e finalità attribuite dal PTRC, al fine di incrementare la realizzazione di sistemi di connessione del verde pubblico, di gestire correttamente il patrimonio vegetale sia pubblico che privato e di incrementare il patrimonio del verde pubblico a scopo fruitivo, estetico, culturale e microclimatico.
43. Salvaguardia e valorizzazione del Bene Culturale situato sul confine meridionale dell'ATO, in riferimento alle funzioni compatibili ammesse e nel rispetto di quanto previsto all'Art. 24.2.
44. Interventi di riordino della zona agricola finalizzati alla mitigazione degli impatti di tipo visivo, acustico e dovuti a polveri derivanti dalle infrastrutture viarie, esistenti e di progetto, in particolare rispetto agli insediamenti esistenti, attraverso la creazione di fasce tampone di verde di adeguata profondità e correttamente strutturate per un'efficace azione filtro.
45. Promozione, realizzazione e sviluppo di percorsi naturalistici (ciclopedonali, equitabili) nell'ATO, all'interno del sistema di connessione degli ambiti naturalistico-ambientali presenti nel territorio.
46. Tutela e conservazione delle aree a rischio archeologico lungo la SR11, a Villanova in prossimità dell'Abbazia Benedettina di S. Pietro e nella collina *La Motta*.

### **Funzioni attribuite**

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

- Funzioni di servizio alla mobilità.
- Stazioni di servizio per carburanti e attività connesse.
- Attività commerciali-direzionali.
- Attività turistico-ricettive.
- Attività economiche produttive che operano in settori innovativi (attività produttive ad alto contenuto tecnologico, vivaio di aziende per imprese di nuova formazione che operano in settori innovativi e ad alto contenuto tecnologico), sedi per la ricerca e produzione avanzata, logistica ed attività connesse.
- Attività produttive tradizionali.
- Funzioni agricole in corrispondenza della parte meridionale dell'ATO da mantenere e potenziare favorendo l'integrazione con altre attività complementari all'attività agricola.
- Attività ricreative legate alla fruizione del tempo libero all'aperto, con relative strutture di supporto, in corrispondenza alle aree dedicate a Parco Campagna.

## Dimensionamento (art.31 LR 11/2004)

## ATO R1.1

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>			<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
			<i>mq/abitante</i>	
			Primari	Secondari
<b>Residenziale</b>	mc	<b>257.838</b>	10	20

<b>Abitante teorico</b>	mc	<b>150</b>
-------------------------	----	------------

Residenti	13.007	<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
ab. teorici aggiunti	1.719	<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 51.570
<b>Totale ab. teorici</b>	<b>14.726</b>	<b>aree per servizi complessive (compreso l'esistente)</b>	mq 441.780

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>			<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
<b>Commerciale/direzionale</b>	Slp	<b>15.537</b>	<b>Standard</b>	100mq/100mq
	mq		<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 15.537

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>			<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
<b>Turistico/ricettivo</b>	Volumetria	<b>25.000</b>	<b>Standard</b>	15mq/100mc
	mc		<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 3.750

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>			<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
<b>Industria/artigianato</b>	Superficie di zona	<b>20.000</b>	<b>Standard</b>	10mq/100mq
	mq		<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 2.000

**Art. 58      Sottosistema P – Produttivo****Art. 58.1      ATO P1.1 Ambito Polo Produttivo SR11****Superficie territoriale 3.054.934 mq****Identificazione**

L'Ambito è caratterizzato dal sistema produttivo "storico" e più significativo del Comune di San Bonifacio, collocato in posizione settentrionale del territorio lungo il corridoio della grande viabilità tra l'Autostrada A4 MI-VE, la SR11 e la Ferrovia. In tale sistema produttivo sono presenti eccellenti aziende di importanza nazionale il cui insediamento è stato favorito dalla posizione territoriale strategica.

L'ATO, pur avendo una valenza urbanistica omogenea è diviso per l'aspetto fisico-orografico nel tratto in cui confluiscono i tre Torrenti Chiampo, Alpone e Tramigna.

Nella parte occidentale a Nord il sistema produttivo è delimitato dal confine comunale, mentre nella parte orientale è delimitato dai Torrenti Chiampo e Alpone.

I tre torrenti assieme all'area agricolo-naturalistica, assai marginale, lungo la sponda destra del Torrente Alpone nella parte settentrionale dell'ATO, contribuiscono alla formazione delle rete ecologica locale.

**Obiettivi locali**

1. Riordino, riqualificazione del sistema produttivo esistente finalizzato anche ad un rilancio economico delle imprese anche sotto il profilo dell'innovazione del settore secondario.
2. Riqualificazione e riordino del modesto sistema insediativo esistente all'interno del Polo Produttivo con l'obiettivo di mitigare con opportuni dispositivi la compresenza del tessuto residenziale nei confronti degli insediamenti produttivi esistenti.
3. Riqualificazione urbanistica delle aree economico - produttive esistenti, funzionale alle dinamiche della moderna economia, con la possibilità di individuare al loro interno sia attività produttive tradizionali che attività produttive innovative, ad alto contenuto tecnologico, attività di centro servizi all'impresa e all'uomo, attività logistica e di ricerca, terziario avanzato e attività commerciali e direzionali. In considerazione, inoltre, della posizione strategica del Comune di San Bonifacio nell'area vasta metropolitana veronese, quale porta orientale di accesso alla stessa, il PI potrà prevedere la possibilità di valorizzare le aree economico-produttive anche sotto il profilo della vocazione fieristica e del turismo d'affari a supporto dell'importante Ente fieristico della Città di Verona.

4. Conferma di un'area economico-produttiva lungo la SR11 nella parte orientale dell'ATO, già prevista dalla pianificazione previgente, che ha una caratterizzazione strategica, anche ai fini del rilancio delle attività economiche esistenti con funzioni innovative. In tale area, inoltre, potrà essere consentito l'utilizzo dei crediti edilizi.
5. Completamento e ricucitura dell'area urbana consolidata economico-produttiva, già previsto dalla pianificazione previgente, a ridosso del confine occidentale dell'ATO lungo la SR11 e lungo la strada provinciale che conduce a Monteforte d'Alpone nelle vicinanze del Torrente Chiampo.
6. Completamento dei vuoti residui della programmazione previgente e ampliamento in direzione Est delle aree urbane consolidate economico-produttive su entrambi i fronti della SR11 nelle vicinanze dello snodo di immissione al casello autostradale.
7. Rilocalizzazione di una grande struttura di vendita esistente, collocata lungo la SR11 nelle vicinanze dell'ingresso al capoluogo di San Bonifacio nella frazione di Villanova ed in cui attualmente è presente un ipermercato, in un'area lungo la SR11, in adiacenza all'area consolidata produttiva esistente.
8. Riqualificazione e riconversione dell'area economico-produttiva situata in corrispondenza del confine settentrionale del territorio comunale, marginale di limitate dimensioni che si sviluppa in modo ben più consistente nel Comune di Monteforte d'Alpone. Per tale area, in analogia alle previsioni del PAT del Comune di Monteforte d'Alpone è prevista la localizzazione di grandi strutture di vendita o ad esse assimilabili in coordinamento con il comune confinante.
9. Per le attività produttive puntiformi sopralluoghi con schedatura puntuale e verifica delle azioni norma o azioni locali atte alla eliminazione, attenuazione e/o riduzione delle problematiche ambientali emerse evidenziate dall'Amministrazione Comunale o rese note su segnalazioni di autorità ambientali quali ARPAV, Provincia di Verona, comuni contermini o altre autorità ambientali.
10. Riordino e riqualificazione della SR11 Padana Superiore e del tessuto insediativo di bordo per il tratto che interessa il Polo Produttivo con la ridefinizione delle caratteristiche tipologiche, dopo che assolverà la funzione di strada urbana, e la progressiva riqualificazione del sistema insediativo, sia economico-produttivo che residenziale, prospiciente il tracciato stradale con riguardo all'organizzazione funzionale ed alla configurazione scenica degli spazi pubblici.
11. Realizzazione di un innesto rotatorio nella parte nord-occidentale del territorio comunale lungo la SR11, connesso e collegato alle aree economico-produttive dei Comuni di San Bonifacio e Soave al fine di facilitare l'accessibilità all'aree aree economico-produttive esistenti.
12. Tutela delle specificità e delle caratteristiche morfologiche del territorio.

13. Tutela e manutenzione della rete idraulica allo scopo di superare/ridurre eventuali situazioni di vulnerabilità a rischio idraulico, sino alla ridefinizione delle sezioni fluviali/arginali nei punti critici con criteri di ingegneria naturale; valorizzazione del rapporto esistente tra i corsi d'acqua ed i tessuti insediativi che attraversano o lambiscono.
14. Tutela delle aree a rischio idraulico ed idrogeologico, individuate dal PAI, per prevenire situazioni di pericolosità idrogeologica e la creazione di nuove condizioni di rischio nelle aree vulnerabili.
15. Tutela e valorizzazione dei caratteri e degli elementi significativi che compongono e connotano le aree col fine di rispettare l'ambiente naturale della flora e della fauna.
16. Tutela, recupero e valorizzazione dei caratteri naturalistici ed ambientali dell'ATO che costituiscono un bacino di risorse per la conservazione e lo sviluppo delle biodiversità, che arricchiscono e consolidano la rete ecologica.
17. Il PAT, promuovendo la formazione, l'attivazione e una gestione efficace di una rete ecologica in scala locale determinata da filari alberati spesso associati ai corsi d'acqua, prevede la tutela e valorizzazione del sistema di filari e siepi che delimita gli appezzamenti ed altri elementi del tessuto agricolo.
18. Tutela e consolidamento del corridoio ecologico secondario lungo i Torrenti Alpone e Chiampo, sul versante orientale dell'ATO.
19. Salvaguardia e valorizzazione delle aree di connessione naturalistica (buffer zone) lungo la sponda destra dei torrenti Chiampo e Alpone, per l'elevato valore funzionale di protezione ecologica sulle specie e sugli habitat, all'interno della rete ecologica, e di limitazione degli effetti negativi dell'antropizzazione.
20. Promozione di interventi per mitigare le barriere infrastrutturali rappresentate dall'A4 Mi-Ve e dalla SR11, dove attraversa i Torrenti Alpone e Tramigna, che costituiscono elementi di "non continuità" nel progetto di rete ecologica individuato, aumentando la "permeabilità" ecologica attraverso anche la progettazione di by-pass faunistici.
21. Salvaguardia e valorizzazione del territorio aperto, in cui l'agricoltura svolge la funzione strategica di tutela attiva dell'aspetto ambientale-paesaggistico del territorio stesso, valorizzandolo non solo con l'attività agricola primaria, ma anche con altre attività ad essa complementari come il turismo rurale e l'agriturismo, assieme a funzioni compatibili con l'ambiente e con le caratteristiche specifiche esistenti come le attività ricreative legate al turismo visitazionale/culturale, allo svago ed al tempo libero, alle attività ludico-sportive all'aria aperta.
22. Recupero e riqualificazione degli edifici esistenti in zona agricola finalizzato al miglioramento della qualità degli stessi in coerenza con il particolare contesto ambientale ed in adeguamento anche alle nuove funzioni ammesse oltre alla residenza

- (attività ricettive, strutture di supporto al turismo visitazionale e al turismo rurale, agriturismo etc.).
23. Interventi di riordino della zona agricola finalizzati alla mitigazione degli impatti di tipo visivo, acustico e dovuti a polveri derivanti dalle infrastrutture viarie, esistenti e di progetto, in particolare rispetto agli insediamenti esistenti, attraverso la creazione di fasce tampone di verde di adeguata profondità e correttamente strutturate per un'efficace azione filtro.
  24. Promozione, realizzazione e sviluppo di percorsi naturalistici (ciclopedonali, equitabili) nell'ATO, all'interno del sistema di connessione degli ambiti naturalistico-ambientali presenti nel territorio.
  25. Tutela e conservazione delle aree a rischio archeologico lungo la SR11 e lungo i torrenti Tramigna e Alpone.

### **Funzioni attribuite**

- Utilizzazioni esistenti.
- Attività che operano in settori innovativi (attività produttive ad alto contenuto tecnologico, vivaio di aziende per imprese di nuova formazione che operano in settori innovativi e ad alto contenuto tecnologico), sedi per la ricerca e produzione avanzata, logistica ed attività connesse, mostre permanenti e/o temporanee.
- Centri integrati di servizio all'impresa e all'uomo (uffici di consulenza, incubatori per lo start up di nuove aziende, attività di formazione e di specializzazione professionale, direzionale, centro congressi, attrezzature ricettive e di ristoro, attrezzature socio-sanitarie, mostre permanenti e/o temporanee, attrezzature per sedi rappresentative ed istituzionali, attrezzature per il tempo libero, lo sport e lo spettacolo).
- Attività commerciali-direzionali, incluse le attività fieristiche.
- Attività ricettive e alberghiere.
- Attività produttive tradizionali.
- Residenza per il proprietario/personale di custodia delle attività economico-produttive.
- Autorimesse di uso pubblico e privato.
- Stazioni di servizio per carburanti ed attività connesse.
- Funzioni residenziali solo per le parti già esistenti destinate a tale funzione.
- Attività economiche e di servizio compatibili con la residenza (attività commerciali al dettaglio, studi professionali, uffici pubblici e privati, pubblici esercizi, artigianato di servizio ecc.), in corrispondenza degli insediamenti residenziali, volte al miglioramento della qualità urbana ed abitativa degli stessi ed allo sviluppo socio-economico.
- Funzioni agricole da mantenere nelle parti di territorio aperto a Nord dell'ATO, favorendo l'integrazione con altre attività complementari all'attività agricola, quali il turismo rurale



e l'agriturismo, il turismo visitazionale, volte al miglioramento della qualità degli edifici esistenti ed allo sviluppo socio-economico.

**Dimensionamento (art.31 LR 11/2004)****ATO P1.1**

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>			<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
			<i>mq/abitante</i>	
			Primari	Secondari
<b>Residenziale</b>	mc	<b>0</b>	10	20

<b>Abitante teorico</b>	mc	<b>150</b>
-------------------------	----	------------

Residenti	172
ab. teorici aggiunti	0
<b>Totale ab. teorici</b>	<b>172</b>

<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 0
<b>aree per servizi complessive (compreso l'esistente)</b>	mq 5.160

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>		
<b>Commerciale/direzionale</b>	Slp	
	mq	<b>50.000</b>

<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
<b>Standard</b>	100mq/100mq
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 50.000

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>		
<b>Turistico/ricettivo</b>	Volumetria	
	mc	<b>15.000</b>

<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
<b>Standard</b>	15mq/100mc
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 2.250

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>		
<b>Industria/artigianato</b>	Superficie di zona	
	mq	<b>353.403</b>

<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
<b>Standard</b>	10mq/100mq
<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 35.340

**Art. 59        Sottosistema S – Misto servizi e agricolo****Art. 59.1     ATO S1.1 Ambito misto servizi e agricolo****Superficie territoriale 1.673.114 mq****Identificazione**

L'ambito è situato ad Ovest del Capoluogo al di là del Torrente Alpone che lo delimita ad Est assieme alla viabilità comunale, la quale conduce dalla SP38 al centro abitato de *La Motta*, mentre è delimitato a Nord dal tracciato ferroviario, a Sud dalla SP38 Porcilana e a Ovest dalla bretella viabilistica di collegamento tra la SP38 e lo snodo di innesto al casello autostradale e la SR11.

In posizione pressoché baricentrica rispetto all'ATO è collocata la Cittadella dello Sport facilmente raggiungibile dal Capoluogo.

Lungo la viabilità provinciale SP38 e la bretella di collegamento con il casello autostradale sono presenti aree a servizio della mobilità.

La restante parte dell'ATO è a carattere prettamente agricolo con la presenza anche di allevamenti zootecnici intensivi.

**Obiettivi locali**

1. Tutela delle specificità e delle caratteristiche morfologiche del territorio.
2. Tutela e manutenzione della rete idraulica allo scopo di superare/ridurre eventuali situazioni di vulnerabilità a rischio idraulico, sino alla ridefinizione delle sezioni fluviali/arginali nei punti critici con criteri di ingegneria naturale; valorizzazione del rapporto esistente tra i corsi d'acqua ed i tessuti insediativi che attraversano o lambiscono.
3. Tutela e valorizzazione dei caratteri e degli elementi significativi che compongono e connotano le aree col fine di rispettare l'ambiente naturale della flora e della fauna.
4. Tutela, recupero e valorizzazione dei caratteri naturalistici ed ambientali dell'ambito dell'ATO che costituiscono un bacino di risorse per la conservazione e lo sviluppo delle biodiversità, che arricchiscono e consolidano la rete ecologica.
5. Salvaguardia e valorizzazione del territorio aperto in cui l'agricoltura svolge la funzione strategica di tutela attiva dell'aspetto ambientale-paesaggistico del territorio stesso, valorizzandolo non solo con l'attività agricola primaria, ma anche con altre attività ad essa complementari come il turismo rurale e l'agriturismo, assieme a funzioni compatibili con l'ambiente e con le caratteristiche specifiche esistenti come le attività

- ricreative legate al turismo visitazionale/culturale, allo svago ed al tempo libero, alle attività ludico-sportive all'aria aperta.
6. Salvaguardia e valorizzazione dei Beni Culturali in riferimento alle funzioni compatibili ammesse e nel rispetto di quanto previsto all'Art. 24.2.
  7. Recupero e riqualificazione degli edifici esistenti in zona agricola finalizzato al miglioramento della qualità degli stessi in coerenza con il particolare contesto ambientale ed in adeguamento anche alle nuove funzioni ammesse oltre alla residenza (attività ricettive, strutture di supporto al turismo visitazionale e al turismo rurale, agriturismo etc.).
  8. Interventi di riordino della zona agricola finalizzati alla mitigazione degli impatti di tipo visivo, acustico e dovuti a polveri derivanti dalle infrastrutture viarie, esistenti e di progetto, in particolare rispetto agli insediamenti esistenti, attraverso la creazione di fasce tampone di verde di adeguata profondità e correttamente strutturate per un'efficace azione filtro.
  9. Promozione, realizzazione e sviluppo di percorsi naturalistici (ciclopedonali, equitabili) nell'ATO, all'interno del sistema di connessione degli ambiti naturalistico-ambientali presenti nel territorio.
  10. Interventi di riordino con l'eliminazione dell'opera incongrua, rappresentate da un allevamento zootecnico intensivo, situato nelle immediate vicinanze della *Cittadella dello Sport* sulla strada che conduce al *Colle Motta*. L'eliminazione dell'opera incongrua e la conseguente ricomposizione ambientale determinano un credito edilizio, ai sensi dell'art.36 LR 11/2004, da poter trasferire nelle aree di sviluppo insediativo residenziale da prevedere in adiacenza all'area urbana consolidata. Il PI stabilirà le modalità operative degli interventi di ricomposizione.
  11. Previsione di una nuova area a servizi in adiacenza alla "Cittadella dello Sport", che potrà anche ospitare servizi di interesse sovracomunale, vista la posizione strategica della stessa.
  12. Riorganizzazione funzionale del nodo viabilistico di collegamento tra la strada provinciale SP38 e la strada comunale che conduce al centro abitato de *La Motta*.
  13. L'Amministrazione Comunale in sede di PI valuterà la possibilità di realizzare modeste strutture ricettive a servizio della mobilità, nella tipologia dell'autohotel, lungo la bretella di collegamento tra la SP38 e lo snodo di innesto al casello autostradale e alla SR11 in adiacenza ai distributori di carburante esistenti.
  14. Individuazione di un'ipotesi di nuovo tracciato alternativo della linea AV/AC Verona - Padova, in adiacenza alla strada provinciale esistente SP38 - Porcilana, con la previsione di eventuali misure di mitigazione sia visiva che acustica.

**Funzioni attribuite**

- Utilizzazioni esistenti.
- Funzioni residenziali.
- Funzioni di servizio urbano e potenziamento dei servizi alla collettività, comprese le funzioni ricettive.
- Funzioni agricole da mantenere e potenziare favorendo l'integrazione con altre attività complementari all'attività agricola, quali il turismo rurale e l'agriturismo, il turismo visitazionale, volte al miglioramento della qualità degli edifici esistenti ed allo sviluppo socio-economico.
- Stazioni di servizio per carburanti ed attività connesse.
- Funzioni di servizio alla mobilità.

## Dimensionamento (art.31 LR 11/2004)

## ATO S1.1

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>			<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
			<i>mq/abitante</i>	
			Primari	Secondari
<b>Residenziale</b>	mc	<b>0</b>	10	20

<b>Abitante teorico</b>	mc	<b>150</b>
-------------------------	----	------------

Residenti	143	<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
ab. teorici aggiunti	0	<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 0
<b>Totale ab. teorici</b>	<b>143</b>	<b>aree per servizi complessive (compreso l'esistente)</b>	mq 4.290

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

<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>			<b>Standard urbanistici richiesti</b>	
<b>Turistico/ricettivo</b>	Volumetria	<b>3.500</b>	<b>Standard</b>	15mq/100mc
	mq		<b>aree per servizi aggiuntive</b>	mq 525

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

**CARICO AGGIUNTIVO PER RESIDENZA**

ATO	AMBITO	Abitanti Residenti (a)	Abitanti Residui PRG (b)	Volume Residuo PRG (B)	Abitanti previsti PAT (c)	Volume previsto PAT (C)	TOTALE Abitanti aggiuntivi PAT (b+c)	TOTALE Volume insediativo aggiuntivo PAT (B+C)	TOTALE Abitanti (a+b+c)
		ab.	ab.	mc	ab.	mc	ab.	mc	ab.
A 1.1	Ambito agricolo pianura meridionale	123	0	0	0	0	0	0	123
A 2.1	Ambito di Villabella	533	154	23.160	20	3.000	174	26.160	707
A 2.2	Ambito di Locara	1.576	66	9.840	133	20.000	199	29.840	1.775
A 3.1	Ambito di Prova-Lobia	5.051	733	109.901	267	40.000	999	149.901	6.050
R 1.1	Capoluogo San Bonifacio	13.007	879	131.776	840	126.062	1.719	257.822	14.726
P 1.1	Ambito Polo Produttivo SR11	172	0	0	0	0	0	0	172
S 1.1	Ambito misto servizi-agricolo	143	0	0	0	0	0	0	143
<b>TOTALE</b>		<b>20.605</b>	<b>1.831</b>	<b>274.677</b>	<b>1.260</b>	<b>189.062</b>	<b>3.092</b>	<b>463.739</b>	<b>23.697</b>

**Volume aggiuntivo PAT per nuove costruzioni e per riqualificazioni, completamento e modesti ispessimenti e comprensivo dei crediti edilizi: 463.739 mc**

**Abitanti aggiuntivi PAT: 3.092 ab.**

**TOTALE Abitanti (Abitanti residenti + Abitanti aggiuntivi PAT): 20.605 + 3.092 = 23.697 ab.**

**CARICO AGGIUNTIVO PER ATTIVITA' COMPATIBILI CON LA RESIDENZA**

**Attività compatibili con la residenza 15% del volume insediativo aggiuntivo = 463.739 x 15% = 69.560 mc da distribuire per ATO.**

ATO	AMBITO	Volume aggiuntivo PAT	Equivalente Superficie Lorda di Pavimento per Attività compatibili con la residenza previste PAT
		mc	mq
A 1.1	Ambito agricolo pianura meridionale	0	0
A 2.1	Ambito di Villabella	1.500	500
A 2.2	Ambito di Locara	4.000	1.333
A 3.1	Ambito di Prova-Lobia	17.450	5.817
R 1.1	Capoluogo San Bonifacio	46.610	15.537
P 1.1	Ambito Polo Produttivo SR11	0	0
S 1.1	Ambito misto servizi-agricolo	0	0
<b>TOTALE</b>		<b>69.560</b>	<b>23.187</b>

**CARICO AGGIUNTIVO COMMERCIALE-DIREZIONALE**

<b>ATO</b>	<b>AMBITO</b>	<b>Superficie Lorda di Pavimento per Attività Commerciali Direzionali previste PAT</b>
		<b>mq</b>
A 1.1	Ambito agricolo pianura meridionale	0
A 2.1	Ambito di Villabella	0
A 2.2	Ambito di Locara	0
A 3.1	Ambito di Prova-Lobia	0
R 1.1	Capoluogo San Bonifacio	0
P 1.1	Ambito Polo Produttivo SR11	50.000
S 1.1	Ambito misto servizi-agricolo	0
<b>TOTALE</b>		<b>50.000</b>

**CARICO AGGIUNTIVO TURISTICO-RICETTIVO**

<b>ATO</b>	<b>AMBITO</b>	<b>Volume previsto PAT</b>
		<b>mc</b>
A 1.1	Ambito agricolo pianura meridionale	12.000
A 2.1	Ambito di Villabella	3.500
A 2.2	Ambito di Locara	2.000
A 3.1	Ambito di Prova-Lobia	0
R 1.1	Capoluogo San Bonifacio	25.000
P 1.1	Ambito Polo Produttivo SR11	15.000
S 1.1	Ambito misto servizi-agricolo	3.500
<b>TOTALE</b>		<b>61.000</b>

**CARICO AGGIUNTIVO INDUSTRIA-ARTIGIANATO**

<b>ATO</b>	<b>AMBITO</b>	<b>Superficie di zona PRG RESIDUO</b>	<b>Superficie di zona prevista PAT</b>	<b>TOTALE Superficie di zona complessiva prevista PAT</b>
		<b>mq</b>	<b>mq</b>	<b>mq</b>
A 1.1	Ambito agricolo pianura meridionale	0	0	0
A 2.1	Ambito di Villabella	0	0	0
A 2.2	Ambito di Locara	0	0	0
A 3.1	Ambito di Prova-Lobia	72.496	-31.000	41.496
R 1.1	Capoluogo San Bonifacio	0	20.000	20.000
P 1.1	Ambito Polo Produttivo SR11	253.403	100.000	353.403
S 1.1	Ambito misto servizi-agricolo	0	0	0
<b>TOTALE</b>		<b>325.899</b>	<b>89.000</b>	<b>414.899</b>