

Elaborato

04

Norme Tecniche

Approvato in Conferenza di Servizi in data 03-05-2012



Regione del Veneto

Comune di Zanè

IL SINDACO - Alberto Busin

Il Progettista

Ing. Livio Campagnolo



TITOLO I	3
<i>NORME GENERALI</i>	3
Art. 1 - Natura e finalità	3
Art. 2 - Obiettivi generali	3
Art. 3 - Sostenibilità, politiche e strategie	4
Art. 4 - Contenuti - Campo di Applicazione	4
Art. 5 - Elaborati	5
Art. 6 – Efficacia ed attuazione	5
TITOLO II	7
<i>NORME SPECIFICHE PER VINCOLI, INVARIANTI, FRAGILITÀ, TRASFORMABILITÀ E LIMITI</i>	7
Art. 7 - Norme di tutela	7
Art. 8 - Vincoli	7
Art. 8.1 - Vincolo monumentale: D.L _{gs} n. 42/04	7
Art. 8.2 - Vincolo Paesaggistico: D.L _{gs} n. 42/04 - Corsi d’acqua	8
Art. 8.3 - Vincolo sismico	9
Art. 8.4 - Vincolo archeologico: D.L _{gs} n. 42/04	10
Art. 9 – Fasce di rispetto	10
Art. 9.1 - Idrografia - fasce di rispetto	10
Art. 9.2 - Cave - fasce di rispetto	12
Art. 9.3 – Aree degradate per la presenza storica di rifiuti	12
Art. 9.4 - Pozzi e risorse idropotabili - fasce di rispetto	12
Art. 9.5 - Viabilità - fasce di rispetto	13
Art. 9.6 - Ferrovie - fasce di rispetto	15
Art. 9.7 - Elettrodotti - fasce di rispetto	15
Art. 9.8 - Impianti di comunicazione elettronica - fasce di rispetto	16
Art. 9.9 - Cimiteri - fasce di rispetto	18
Art. 9.10 – Centro storico e centri storici minori - individuazione	18
Art. 9.11 - Allevamenti zootecnici	21
Art. 10 – Penalità ai fini edificatori - aree a bassa trasformabilità	22
Art. 10.1 – Terreni idonei, idonei a condizione e non idonei	22
Art. 11 - Aree soggette a dissesti idrogeologici - aree a bassa trasformabilità	25
Art. 11.1 - Aree esondabili o a periodico ristagno idrico	25
Art. 11.2 – Compatibilità idraulica e mitigazione acque meteoriche	26
Art. 11.3 – Norme di valutazione ambientale strategica	28
Art. 12 – Invarianti	31
Art. 12.1 - Invarianti di natura paesaggistica	31
Art. 12.2 - Invarianti di natura ambientale - Ambiti di Varco agricolo non compromesso	33
Art. 13 - Sistema insediativo - Invarianti di natura storico – monumentale - architettonica	34
Art. 13.1 - Invariante storico monumentale - Edifici di valore monumentale e testimoniale	34
Art. 13.2 - Invariante storico monumentale - Manufatti minori di interesse ambientale-testimoniale	35
TITOLO III	36
<i>PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEI PIANI DEGLI INTERVENTI COMUNALI</i>	36
Art. 14 - Indirizzi e criteri generali	36
Art. 14.1 - SAU	36
Art. 14.2 - Servizi ed attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza	37
Art. 14.3 - Dimensionamento insediativo e dei servizi	37
Art. 14.4 - Ambiti Territoriali Omogenei (ATO)	40
Art. 14.5 - Norme comuni a tutti gli ambiti	55
Art. 15 - Indirizzi e criteri generali per le aree di urbanizzazione consolidata	58
Art. 16 – Limiti fisici alla nuova edificazione	60
Art. 17 - Linee preferenziali di sviluppo insediativo	60



Art. 18 - Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale	62
Art. 19 - Aree di riqualificazione, ristrutturazione e riconversione	62
Art. 20 – Indirizzi e criteri per gli ambiti produttivi, commerciali, servizi, sportivi, turistico ricettivi, tecnologici, etc.	65
Art. 21 - Indirizzi e criteri per la tutela e valorizzazione degli edifici ricadenti in contesti storici o comunque aventi interesse storico-culturale	67
Art. 22 - Indirizzi e criteri per l'edificabilità nel territorio agricolo	71
Art. 23 - Indirizzi e criteri per gli agglomerati di edificazione diffusa	76
Art. 24 – Elementi detrattori: opere incongrue ed elementi di degrado	79
Art. 25 – Indirizzi e criteri per i coni visuali	80
Art. 27 - Infrastrutture di maggior rilevanza - Le reti per la mobilità	81
Art. 28 - Rete ecologica locale	82
TITOLO IV	84
<i>DISPOSIZIONI GENERALI</i>	<i>84</i>
Art. 29 - Indirizzi e criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico	84
Art. 30 - Criteri per l'individuazione delle grandi strutture di vendita	85
Art. 31 - Perequazione urbanistica	86
Art. 32 - Indirizzi e criteri per la riqualificazione ambientale e l'applicazione del credito edilizio	87
Art. 33 - Compensazione urbanistica	89
Art. 34 – Accordi tra soggetti pubblici e privati	90
Art. 35 - Norme a favore del contenimento dei consumi energetici e dell'edilizia sostenibile	91
TITOLO V	94
<i>NORME FINALI</i>	<i>94</i>
Art. 36 - Attuazione del P.A.T.	94
Art. 37 - Norme di salvaguardia del P.T.R.C. adottato	96
Art. 38 - Norme transitorie	96



TITOLO I NORME GENERALI

Art. 1 - Natura e finalità

Il Piano di Assetto del territorio comunale (P.A.T.) è definito dall'art. 12 della L.R. (Legge Regionale Veneto) n. 11/2004 e persegue le finalità indicate dalla medesima legge.

Il P.A.T. è lo strumento urbanistico con il quale si stabiliscono le scelte strategiche di governo e di corretta trasformazione del territorio comunale.

Le presenti norme costituiscono le disposizioni strutturali della pianificazione urbanistica comunale e indirizzano i contenuti del Piano degli Interventi (P.I.), individuando a tal fine le relative misure di tutela e di salvaguardia (sotto forme di prescrizioni).

Il P.A.T. è finalizzato:

- a valorizzare e tutelare, in particolare sotto l'aspetto ambientale, di difesa del suolo e turistico, limitando il consumo di territorio agricolo di pregio;
- a conservare e valorizzare la presenza e la tipicità di una fitta rete di centri (frazioni-contrade) di modeste dimensioni ma di significativo valore storico ambientale;
- a tutelare le fonti idriche esistenti;
- a riqualificare le aree degradate;
- a definire la viabilità favorendo la connessione con le reti di livello superiore;
- a favorire la presenza dell'uomo nel territorio per evitare l'abbandono ed i conseguenti dissesti;
- a condividere esperienza e professionalità sui medesimi programmi informatici per giungere in forma coordinata alla creazione di sistemi di gestione unificata;
- a coordinare l'azione comune per la gestione delle aree produttive, favorendo lo spostamento delle attività produttive fuori zona;
- a favorire l'edilizia con contenuti di risparmio energetico.

Art. 2 - Obiettivi generali

Il P.A.T. persegue gli obiettivi stabiliti dal documento preliminare approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 15 del 19 gennaio 2009 e definisce specifiche condizioni ai processi di trasformazione ed utilizzazione del territorio, identificando i principali sistemi che strutturano e caratterizzano il territorio nei suoi diversi aspetti:

- Sistema dei vincoli e della pianificazione territoriale
- Sistema ambientale e del paesaggio
- Sistema insediativo e storico-testimoniale
- Sistema delle fragilità.

L'Amministrazione Comunale intende perseguire, nella redazione dello strumento urbanistico, i principi generali enunciati dagli artt. 35, 36, 37, 39 della L.R. 11/2004, in particolare tutta l'attività urbanistica dovrà garantire



una equa distribuzione dei diritti edificatori utilizzando quanto definito dagli artt. 6 e 7 della L.R. 11/2004. Gli interventi da parte dei soggetti pubblici e privati, in ogni singola porzione di territorio, per tutte quelle operazioni che comportano interventi di manutenzione, modificazione o trasformazione delle risorse naturali del territorio, dovranno mirare alla salvaguardia dei caratteri fondamentali dell'ambiente e del paesaggio, alla protezione dai rischi naturali o che conseguono alle sue modifiche e trasformazioni, alla costruzione di un territorio ecologicamente stabile, ad una qualità architettonica armonicamente inserita nel contesto paesaggistico.

Art. 3 - Sostenibilità, politiche e strategie

Il P.A.T., per perseguire gli obiettivi definiti dal documento preliminare approvato e per dare concretezza ai principi dello sviluppo sostenibile, si adopererà per attuare una comunità sostenibile rispettando i seguenti principi:

- tutela dell'ambiente rispettando i limiti delle risorse naturali;
- equità sociale e coesione promuovendo forme di perequazione;
- prosperità economica promuovendo una economia dinamica ed accentrando i poli produttivi ed i corrispondenti servizi;
- responsabilità e partecipazione nelle scelte in particolare con forme di concertazione;
- efficienza, consentendo una continua verifica e monitoraggio dei dati ed una velocità di risposta alle richieste;
- sostenibilità delle scelte, attuata mediante un corretto equilibrio dei fattori in gioco (economico, ambientale, sociale, etc.) e verificata da una specifica valutazione strategica.

Art. 4 - Contenuti - Campo di Applicazione

Il P.A.T., in conformità a quanto stabilito dal documento preliminare approvato, ed in coerenza con gli obiettivi indicati dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), definisce le indicazioni strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio fissando gli obiettivi, le vocazioni del territorio e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni previste, nel rispetto delle invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale ed architettonica, presenti nel territorio anche in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore. Le indicazioni in esso contenute si applicano all'intero territorio interessato.

Per il perseguimento delle proprie finalità, il P.A.T., sulla base del quadro conoscitivo ed in relazione alla ricognizione delle prescrizioni dei piani in essere sul territorio, definisce, attraverso gli elaborati e le norme tecniche:

- a) VINCOLI - derivanti da specifiche normative di legge.
- b) DIRETTIVE - consistenti in disposizioni di indirizzo, indicazioni di obiettivi e definizione di strategie da rispettare nella predisposizione della parte gestionale/operativa.
- c) PRESCRIZIONI di carattere direttamente precettivo ed operativo da rispettare nella predisposizione della



parte gestionale/operativa.

Il P.A.T. estende il campo di applicazione ed i suoi confini all'intero ambito compreso all'interno del territorio comunale. I confini comunali indicati sono stati appositamente verificati e risultano accettati dai comuni limitrofi e da quelli interessati al progetto.

Art. 5 - Elaborati

Costituiscono parte integrante e sostanziale del P.A.T. ed hanno quindi specifica valenza urbanistica i seguenti documenti:

- Relazione tecnica di progetto;
- Banca dati alfa-numerica e vettoriale;
- Norme Tecniche;
- Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
- Valutazione di Compatibilità Idraulica;
- Elaborati cartografici, redatti alla scala 1:10.000:
 - tav. n. 1 - "*Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale*"
 - tav. n. 2 - "*Carta delle invarianti*"
 - tav. n. 3 - "*Carta della fragilità*"
 - tav. n. 4 - "*Carta della trasformabilità*".

Le indicazioni grafiche contenute nella tav. 4 - "*Carta della trasformabilità*" non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, la definizione delle quali è demandata al P.I., e non possono pertanto rappresentare o comportare in alcun modo acquisizione di diritti edificatori, né essere considerate ai fini della determinazione del valore venale delle aree nei casi di espropriazione per pubblica utilità.

Art. 6 – Efficacia ed attuazione

Il P.A.T. delinea scelte di rilievo strutturale e strategico, fissa gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili su tutto il territorio comunale con validità giuridica a tempo indeterminato, anche se dimensionato su previsioni decennali, salvo varianti o l'approvazione di un nuovo Piano di Assetto del Territorio.

La disciplina del P.A.T. 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 P.A.T. 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.

I vincoli, le direttive e le prescrizioni hanno efficacia generale sugli strumenti di pianificazione di livello inferiore al P.A.T. Nell'eventuale contrasto tra elaborati a scala diversa, prevalgono le indicazioni contenute negli elaborati a scala maggiormente dettagliata.

Nel caso di contrasto tra il testo delle norme e gli elaborati grafici, prevale il testo normativo. In caso di



contrasto tra norme diverse, prevale quella avente maggior grado di tutela, ed in ogni caso quelle che disciplinano i vincoli, invarianti e le limitazioni della trasformabilità.

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

Fino all'approvazione del Piano degli interventi (P.I.) il Piano Regolatore Generale vigente (P.R.G.) assume valore ed efficacia di Piano degli interventi (P.I.) per quanto riguarda le disposizioni relative alle diverse zone omogenee, per quanto compatibile e non in contrasto con il Piano di assetto del territorio.

Il P.A.T., 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 delle destinazioni urbanistiche dei suoli, la cui definizione è demandata al P.I., e non possono pertanto rappresentare o comportare in alcun modo acquisizione di diritti edificatori, né essere considerate tali ai fini della determinazione del valore venale delle aree nei casi di espropriazione per pubblica utilità.



TITOLO II

NORME SPECIFICHE PER VINCOLI, INVARIANTI, FRAGILITÀ, TRASFORMABILITÀ E LIMITI

Art. 7 - Norme di tutela

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

Il P.I. potrà individuare gli edifici assoggettati a demolizione finalizzata a conseguire la tutela e valorizzazione dei vincoli o invarianti di cui al presente articolo, disciplinando il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dalle presenti norme.

Non costituisce variante al P.A.T. la precisa individuazione o modifica del P.I. degli elementi o reti interessati dal presente articolo a seguito di puntuali verifiche da parte degli enti preposti alle tutele.

Art. 8 - Vincoli

I vincoli e gli elementi della pianificazione territoriale superiore sono elementi la cui trasformabilità viene definita dalla pianificazione sovraordinata al P.A.T., eventualmente specificata con maggior dettaglio dal P.A.T. stesso.

Gli ambiti e gli immobili vincolati individuati nella tav. 1 del P.A.T. hanno valore ricognitivo e non esaustivo. La mancata indicazione nel P.A.T. 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 P.A.T. che non risultino vincolati a norma di legge, non comporterà l'applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli, ancorché riportati nel quadro conoscitivo.

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

Art. 8.1 - Vincolo monumentale: D.Lgs n. 42/04

Riferimento	Legislativo	Artt. 10 e 136 del D.Lgs n. 42/04 - Codice dei beni culturali e del paesaggio.
	Elaborato grafico	tav. n. 1 - "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale" tav. n. 2 - "Carta delle invarianti" tav. n. 4 - "Carta della trasformabilità"

Gli immobili sottoposti a vincolo monumentale sono tutti quelli sottoposti a tutela diretta ed indiretta ai sensi del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 - *Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*.

Sono altresì da considerarsi sottoposti a tutela, così come disciplinato sempre dal D.Lgs 42/2004, gli immobili appartenenti agli enti pubblici, agli enti ecclesiastici, alle Persone giuridiche private senza fini di lucro, la cui



esecuzione risalga ad oltre cinquant'anni.

DIRETTIVE

Sulla base di quanto disposto in materia dal titolo secondo del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – *Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*, il P.I. dovrà dettare specifiche prescrizioni per la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei manufatti indicati e delle aree circostanti di pertinenza, individuando gli interventi consentiti e favorendone un uso compatibile con il loro carattere storico ed artistico e tali da non recare pregiudizio alla loro conservazione; in particolare per il riuso a fini turistico - ricettivi o con funzioni legate alla cultura ed al tempo libero, garantendone la conservazione e l'utilizzo.

Il PI detta norme affinché l'assetto dei luoghi in prossimità dei beni sottoposti a vincolo monumentale 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, e, nel caso in cui questa sia già pregiudicata, può prescrivere la demolizione ed il conseguente ricorso al credito edilizio.

Gli interventi di demolizione di edifici privi di specifico valore storico, architettonico o ambientale e finalizzati alla tutela e valorizzazione all'interno delle aree vincolate e del contesto, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'art. 36 della legge regionale 11/2004.

PRESCRIZIONI

I beni vincolati sono schematicamente indicati nella tav. n. 1, ma l'esatta individuazione catastale è quella eventualmente contenuta negli specifici provvedimenti di vincolo.

Gli interventi sugli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta, debbono garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni.

Per gli interventi di recupero e riuso dei manufatti il P.I. potrà valutare i contesti da subordinare alla sistemazione delle aree scoperte circostanti e al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico-documentale caratterizzanti il sito.

Fino all'approvazione del P.I., valgono le disposizioni dello strumento urbanistico vigente se non in contrasto con la presente normativa e previa autorizzazione dell'autorità competente.

Art. 8.2 - Vincolo Paesaggistico: D.L_{gs} n. 42/04 - Corsi d'acqua

Riferimento	Legislativo	Art. 142 del D.L _{gs} n. 42/04 - Codice dei beni culturali e del paesaggio.
	Elaborato grafico	tav. n. 1 – "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale" tav. n. 2 – "Carta delle invariati"

Il corso d'acqua soggetto a vincolo ai sensi dell'art. 142 del D.L_{gs} n. 42/04 risulta il "Torrente Rostone" nel tratto a cavallo con il Comune di Thiene.



I beni vincolati individuati nella Tav. 1 – *Carta dei vincoli* – hanno valore ricognitivo e non esaustivo. La mancata indicazione nel P.A.T. dei beni che risultino essere vincolati a norma di legge non esime dalla rigorosa disciplina di cui ai successivi articoli, ancorché non riportati nel quadro conoscitivo. Analogamente, l'errata indicazione dei beni vincolati nella tav. 1 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 vincoli e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazione degli stessi, fa venir meno la coerenza delle relative norme di tutela.

DIRETTIVE

In tali ambiti valgono le norme definite dall'Autorità preposta alla tutela del vincolo.

PRESCRIZIONI

Il punto di origine del vincolo risulta essere l'unghia esterna dell'argine principale o, se non vi sono arginature, il limite dell'area demaniale.

Gli interventi ammessi in aree vincolate dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dal P.A.T., dalle previsioni degli atti di pianificazione paesistica di cui all'art. 135 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e le indicazioni della D.G.R.V. n. 986 del 14 marzo 1996 - Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla subdelega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali - (BURV n. 75 del 20/08/1996).

Gli obiettivi di tutela e di qualità paesaggistica contenuti nel P.A.T. sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici e costituiscono norma di salvaguardia immediatamente applicabile in attesa dell'adeguamento degli strumenti urbanistici.

Art. 8.3 - Vincolo sismico

Riferimento	Legislativo	Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003 " <i>Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica</i> " Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3519 del 28 aprile 2008 " <i>Criteri generali per l'individuazione delle zone sismiche e per la formazione e l'aggiornamento degli elenchi delle medesime zone</i> " D.G.R.V. n. 67 del 03 dicembre 2003 D.M. 14 gennaio 2008
	Elaborato grafico	tav. n. 1 – "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale"

DIRETTIVE

Il perimetro dell'intero territorio comunale è classificato in zona sismica 3 per effetto dell'OPCM n. 3274 del 20.03.2003, dell'OPCM n. 3519 del 28.04.2006 e della Deliberazione di Giunta Regionale n. 67 del 03 dicembre 2003. La zonizzazione delle fasce di pericolosità sismica citate nelle "direttive" sono determinate dalle citate OPCM a cui va fatto specifico riferimento.

La disciplina per le costruzioni in zona sismica è contenuta nel D.M. 14 gennaio 2008; ai fini del calcolo



strutturale va presa a riferimento la zonizzazione delle fasce di pericolosità sismica di cui al D.M. citato.

PRESCRIZIONI

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

Art. 8.4 - Vincolo archeologico: D.L_{gs} n. 42/04

Riferimento	Legislativo	All. F del PTCP Art. 142 del D.L _{gs} n. 42/04 - Codice dei beni culturali e del paesaggio.
	Elaborato grafico	tav. n. 1 - "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale"

Il PTCP, nell'elenco dei siti a rischio archeologico di interesse provinciale, individua nel territorio una cisterna probabilmente connessa a insediamento di probabile epoca romana (via Pasubio - Condominio Everest).

DIRETTIVE

Il P.A.T. impone la salvaguardia delle aree ritenute potenzialmente di interesse archeologico o a sensibilità archeologica, e rinvia al P.I. gli interventi per la loro valorizzazione, restando ferma, secondo la relativa disciplina normativa, la tutela sugli immobili assoggettati alla legge.

PRESCRIZIONI

Per i Siti Archeologici il P.I. dovrà ricercare soluzioni per la tutela e la valorizzazione individuando le modalità richieste dal bene tutelato, tenendone in considerazione la natura e l'estensione, lo stato di conservazione e la possibilità di fruizione da parte del pubblico.

Art. 9 – Fasce di rispetto

Sono generatori di fasce di rispetto, definite e regolate da specifiche disposizioni vigenti in materia e finalizzate alla tutela di beni, infrastrutture, servizi e salute umana.

Art. 9.1 - Idrografia - fasce di rispetto

Riferimento	Legislativo	Art. 96, lett. f) del R.D. 523/1904 "Testo unico sulle opere idrauliche" Art. 133 del R.D. 368/1904 "Regolamento sulle bonificazioni delle paludi e dei terreni paludosi" Art. 41 della L.R. 11/2004 "Norme per il governo del territorio"
	Elaborato grafico	tav. n. 1 - "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale"

Trattasi di zone di tutela dei fiumi, torrenti, canali, invasi naturali e artificiali, anche a fini di polizia idraulica e di tutela del rischio idraulico



DIRETTIVE

Il P.I. può stabilire, limitatamente alle aree urbanizzate (per aree urbanizzate si intende: Aree di urbanizzazione consolidata, aree ad edificazione diffusa, aree idonee per il miglioramento della qualità urbana e territoriale, aree di riqualificazione e riconversione, ambiti preferenziali di sviluppo insediativo, servizi di interesse comune di maggiore rilevanza, infrastrutture e attrezzature di maggiore rilevanza, contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi, attività produttive in zona impropria) ed a quelle alle stesse contigue, distanze diverse da quelle previste dal comma 1, lettera g) dell'art. 41 della L.R. 11/2004.

Entro le fasce di rispetto idraulico qualsiasi intervento dovrà essere preventivamente autorizzato, in seguito a presentazione di apposita istanza di concessione/autorizzazione idraulica, dall'Ente competente per il corso d'acqua interessato (R.D. n. 523/1904 Genio Civile e R.D. n. 368/1904 Consorzio).

Il P.I. individuerà eventuali edifici soggetti a demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, e disciplinerà il procedimento e 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.

PRESCRIZIONI

I limiti all'attività edilizia previsti dalle norme vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico si applicano nell'intero territorio comunale.

All'interno delle fasce di rispetto previste dall'art. 41, comma 1, lettera g), della L.R. 11/2004, oltre ai limiti all'attività edilizia previsti dalle norme vigenti, sono ammessi esclusivamente:

- a) interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;
- b) i cambi di destinazione d'uso da destinazione agricola a residenziale mediante recupero dell'annesso rustico esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche;
- c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico sanitaria vigente (dotazione di servizi igienici, copertura di scale esterne, etc.);
- d) opere pubbliche o di interesse pubblico compatibili con la natura ed i vincoli di tutela.

Gli interventi edilizi di cui ai commi precedenti potranno essere autorizzati:

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

In deroga a quanto sopra previsto il P.I. potrà individuare oltre i 30 ml. dall'unghia esterna dell'argine principale, o, in assenza di arginature, dal limite demaniale, nuove costruzioni puntuali nei limiti previsti dagli artt. 22 e 23 della presente normativa.

**Art. 9.2 - Cave - fasce di rispetto**

Riferimento	Legislativo	L.R. 44/1982
	Elaborato grafico	tav. n. 3 – “Carta della fragilità”

Gli ambiti individuati dal P.A.T. sono quelli risultanti dalle autorizzazioni in atto.

DIRETTIVE

Il P.I. aggiorna il censimento delle cave e ne recepisce il perimetro.

Al termine dell’attività di escavazione si dovranno concludere gli interventi di ripristino ambientale conformemente ai progetti previsti ed autorizzati.

Art. 9.3 – Aree degradate per la presenza storica di rifiuti

Riferimento	Legislativo	Art. 12 delle Norme del PTCP
	Elaborato grafico	tav. n. 1 – “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale” tav. n. 3 – “Carta della fragilità”

Il PTCP individua nella tav. 2 (Carta delle fragilità) la presenza di un sito in cui, precedentemente all’entrata in vigore della normativa sui rifiuti (DPR 915/82), venivano depositati e sono ancora presenti rifiuti.

I monitoraggi dell’area, effettuati dai proprietari dell’area e dal Comune, hanno però evidenziato la totale mancanza di rischi di ordine ambientale ed igienico-sanitario derivante dalla loro presenza.

DIRETTIVE

Il P.I. definirà l’esatta individuazione del sedime.

PRESCRIZIONI

Il P.I. dovrà prevedere:

- la possibilità di un recupero dell’area al fine di perseguire gli obiettivi di miglioramento ambientale e di possibile riutilizzo a fini ambientali e ricreativi, anche attraverso appositi accordi con le proprietà ai sensi dell’art. 6 della L.R. 11/2004;
- la perimetrazione con una barriera arborea autoctona al fine di minimizzare gli impatti visivi;
- idonee soluzioni per favorire il naturale deflusso delle acque meteoriche dell’area stessa.

Art. 9.4 - Pozzi e risorse idropotabili - fasce di rispetto

Riferimento	Legislativo	Direttiva 2000/60/CE del 23 ottobre 2000 D.Lgs n. 152/06 D.G.R.V. n. 107 del 5 novembre 2009 “Piano di Tutela delle Acque”
	Elaborato grafico	tav. n. 1 – “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale”



Trattasi di risorse idropotabili rientranti nella disciplina della Direttiva 2000/60/CE del 23 ottobre 2000, del D.Lgs n. 152/06 e del Piano Regionale di Tutela delle Acque e relative fasce di rispetto.

La tavola n. 1 "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale" evidenzia i punti di captazione delle acque di falda destinate al consumo umano erogata a terzi mediante impianti di acquedotto che rivestono carattere di pubblico interesse.

DIRETTIVE

Il P.I. completa ed aggiorna il censimento delle risorse idropotabili e le relative fasce di rispetto.

Il P.I. potrà prevedere, all'interno degli ambiti proposti dal P.A.T., nuovi interventi, previa apposito studio geologico-idrogeologico-sismico che verifichi con prove e analisi la sostenibilità dell'intervento e con nulla-osta dell'Autorità preposta al vincolo.

Il P.I. individuerà eventuali edifici soggetti a demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, e disciplinerà il procedimento e 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.

PRESCRIZIONI

In tali ambiti valgono le norme definite dagli artt. 82, 93 e 94 del D.Lgs n. 152/06, dalla Direttiva 2000/60/CE del 23 ottobre 2000 nonché dall'Autorità preposta alla tutela del vincolo.

Art. 9.5 - Viabilità - fasce di rispetto

Riferimento	Legislativo	D.Lgs n. 285/92 "Nuovo codice della strada" D.P.R. n. 495 del 16 dicembre 1992 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada" e s.m.i.
	Elaborato grafico	tav. n. 1 - "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale"

Il PAT individua le fasce di rispetto stradale secondo quanto previsto dal D.Lgs n. 285/92 "Nuovo codice della strada", il D.P.R. n. 495 del 16 dicembre 1992 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada" così come modificato dal D.P.R. 147/93 e dalla L. n. 83 del 30 marzo '99.

Queste fasce sono destinate:

- alla realizzazione di nuovi tratti stradali e/o all'adeguamento di quelli esistenti;
- all'esecuzione di migliorie dell'infrastruttura ed in particolare di opere accessorie quali marciapiedi e piste ciclabili;
- alla realizzazione di interventi di ambientazione e mitigazione paesaggistica ed ecologica;
- ad interventi di compensazione e tutela rispetto all'inquinamento atmosferico ed acustico.

Eventuali variazioni al tracciato delle infrastrutture imposte dalla pianificazione di rango superiore non determinano variante al P.A.T.



DIRETTIVE

Il P.I. 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.

Il P.I., ai sensi dell'art. 37 della L.R. 11/2004, potrà prevedere compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'art. 31 delle presenti norme, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione dell'area oggetto di vincolo all'ente pubblico che attua l'esproprio.

PRESCRIZIONI

Nelle fasce di rispetto delle infrastrutture delle strade valgono le disposizioni specifiche previste dal D.Lgs n. 285/92 "*Nuovo codice della strada*", il D.P.R. n. 495 del 16 dicembre 1992 "*Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada*" così come modificato dal D.P.R. 147/93 e dalla L. n. 83 del 30 marzo '99.

In tali fasce sono ammesse esclusivamente le opere compatibili con le norme speciali dettanti disposizioni in materia di sicurezza, tutela dall'inquinamento acustico ed atmosferico e con la realizzazione di nuove infrastrutture e l'ampliamento di quelle esistenti.

Il P.I. all'interno delle zone di rispetto stradale definirà:

- gli interventi ammissibili;
- i casi e le modalità nei quali sono ammessi interventi di ampliamento degli edifici esistenti;
- la realizzazione dei locali seminterrati e/o interrati e la loro distanza minima;
- la realizzazione di nuove costruzioni, attrezzature, impianti, nonché di opere e manufatti di interesse generale.

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

Il P.I., al fine di favorire l'abbattimento dell'inquinamento acustico e per ridurre l'eccessiva prossimità delle fonti di inquinamento chimico, lungo i tratti delle infrastrutture stradali, individua una specifica fascia, destinata ad accogliere i necessari interventi di ambientazione degli stessi.

Le fasce di cui al precedente comma dovranno far parte integrante e sostanziale del progetto di nuova infrastruttura ed essere acquisite contestualmente alla stessa, affinché in queste possano essere realizzate le opere di mitigazione degli impatti ambientali legati all'inquinamento acustico ed al paesaggio.

**Art. 9.6 - Ferrovie - fasce di rispetto**

Riferimento	Legislativo	D.P.R. n. 753/80 "Nuove norme in materia di polizia sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto" e s.m.i. D.Lgs n. 190/02
	Elaborato grafico	tav. n. 1 - "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale"

Alle aree di sedime e relative fasce di rispetto si applicano le norme di cui al D.P.R. n. 753 dell'11 luglio 1980 "Nuove norme in materia di polizia sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto" e del D.Lgs n. 190 del 20 agosto 2002 "Attuazione della legge 21 dicembre 2001, n. 443".

DIRETTIVE

Il P.I. verifica la presenza di elementi detrattori del paesaggio percepibili dal percorso ferroviario e indica gli interventi e le attività per la loro rimozione o mitigazione

Il P.I. completerà l'individuazione del sedime delle infrastrutture per la ferrovia e le relative fasce di rispetto, con la possibilità di prevedere opere di mitigazione ambientale e norme per la salvaguardia degli insediamenti dall'inquinamento acustico.

PRESCRIZIONI

All'interno delle fasce di rispetto ferroviario si applicano le norme di cui al D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753 e s.m.i. In tali fasce, comprese entro 30 metri dalla rotaia più vicina, non sono consentite nuove costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti di edifici e manufatti in genere. Sono altresì ammesse deroghe alle distanze di cui al punto precedente ai sensi dell'articolo 60 del D.P.R. 753 del 11.07.1980, all'interno dei centri edificati e delle zone edificabili provviste di opere di urbanizzazione.

Le fasce di cui al precedente comma dovranno far parte integrante e sostanziale del progetto dell'infrastruttura ed acquisite contestualmente alla stessa, affinché in queste possano essere realizzate le opere di mitigazione dagli impatti ambientali legati all'inquinamento acustico ed al paesaggio.

Art. 9.7 - Elettrodotti - fasce di rispetto

Riferimento	Legislativo	L.R. n. 27/93 "Prevenzione dei danni derivanti dai campi elettromagnetici generati da elettrodotti" e s.m.i. L. 36/2001 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici" D.P.C.M. 8 luglio 2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti"
	Elaborato grafico	tav. n. 1 - "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale"

Trattasi di fasce di tutela dai campi elettromagnetici generati da elettrodotti.

**DIRETTIVE**

La previsione di destinazioni urbanistiche a prolungata permanenza umana in prossimità di linee elettriche ad alta tensione esistenti (con riferimento alle fasce di attenzione indicate nella apposita tavola dei vincoli) deve essere subordinata alla preventiva valutazione dell'esposizione umana ai campi magnetici, al fine di ridurre le nuove esposizioni ai campi elettromagnetici a bassa frequenza al minimo livello possibile, compatibilmente con le esigenze di carattere tecnologico, e comunque di evitare l'insorgenza di incompatibilità elettromagnetiche, prescrivendo, in caso di superamento dei valori-obiettivo fissati dalla normativa vigente, idonee misure di mitigazione.

Le trasformazioni urbanistiche che prevedano la realizzazione di siti destinati a permanenze umane prolungate in prossimità degli impianti di radiocomunicazione esistenti devono essere subordinate ad una preventiva valutazione dell'esposizione ai campi elettromagnetici indotti da questi ultimi, al fine di ridurre le nuove esposizioni ai campi elettromagnetici a radiofrequenza al minimo livello possibile, compatibilmente con le esigenze di carattere tecnologico, e comunque di evitare l'insorgenza di incompatibilità elettromagnetiche, prescrivendo, in caso di superamento dei valori-obiettivo fissati dalla normativa vigente, idonee misure di mitigazione.

PRESCRIZIONI

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

Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti legittimamente assentiti ed eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alla normativa vigente, non è consentita alcuna nuova destinazione di aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza di persone superiore a quattro ore. Le distanze indicate nella tav. n. 1 - "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale" potranno essere variate in conformità alla situazione di fatto esistente.

Art. 9.8 - Impianti di comunicazione elettronica - fasce di rispetto

Riferimento	Legislativo	L.R. n. 29/93 e s.m.i. "Tutela igienico sanitaria della popolazione dalla esposizione a radiazioni non ionizzanti generate da impianti per teleradiocomunicazioni" D.G.R.V. n. 1636 del 22 giugno 2001 Circolare regionale n. 12 del 12 luglio '02 "Installazione degli impianti di telefonia mobile: direttive urbanistiche e criteri per l'individuazione dei siti" Art. 13, comma 1, lett. q), della L.R. n. 11/2004 "Norme per il governo del territorio" D.Lgs n. 259/03 "Codice delle comunicazioni elettroniche" D.P.C.M. 8 luglio 2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti"
	Elaborato grafico	tav. n. 1 - "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale"

Trattasi dei siti in cui sono localizzati gli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico.



DIRETTIVE

Il P.A.T. stabilisce i criteri per l'individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico di cui al D.Lgs n. 259/2003 "*Codice delle comunicazioni elettroniche*" e s.m.i.

PRESCRIZIONI

Il P.I., preso atto delle disposizioni in materia dettate dalla Regione Veneto, provvederà a:

1. approntare un Piano delle Installazioni delle Stazioni Radio Base (SRB) di concerto con i gestori dei servizi;
2. definire ed individuare le aree da destinare alla localizzazione degli impianti e dei servizi relativi al presente punto, seguendo i seguenti obiettivi di qualità, consistenti in criteri localizzativi, standard urbanistici, prescrizioni ed incentivazioni, orientati al rispetto delle esigenze della pianificazione nazionale degli impianti e non tali da impedire od ostacolare in modo non giustificato l'insediamento degli stessi; sono nell'ordine di importanza i seguenti:
 - predisporre un regolamento per assicurare il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti al fine di minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici e nel rispetto del principio di cautela;
 - posizionare gli impianti nelle aree di proprietà pubblica o gestite dall'Amministrazione Comunale, e privilegiare gli accorpamenti in un'unica struttura di più enti gestori;
 - escludere, in mancanza di un apposito piano di localizzazione comunale degli impianti, l'installazione degli stessi su case di cura e di riposo, scuole e asili nido ed in corrispondenza delle aree sensibili;
 - escludere, in mancanza di un apposito piano di localizzazione comunale degli impianti, l'installazione degli stessi su aree caratterizzate da particolare densità abitativa;
 - escludere, in mancanza di un apposito piano di localizzazione comunale, degli impianti l'installazione degli stessi in presenza di infrastrutture e/o servizi ad elevata intensità d'uso;
 - escludere l'installazione degli impianti in presenza di immobili di dichiarato interesse storico-architettonico e paesaggistico-ambientale;
 - escludere la localizzazione di impianti che non prevedano l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili;
 - escludere la localizzazione per impianti che non rispondano a criteri di funzionalità delle reti e dei servizi, trattandosi comunque di impianti che gravano con un impatto negativo sull'ambiente in termini di emissioni oltre che in termini di "consumo" o alterazione di risorse territoriali e ambientali.

**Art. 9.9 - Cimiteri - fasce di rispetto**

Riferimento	Legislativo	Art. 338 del R.D. n. 1265/1934 "Testo unico delle leggi sanitarie", modificato da L. 983/57, da L. 216/58, D.P.R. 257/61, D.P.R. 803/65, D.P.R. 57/90, L. 166/2002 Art. 57 del D.P.R. n. 285/90 "Nuovo Regolamento di Polizia Mortuaria" L.R. 78/80 e 56/64
	Elaborato grafico	tav. n. 1 - "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale"

Trattasi di aree cimiteriali e relative fasce di rispetto. Il P.A.T. riporta le fasce di rispetto dal cimitero esistente individuato dal P.R.G.

DIRETTIVE

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

Il P.I., ai sensi dell'art. 37 della L.R. 11/2004, potrà prevedere compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'art. 31 delle presenti norme, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo.

PRESCRIZIONI

Ai sensi del R.D. 27 luglio 1934, n.1265 "Testo Unico delle Leggi Sanitarie", modificato con la L. 166 del 2002, la distanza delle nuove costruzioni dai cimiteri è fissata in 200 ml.; le suddette distanze possono essere oggetto di modificazioni in base a decreti da emettersi secondo le modalità e ove ricorrano le condizioni sancite dalla vigente legislazione in materia.

Il P.I. non potrà ammettere in tali aree alcuna nuova edificazione salvo opere pubbliche relative alla struttura cimiteriale, a parcheggi, a verde attrezzato, a campi sportivi, ed impianti tecnologici che non vadano a incidere con le disposizioni previste dal vincolo.

Sono altresì consentiti, per gli edifici esistenti, gli interventi di cui alla lettera a), b), c), d) dell'art. 3 del DPR n. 380/2001 e s.m.i.

Art. 9.10 – Centro storico e centri storici minori - individuazione

Riferimento	Legislativo	Art. 40 della L.R. n. 11/2004 "Norme per il governo del territorio" All. D del PTC
	Elaborato grafico	tav. n. 1 - "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale" tav. n. 2 - "Carta delle invarianti" tav. n. 4 - "Carta della trasformabilità"

Centro storico e centri storici minori la cui perimetrazione è individuata nel P.A.T. sulla base dell'atlante provinciale redatto a cura della Regione Veneto, opportunamente modificati e/o integrati in conformità degli elaborati di P.R.G. vigente.

Si considerano inoltre centri storici "gli agglomerati insediativi urbani che conservano nell'impianto urbanistico,



nell'organizzazione territoriale o nelle strutture edilizie tracce e segni di una formazione remota e di proprie originarie funzione sociali, economiche, politiche o culturali".

Costituiscono invariante all'interno del centro storico e dei centri storici minori l'organismo urbano - storico e gli elementi storici che concorrono a definirli quali edifici, manufatti vari, aree scoperte pubbliche e private ricomprese o circostanti, cortili e piazze, aree verdi, strade, etc., e che siano comunque funzionalmente collegate o interessate da analoghi modi d'uso.

Il P.A.T. prescrive la tutela, il recupero, la valorizzazione del tessuti urbani del centro storico e dei centri storici minori.

DIRETTIVE

Il P.I. precisa la disciplina del centro storico e dei centri storici minori con l'obiettivo della tutela e restauro del contesto figurativo storico, rimuovendo gli elementi in contrasto a favore della ricomposizione dell'assetto originario senza tuttavia escludere, in tali casi, architetture contemporanee di qualità.

Previa la ricognizione degli edifici, il P.I. predisporrà una disciplina puntuale per i centri storici ed attribuirà a ciascun manufatto la caratteristica tipologica di riferimento e le destinazioni d'uso compatibili con il grado di tutela, oltre la corrispondente categoria di intervento edilizio, ai sensi del comma 3, lett. a), b) dell'art. 40 della L.R. 11/2004.

Inoltre il P.I. dovrà:

- valorizzare anche quegli edifici che pur di architettura povera o con qualità proprie non rilevanti, presentano verso lo spazio pubblico o l'ambiente circostante un valore storico - documentale legato alla tradizione e alla cultura locali o mantengono sostanzialmente inalterati rispetto all'impianto originario l'aspetto esteriore e i caratteri morfologici e tipologici nonché nel caso di edifici rurali, di edifici con valori di unitarietà architettonica e di impianto urbano di matrice rurale;
- individuare le aree e gli edifici destinati a servizi pubblici o di uso pubblico, nonché ad opere od impianti di interesse collettivo o sociale, precisando l'ambito urbano o territoriale cui essi fanno riferimento;
- promuovere lo sviluppo di attività di sviluppo e piccolo commercio, coerenti con il carattere storico del tessuto urbano;
- riqualificare i percorsi stradali ed i collegamenti in genere, le piazze, le aree scoperte e gli spazi di relazione;
- delimitare le aree in cui si deve intervenire mediante uno strumento urbanistico attuativo, precisando quale deve esserne l'estensione minima;
- descrivere le norme da osservare negli interventi.

Gli interventi consentiti sono prevalentemente orientati a conservare e valorizzare gli elementi storici che concorrono a definire il centro storico e consentire una lettura integrata dei caratteri identificativi e della morfologia del centro storico e dei centri storici minori che lo compongono, in coerenza con il processo di formazione urbana. Inoltre, il P.I. prevede:

- a) le destinazioni d'uso ammesse in relazione alla compatibilità in via diretta con il bene oggetto di



- intervento e in via indiretta con il contesto storico complessivo, e relative quantità;
- b) le parti nelle quali sono ammessi intervento di ampliamento e di nuova costruzione;
 - c) l'attribuzione idonei gradi di protezione degli edifici in relazione alla loro accertata storicità che consentano la definizione delle tipologie di intervento, in modo che le stesse siano coerenti con le tecniche edilizie tradizionali del luogo e limitare al massimo le zone di eventuale nuova edificazione;
 - d) le modalità di intervento diretto negli edifici;
 - e) le parti nelle quali sono ammessi intervento di ampliamento e di nuova costruzione;
 - f) le parti aventi assetto non consolidato o caratteristiche incongrue rispetto all'impianto urbanistico e fondiario complessivo (per dimensione, tipologia, localizzazione, aspetto formale) per le quali possono prevedersi interventi di ristrutturazione urbanistica, volti a conferire a tali porzioni un aspetto compiuto e coerente con il contesto, subordinatamente alla formazione di piani urbanistici attuativi;
 - g) le unità minime di intervento;
 - h) gli edifici e le opere incongrue da demolire o trasferire;
 - i) le attività da trasferire o confermare;
 - j) l'eventuale necessità di opere di urbanizzazione e le modalità di realizzazione;
 - k) la realizzazione e cessione di standard in relazione all'esecuzione degli interventi;
 - l) le direttive relative alle caratteristiche costruttive e ai materiali per le nuove edificazioni e il recupero di quelle esistenti;
 - m) la definizione, previo studio dei colori tradizionali e storici, dei principali colori delle facciate dei fabbricati in armonia con quelli tradizionali.
 - n) gli incentivi e/o le modalità per favorire gli interventi negli edifici del centro storico.

Gli interventi di cui alle precedenti lettere e) e f) sono comunque subordinati al rispetto dei limiti quantitativi, definiti nel P.A.T., in riferimento all'ATO di appartenenza.

PRESCRIZIONI

Fino all'approvazione del P.I. adeguato alle direttive previste dalle presenti norme, sugli immobili ricadenti nell'ambito del centro storico o individuati come beni ambientali esterni al centro storico, sono confermati gli interventi già previsti dal vigente P.R.G. e dai SUA approvati nonché gli interventi di cui alle lett. a), b), c), comma 1, dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

In applicazione a quanto previsto dall'art. 40, comma 3, lettera c) della LR 11/2004, il P.I. potrà variare il grado di tutela attribuito all'immobile dagli strumenti urbanistici previgenti, previa indagine storica e tecnica che ne dimostri tale variazione.

Gli interventi di recupero e riuso dei manufatti sono subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti e al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico-documentale caratterizzanti il sito.

**Art. 9.11 - Allevamenti zootecnici**

Riferimento	Legislativo	L.R. n. 11/2004 "Norme per il governo del territorio" D.G.R.V. n. 3178, lett. d), dell'8 ottobre 2004 "Edificabilità zone agricole" D.G.R.V. n. 329, lett. d), del 16 febbraio 2010 - Modifiche ed integrazioni art. 216 del T.U.LL.SS
	Elaborato grafico	tav. n. 1 - "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale"

Il P.A.T. individua nella tav. n. 1 "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale" gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo e quelli non intensivi emergenti sul territorio più di altri per la loro significativa produttività, e ciò sulla base dell'indagine agronomica e dei dati forniti dall'ULSS. L'individuazione ha, pertanto, il solo scopo di evidenziare la localizzazione dei principali allevamenti e dunque non indica nessuna destinazione futura, né ambito di pertinenza, né limite fisico alla nuova edificazione.

DIRETTIVE

Il P.I. procederà, in accordo con gli enti competenti, alla verifica del potenziale carico zootecnico, alle caratteristiche di stabulazione e gestione delle deiezioni, per una precisa definizione dell'allevamento zootecnico ed alla individuazione della relativa fascia di rispetto in conformità alla disciplina vigente.

Il P.I., comunque nel rispetto di quanto disposto dall'Atto di Indirizzo della D.G.R.V. n. 3178, lett. d), dell'8 ottobre 2004 "Edificabilità zone agricole" così come integrato e modificato dalla D.G.R.V. n. 329 del 16 febbraio 2010 e del P.A.T., potrà precisare ulteriormente la disciplina degli insediamenti zootecnici di cui al presente articolo, in particolare in merito alle distanze minime ed ai parametri e criteri per il calcolo delle stesse, anche integrandola rispetto a tipologie di allevamenti o assimilabili non considerate nel citato Atto di Indirizzo.

In particolare, in coerenza con la legislazione citata, nell'attivazione o ampliamento degli allevamenti zootecnico-intensivi e allevamenti agricolo-produttivi che superano il carico zootecnico da essa stabilito, vanno rispettate le distanze minime reciproche fissate dai:

- limiti delle zone agricole
- confini di proprietà
- abitazioni non aziendali (residenze civili sparse e concentrate) determinate dalla D.G.R.V. n. 3178/2004 e s.m.i.

Per gli allevamenti zootecnici, il P.I. relativamente agli interventi di ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione, trasformazione e/o cambio di attività agricola dovrà prevedere:

- forme di mitigazione ambientale con piantumazione di essenze tradizionali volte a ridurre l'impatto visivo dell'intervento edilizio;
- forme architettoniche semplici che si inseriscano correttamente con il contesto ambientale circostante, altezze limitate ad un piano o eccezionalmente a due piani fuori terra, coperture ad andamento tradizionale con manti tradizionali o per comprovate, motivate e particolari esigenze, anche coperture in lamiera ondulata, comunque non impattanti;
- impiego di sistemi di depurazione delle acque reflue con applicazione di sistemi naturali (fitodepurazione,



- recupero delle acque, etc.);
- percorsi interni realizzati con pavimentazione permeabile e di tipo naturale.

PRESCRIZIONI

Il P.I. dovrà valutare ed individuare:

- gli ambiti dove consentire l'eventuale edificazione dei nuovi allevamenti intensivi, nel rispetto delle presenti norme e della legislazione vigente, ed inoltre potrà, in casi particolari ammettere nuove edificazioni di stalle a servizio delle attività esistenti, previo vincolo di ricomposizione alla dismissione dell'attività;
- gli edifici soggetti a demolizione in seguito alla eventuale dismissione di allevamenti zootecnici disciplinando il procedimento e le modalità di attribuzione dell'eventuale credito edilizio.

Gli allevamenti in base alle loro caratteristiche dovranno comunque sottostare alle norme vigenti in tema di prevenzione e tutela della salute pubblica.

Il P.I. potrà inoltre individuare nuove situazioni di incompatibilità tra allevamenti e insediamenti residenziali esistenti, laddove non sussistono le distanze minime reciproche, fissate dalla legge, dai limiti delle zone agricole, dai confini di proprietà, dalle abitazioni non aziendali. Per tali allevamenti il P.I.:

- indica accordi e convenzioni con i proprietari degli allevamenti esistenti per la realizzazione di interventi di riqualificazione impiantistica, attuati con l'adozione delle "migliori tecniche disponibili", al fine di migliorare l'inserimento nel territorio degli allevamenti zootecnici e ridurre l'impatto ambientale, con riferimento anche agli abbattitori di odori, in base a quanto previsto dalla citata D.G.R.V. n. 3178/2004, lettera d), punto 5., par. 7 bis) e s.m.i.;
- disciplina, previo accordo con i titolari, i criteri e le modalità del trasferimento, 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.

Art. 10 – Penalità ai fini edificatori - aree a bassa trasformabilità**Art. 10.1 – Terreni idonei, idonei a condizione e non idonei**

Riferimento	Legislativo	L.R. n. 11/2004 "Norme per il governo del territorio" L. 64/1974 "Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche" D.M. LL. PP. 11 marzo 1988 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione" Circolare regionale n. 9 del 5 aprile 2000 "Indirizzi in materia di prescrizioni tecniche da osservare per la realizzazione di opere pubbliche e private." D.M. 14 gennaio 2008 "Norme tecniche sulle costruzioni"
	Elaborato grafico	tav. n. 3 - "Carta della fragilità"



Il P.A.T. individua nella tav. n. 3 "Carta delle Fragilità", e riporta nella Relazione Geologica siti ed elementi per i quali il motivo di interesse è prevalentemente di natura geologica, geomorfologica e idrogeologica.

DIRETTIVE

Per garantire una corretta gestione del territorio, volta alla salvaguardia del patrimonio ambientale, alla sicurezza del territorio ed alla tutela delle opere edilizie e infrastrutturali, è stata redatta la "Carta delle Fragilità" che costituisce una sintesi delle limitazioni naturali all'uso del territorio relativamente, in particolare, a:

- natura litologica e caratteristiche fisico-meccaniche dei terreni;
- rischio di dissesti idrogeologici ed idraulici;
- vulnerabilità degli acquiferi.

Tali componenti dell'ambiente rendono, in talune aree, bassa o poco probabile, la trasformabilità del territorio.

Nell'ambito del P.A.T., con particolare riferimento alla compatibilità geologica ai fini edificatori ed agli aspetti connessi con il rischio geologico-idraulico, i terreni sono stati classificati secondo tre classi, così suddivise:

- Classe di compatibilità I – Terreno idoneo
- Classe di compatibilità II – Terreno idoneo a condizione
- Classe di compatibilità III – Terreno non idoneo

Sulla base della classificazione proposta, sono individuate tre tipologie di tutela, a cui corrispondono le limitazioni all'attività edificatoria che seguono:

- a) **TERRENO IDONEO:** in queste aree non ci sono preclusioni di carattere geologico all'edificabilità e gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono soggetti alle ordinarie procedure e disposizioni di legge, nel rispetto dei piani e dei programmi di settore, con riguardo agli effetti della impermeabilizzazione dei suoli. In particolare in riferimento alla normativa nazionale vigente ed al fine di prevenire danni o pregiudizi al patrimonio edilizio esistente o alla stabilità e qualità ambientale, tutti gli interventi edilizi e infrastrutturali e quelli che comportano comunque movimenti di terra e/o scavi e/o interferenze con la falda acquifera, sono assoggettati a verifica di compatibilità del sito rilevabile dai contenuti della Relazione Geologica di progetto. La relazione, parte integrante della documentazione progettuale, deve essere corredata da cartografia geologico-tecnica a scala idonea per rilevare e rappresentare le attitudini delle unità del terreno interessate con particolare riferimento alle caratteristiche litologico-tecniche, ai processi geomorfologici in atto, alle condizioni sismiche locali ed alle condizioni di rischio idrogeologico. La valutazione deve considerare un intorno di ampiezza tale da poter interagire con l'intervento in progetto.
- b) **TERRENO IDONEO A CONDIZIONE:** l'edificabilità è possibile, ma richiede un approfondimento delle indagini geologiche/idrogeologiche normativamente previste e verifiche ed interventi preventivi finalizzata alla compatibilità degli interventi. Il P.A.T. individua tali aree e le classifica in:
 - aree a penalità per la presenza di attività estrattiva anche pregressa: si tratta di aree oggetto di attività di cava o di altre attività di escavazione, anche ripristinate. Gli interventi in queste aree dovranno verificare le condizioni di stabilità locale, le caratteristiche geotecniche e qualitative degli



eventuali materiali di riempimento e le interazioni con le acque sotterranee;

- aree a penalità in quanto soggette a periodico ristagno idrico a deflusso difficoltoso: si tratta di aree aventi un deflusso idrico difficoltoso, secondo anche quanto riportato dal PTCP e classificate in classe R1 (rischio moderato).

I terreni classificati idonei a condizione sono suddivisi in 6 distinte tipologie e le condizioni vincolanti di dette tipologie sono evidenziate nella relazione geologica del P.A.T. e sono territorialmente identificati nella tav. n. 3 - "Carta della fragilità".

- c) TERRENO NON IDONEO: in queste aree non sono consentiti interventi di nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento. Non si esclude la possibilità di interventi particolari di superiore interesse pubblico come ad esempio la realizzazione di servizi (acquedotti, elettrodotti, fognature, strade, etc.) ovvero di riqualificazione urbana dei tessuti insediati; in entrambi i casi saranno rigorosamente necessari degli studi preliminari includenti una relazione geologico-geotecnica che ne accerti la fattibilità e le modalità d'intervento.

PRESCRIZIONI

Nelle aree ove non vi è alcun limite all'edificazione e non esposte al rischio geologico-idraulico, "classe I - terreno idoneo", gli interventi sul territorio sono in ogni caso soggetti alle citate disposizioni normative vigenti (D.M. 11.03.1988, D.M. 14.09.2005, D.M. 14/01/2008).

Nelle aree ove esistono limiti all'edificazione per territori mediamente esposti a pericolosità geologico-idraulico, "classe II - terreni idonei sotto condizione", le modificazioni apportate artificialmente alla configurazione ed allo stato dei luoghi, volte all'eliminazione/mitigazione delle condizioni di rischio geologico-idraulico o di penalizzazione all'edificazione, dovranno essere accertate e dimostrate mediante specifiche indagini geognostiche, geomorfologiche, idrogeologiche, geologiche-ambientali in conformità alle condizioni di criticità rilevate nella relazione geologica allegata al presente strumento urbanistico ed alla carta delle fragilità del PTCP. Inoltre, sono da considerare elementi di rischio geologico-idraulico e fattori penalizzanti l'edificabilità la vicinanza ai corsi d'acqua e ai loro presidi, la presenza di condizioni di ristagno idrico o di deflusso difficoltoso, la vicinanza al ciglio delle scarpate di escavazione o di discarica, la prossimità agli sbocchi delle incisioni vallive o comunque predisposti ai fenomeni di dissesto. Sono ammessi interventi di miglioramento fondiario e operazioni di scavo per finalità agricole, che non vadano a minare la continuità del normale deflusso delle acque superficiali. Sono altresì ammesse tutte le opere pertinenziali che, a fronte di dimostrate motivazioni tecniche, non vadano ad influenzare il naturale deflusso delle acque superficiali.

Il P.I., per gli ambiti di "classe III - Terreni non idonei", potrà prevedere delle variazioni di tali aree e della relativa entità, anche territoriale, unicamente solo in base ai risultati di indagini di maggior dettaglio

**Art. 11 - Aree soggette a dissesti idrogeologici - aree a bassa trasformabilità****Art. 11.1 - Aree esondabili o a periodico ristagno idrico**

Riferimento	Legislativo	L.R. n. 11/2004 "Norme per il governo del territorio"
	Elaborato grafico	tav. n. 3 - "Carta della fragilità"

Sulla base dei parametri evidenziati nella relazione geologica, geomorfologia ed idrogeologica, il P.A.T. individua, nella tav. n. 3 - "Carta della fragilità", le aree soggette a periodico ristagno idrico a deflusso difficoltoso, secondo anche quanto riportato dal PTCP e derivate dell'adottato Piano Provinciale di Protezione Civile (2004), classificate in classe R1 (rischio moderato). Per tale area vengono richiamate le specifiche normative del PTCP e del Piano Provinciale di Emergenza della Provincia di Vicenza.

Vanno richiamate, altresì, le determinazioni dell'art. 107 della L.R. 11/2001 sulle funzioni delle province in materia di assetto del territorio.

A norma delle vigenti disposizioni nazionali per le norme tecniche sulle costruzioni tutti gli interventi edilizi e infrastrutturali che comportano movimenti di terra e/o scavi e/o interferenze con la falda acquifera e la cui realizzazione può recare danno o pregiudizio al patrimonio esistente o alla stabilità e qualità ambientale delle aree limitrofe e del sottosuolo, sono assoggettati a verifica di compatibilità mediante relazione geologica.

DIRETTIVE

Il P.I. recepisce, integra e dettaglia le direttive di cui sopra inerenti la tutela idraulica, nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni fornite; dovrà inoltre definire in maniera più dettagliata, nel rispetto degli indirizzi, delle direttive contenute nei documenti del P.A.T. e della Valutazione di Compatibilità Idraulica. Il P.I. dovrà prescrivere norme atte a mitigare l'effetto degli interventi sul territorio, in particolare:

- favorire il recupero di volumi di mitigazione idraulica mediante la realizzazione di invasi superficiali o profondi;
- prescrivere che i fossi in sede privata siano tenuti in buono stato, non essere eliminati o ridotti in dimensione se non si prevedono adeguate opere di compensazione;
- non consentire, in area agricola, la tombinatura dei fossi ad eccezione per i passi carrai; in particolare le nuove tombinature devono assicurare la funzione iniziale del fossato sia in termini di volume di invaso che di smaltimento delle portate;
- prevedere che nella realizzazione di strade siano ricavati ampi fossi di guardia, assicurando la continuità di deflusso delle acque fra monte e valle dei rilevati;
- prevedere che il piano di imposta dei fabbricati sia convenientemente posto a quote superiori rispetto al piano campagna circostante: la valutazione in dettaglio dovrà essere precisata caso per caso e per aree omogenee del territorio comunale dal Piano degli Interventi;
- nell'edificazione di nuovi volumi interrati siano previsti adeguati sistemi di impermeabilizzazione e drenaggio; andranno limitati gli scivoli esterni di accesso ai garages ed inoltre le bocche da lupo, sfiati, etc., andranno disposti con aperture superiori ad una quota non inferiore di 30 cm. rispetto al piano



- medio di campagna;
- vengano limitate le superfici impermeabili, prevedendo un indice di permeabilizzazione in tutte le nuove aree di espansione allo scopo di favorire il naturale processo di ravvenamento delle falde e la formazione di un sistema consistente di coperture vegetali. È preferibile che le zone a parcheggio pubblico e privato siano di tipo drenante.

Sulla scorta delle risultanze della Valutazione di Compatibilità Idraulica, lo studio di compatibilità idraulica individuerà le misure compensative di mitigazione idraulica con definizione progettuale a livello preliminare/studio di fattibilità. La progettazione definitiva degli interventi relativi alle misure di mitigazione idraulica sarà sviluppata nell'ambito dei SUA, con particolare riguardo ai seguenti elementi:

- a) descrizione del sistema di deflusso idraulico locale;
- b) individuazione della tipologia da adottare per la mitigazione idraulica;
- c) prescrizioni specifiche e di raccordo con le leggi di polizia idraulica previste dal R.D. 368/1904;
- d) prescrizioni del consorzio di bonifica competente nello spirito della D.G.R.V. n. 2948/09 e s.m.i.

Art. 11.2 – Compatibilità idraulica e mitigazione acque meteoriche

Riferimento	Legislativo	DL _{gs} n. 152 del 3 aprile 2006 e n. 128 del 29 giugno 2010 "Norme in materia ambientale" L.R. n. 11/2004 "Norme per il governo del territorio" DRGV 2948 del 06 ottobre 2009 "Valutazione di compatibilità idraulica per la redazione degli strumenti urbanistici"
	Elaborato	Valutazione di Compatibilità Idraulica

Al fine di garantire la tutela idraulica ed idrogeologica, misure da prendere per una gestione più razionale del rischio da alluvione, gli interventi di trasformazione del territorio devono rispettare le direttive derivate dalla *Valutazione di Compatibilità Idraulica* allegato al P.A.T. In modo speciale si dovrà tener conto delle prescrizioni previste dallo studio relativamente alle buone pratiche di polizia idraulica.

DIRETTIVE

Il P.I. individua le prescrizioni generali da adottarsi per l'intero territorio comunale e gli specifici accorgimenti per gli interventi di trasformazione nelle aree soggette a potenziale impermeabilizzazione.

La pianificazione relativa alla trasformazione di nuove aree, a parità di evento di pioggia, deve soddisfare il principio dell'invarianza idraulica rispetto allo stato di fatto illustrata nel documento di compatibilità idraulica del P.A.T., approvato dal Genio Civile il 22 novembre 2010 n. 610849 di prot.

Il P.I. recepisce, integra e dettaglia le direttive di cui sopra inerenti la tutela idraulica, nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni fornite; dovrà inoltre definire in maniera più dettagliata, nel rispetto degli indirizzi, delle direttive contenute nei documenti del P.A.T. e della Valutazione di Compatibilità Idraulica.

Il P.I. laddove attribuisca la possibilità di edificazione con intervento diretto o strumenti urbanistici attuativi la medesima è soggetta a specifica verifica di compatibilità idraulica riferita al documento di compatibilità idraulica allegato al presente P.A.T., con la definizione di appropriate opere di mitigazione idraulica secondo le linee



indicate dalla DRGV 2948 del 06 ottobre 2009 e s.m.i.

PRESCRIZIONI

Tutti gli interventi di trasformazione dell'uso del suolo che provocano una riduzione di permeabilità superficiale del suolo naturale devono comprendere misure compensative volte a mantenere costante il coefficiente udometrico (portata massima che defluisce dall'unità di superficie di un comprensorio, generalmente espressa in litri al secondo per ettaro) secondo il principio dell'invarianza idraulica: pertanto l'assetto idraulico dovrà essere attentamente studiato adottando tecniche costruttive atte a migliorare la sicurezza specialmente in occasione di eventi atmosferici eccezionali, basate su curve di possibilità pluviometrica ed a tempo di ritorno almeno di 50 anni, ed al contempo diminuire i coefficienti di deflusso con accorgimenti validi soprattutto per le nuove urbanizzazioni.

Pertanto, in sede di pianificazione urbanistica attuativa e negli interventi edilizi in genere devono essere ridotte, in prima analisi e per quanto possibile, le aree completamente impermeabili, salvaguardando il verde e la superficie drenante, prevedendo ove possibile pavimentazioni drenanti specie nelle zone a parcheggio. Si dovrà provvedere ed a precisare qualitativamente gli interventi di mitigazione idraulica adottati, secondo la seguente elencazione delle indicazioni e prescrizioni di carattere generale:

- salvaguardare la parte ineditata lasciando a verde (superficie drenante naturale) quanto più area possibile, eventualmente vincolando specifici volumi (fossati, trincee, aree concave) ai fini della conservazione o integrazione delle capacità di invaso idrico superficiale e profondo;
- valutare l'opportunità ed incentivare l'impiego di pozzi perdenti delle acque meteoriche nel primo sottosuolo nonché tubazioni di tipo drenante della rete acque bianche;
- prevedere in presenza di corpi ricettori, nei casi di Strumenti Urbanistici Attuativi (SUA), dei volumi di invaso, con volume determinato secondo la normativa vigente e comunque concordato con i consorzi e/o enti competenti, per la raccolta temporanea delle acque piovane (bacino di laminazione) al fine di evitare il sovraccarico della rete superficiale di scolo naturale in conseguenza ai maggiori picchi dovuti alla riduzione della permeabilità del suolo;
- in assenza di studi e dati pluviometrici più precisi, determinati secondo la DRGV 2948 del 06 ottobre 2009 e s.m.i. "Valutazione di compatibilità idraulica per la redazione degli strumenti urbanistici", il volume di invaso per ettaro di superficie impermeabilizzata entro le aree soggette a trasformazione urbanistica e con un coefficiente udometrico $U = 10 \text{ l/s } h_a$, con la sola esclusione del velo idrico superficiale, non deve essere comunque inferiore a:

1. con riferimento ad un tempo di ritorno T_r di 50 anni negli ATO:

ATO 1	ATO 2	ATO 3	ATO 4
390 m ³ /h _a	390 m ³ /h _a	650 m ³ /h _a	700 m ³ /h _a

2. con riferimento ad un tempo di ritorno T_r di 200 anni, nel caso di volumi di mitigazione per infiltrazione al suolo superiori al 50% del volume da mitigare, negli ATO:



ATO 1	ATO 2	ATO 3	ATO 4
500 m ³ /h _a	500 m ³ /h _a	820 m ³ /h _a	870 m ³ /h _a

- allo scopo un'area destinata a verde potrebbe essere configurata, dal punto di vista plano-altimetrico, in modo da diventare ricettore di parti non trascurabili di precipitazione defluenti per deflusso superficiale ed afferenti alle aree impermeabili limitrofe e fungere, nel contempo, da bacino di laminazione del sistema di smaltimento delle acque piovane;
- se l'intervento coinvolge direttamente un corso d'acqua, uno scolo o canale a valenza pubblica (consorziale o di competenza del Genio Civile), la rete di smaltimento delle acque piovane deve prevedere valori di portata massima non superiori a quelli stimabili nella situazione ante intervento;
- le precedenti prescrizioni non si applicano alle superfici pavimentate ove si raccolgano acque meteoriche di dilavamento o di prima pioggia, disciplinate dall'art. 113 del DL_{gs} n. 152/06 e s.m.i., per le quali si applicheranno le particolari disposizioni regionali e comunali di attuazione;
- prediligere sempre, nella progettazione dei collettori di drenaggi, basse pendenze e grandi diametri; anche per motivazioni di natura manutentiva conviene adottare sempre e comunque un diametro minimo di almeno \varnothing 30 cm.;
- prediligere, nella progettazione delle superfici impermeabili, basse o trascurabili pendenze di drenaggio superficiale, rendendo inoltre più densa la rete di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio).

Qualora l'Amministrazione Comunale ritenga di dover ridefinire con una visione unitaria il deflusso meteorico dell'intera zona urbanizzata, potrà essere presa in considerazione l'idea di monetizzare le opere prevedibili all'interno dei singoli lotti o dei comparti edilizi, assumendosi quindi l'onere di realizzare, con i fondi accantonati, un complesso organico ed efficiente di interventi, vincolando le aree in modo che ne sia stabilita l'inedificabilità assoluta e l'obbligo di conservare inalterata la loro destinazione nel tempo. Questi dovranno necessariamente essere definiti all'interno dei futuri P.I. e realizzati preliminarmente alle nuove urbanizzazioni.

Restano in ogni caso fatte salve sia tutte le disposizioni e le leggi relative all'idraulica fluviale o alle reti di bonifica, come quelle inerenti, ad esempio, le distanze dagli argini a cui sono consentite opere e scavi, sia le norme che regolano gli scarichi e la tutela dell'ambiente e delle acque dall'inquinamento.

Art. 11.3 – Norme di valutazione ambientale strategica

DIRETTIVE

La Valutazione ambientale strategica (VAS) del P.A.T. è lo strumento utilizzato nell'analisi delle scelte per verificare l'ottenimento degli obiettivi di piano, con la possibilità di trasformabilità individuata solo all'interno delle ATO denominate Edificato o Produttiva.



PRESCRIZIONI

Tutte le azioni del P.I. dovranno essere supportate da una dettagliata Valutazione che con dati ed analisi supporti l'effettiva sostenibilità dell'intervento rispetto alle scelte del P.A.T. A tal fine il P.I. potrà prevedere un'apposita matrice che consenta la verifica e la contrapposizione tra più interventi in rapporto alle azioni del piano.

Il P.I. dovrà altresì, nella sua attuazione, rispettare le seguenti disposizioni:

a) per le azioni di trasformazione del territorio si dovrà predisporre una valutazione degli effetti ambientali, nonché di tutela dei centri Storici e dei Beni Culturali di cui all'art. 40 della L.R. n. 11/2004, in cui si dimostri la coerenza con i contenuti del P.A.T. La valutazione dovrà essere effettuata attraverso le seguenti fasi:

- descrizione dell'azione di trasformazione delle finalità in termini di obiettivi di piano, nonché motivi della scelta rispetto ad altre possibili alternative;
- individuazione delle risorse coinvolte e dell'ambito degli effetti;
- analisi dello stato di fatto delle risorse soggette a modificazione (sulla base del Quadro Conoscitivo di supporto al P.A.T.);
- definizione degli specifici obiettivi che si intendono perseguire con l'azione di trasformazione e dei criteri di valutazione ad essi associati;
- stima e descrizione dei prevedibili effetti dell'azione di trasformazione, sia diretti che indiretti;
- eventuali misure di mitigazione atte ad evitare, ridurre o compensare gli effetti negativi;
- qualità degli interventi.

b) per la parte del P.I. in cui siano previste azioni di trasformazione del territorio da attuarsi tramite interventi diretti, deve essere definita un'apposita disciplina, inserita nelle N.T.O., che consenta di inquadrare le valutazioni degli effetti ambientali prodotti dai nuovi insediamenti, dalle nuove infrastrutture e dagli interventi di sostituzione dei tessuti insediativi e delle infrastrutture esistenti, negli ambiti delle risorse interessate, nonché di individuare i criteri di valutazione di cui al precedente punto a);

c) ai fini della valutazione degli effetti ambientali dei piani e programmi di settore di competenza comunale, ove tali atti di pianificazione producano effetti diretti sulle risorse del territorio, gli stessi dovranno essere integrati da uno specifico elaborato nel quale vengono evidenziate le risorse del territorio comunque interessate dalle azioni di trasformazione e le risorse territoriali di cui si prevede l'utilizzazione. La valutazione degli effetti ambientali indotti dalle azioni previste dovrà essere effettuata con metodologia analoga a quella indicata al precedente punto a).

Gli strumenti di pianificazione attuativa che prevedano la realizzazione di nuovi insediamenti o modificazioni d'uso che comportino significativi incrementi dei prelievi idrici dovranno essere sottoposti alla preventiva verifica della disponibilità della risorsa da parte dell'ente competente. Dovrà comunque essere garantita e verificata l'adozione di idonee misure di razionalizzazione e contenimento dei consumi idrici, perseguibile anche attraverso il riutilizzo delle acque usate e/o meteoriche, in coerenza con le finalità dettate dalle vigenti normative in materia.

Per ogni nuovo insediamento o per le modifiche di destinazioni d'uso comportanti incremento di produzione di



reflui, deve essere valutata preventivamente la presenza di un efficiente sistema di depurazione e smaltimento dei reflui o la possibilità di una sua realizzazione contestuale, che garantisca la tutela del corpo idrico ricettore ed il rispetto dei criteri e dei limiti stabiliti dalle vigenti normative in materia. In deroga a quanto sopra, in caso di non fattibilità tecnico-economica dell'opera di collettamento alla rete fognaria, le trasformazioni saranno ritenute ammissibili solo se venga garantito un idoneo trattamento depurativo autonomo e valutato preventivamente l'impatto dello scarico depurato sulla qualità del corpo idrico ricettore, escludendo altresì l'insorgenza di problemi igienico-sanitari connessi al sistema di smaltimento, nonché garantendo il rispetto delle condizioni locali di vulnerabilità idrogeologica. L'idoneo trattamento depurativo autonomo dovrà essere individuato privilegiando il ricorso a sistemi caratterizzati da bassi consumi energetici, ridotta necessità di manutenzione, flessibilità nei confronti di variazioni di carico, elevati rendimenti depurativi, possibilità di riutilizzo delle acque depurate.

Per gli strumenti di pianificazione attuativa che prevedano la realizzazione di nuovi insediamenti o modificazioni d'uso che comportino significativi incrementi dei consumi energetici dovranno garantire e verificare l'adozione di idonee misure di razionalizzazione e contenimento dei consumi, nonché la possibilità di utilizzo di fonti energetiche alternative, perseguendo le finalità di risparmio energetico e di ottimizzazione dei consumi dettate dalle normative vigenti.

In attuazione della L.R. n. 17 del 7 agosto 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*", il Comune si dovrà dotare del Piano dell'illuminazione per il contenimento dell'inquinamento luminoso (PICIL), quale elemento di programmazione per la realizzazione dei nuovi impianti di illuminazione e per ogni intervento di modifica, adeguamento, manutenzione, sostituzione ed integrazione sulle installazioni di illuminazione esistenti nel territorio comunale. Il PICIL risponde al fine del contenimento dell'inquinamento luminoso, per la valorizzazione del territorio, il miglioramento della qualità della vita, la sicurezza del traffico e delle persone, il risparmio energetico.

Gli strumenti di pianificazione attuativa che prevedano la realizzazione di nuovi insediamenti dovranno dimostrare di avere valutato, per quanto possibile, i fattori climatici e i parametri meteorologici (con particolare riferimento all'esposizione ai venti, all'irraggiamento solare, alle specifiche condizioni microclimatiche del sito), al fine di ottimizzare le allocazioni stesse e le soluzioni progettuali in un'ottica di sostenibilità ambientale (massimizzazione del risparmio energetico e di risorse naturali in generale, minimizzazione dell'esposizione ad emissioni di inquinanti in atmosfera, etc.) incentivando la realizzazione di edilizia a risparmio energetico.

I nuovi insediamenti dovranno comunque essere pianificati in coerenza con i contenuti del Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA), prevedendo il suo aggiornamento con la valutazione degli effetti causati nel territorio comunale dall'inserimento delle nuove urbanizzazioni e trasformazioni del suolo, considerando anche gli eventuali interventi nei comuni limitrofi, nonché della viabilità di previsione del P.A.T.

Il territorio comunale è risultato a rischio di radiazioni ionizzanti dall'indagine svolta dalla Regione Veneto nella specifica campagna di rilevamenti sul territorio regionale per individuare le aree con elevati livelli di radon indoor. Pertanto, oltre all'attivazione amministrativa con gli enti competenti per l'esecuzione di controlli e



monitoraggi ambientali sui siti ritenuti sensibili, il P.I. detterà norme e tecniche specifiche sulle modalità costruttive per la riduzione della concentrazione del gas radioattivo, secondo gli indirizzi suggeriti dall'ARPAV.

Il grado di approfondimento delle valutazioni qui disciplinate dovrà essere commisurato alla tipologia ed all'entità dell'intervento programmato. Il P.I. dovrà contenere indicazioni e prescrizioni di dettaglio in merito al tipo di valutazione da effettuare per le diverse tipologie di intervento nonché agli interventi per i quali le suddette valutazioni non sono necessarie.

I P.I. prevedono la contestualità della realizzazione di interventi mitigativi e compensativi rispetto alle realizzazioni urbanistiche e infrastrutturali che ne determinano la necessità.

Art. 12 – Invarianti

Le invarianti del territorio sono costituite da elementi (fisici, economici, sociali e culturali) presenti nel territorio, la cui presenza, in atto o in prospettiva, è indispensabile al raggiungimento degli obiettivi di piano:

- permanenza e/o identità storiche non trasformabili, almeno nei tempi considerati dal P.A.T.;
- elementi di rilevante carattere strategico.

Si tratta di elementi puntuali, lineari e areali del paesaggio naturale: sono l'espressione del perdurare di rapporti spaziali, produttivi, sociali e culturali che, nella lunga durata, hanno determinato l'assetto del territorio costituendone gli elementi identitari e permanenti ed inoltre sono manifestazione localizzata delle risorse naturali e delle altre risorse essenziali, presenti nel territorio comunale. La tav. n. 2 - "Carta delle invarianti" sintetizza le invarianti di natura geologica, geomorfologia, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, da tutelare e valorizzare, così come indicato negli atti di indirizzo di cui all'art.50 lettera g), della L.R. n.11/2004).

Alcuni elementi tra le invarianti costituiscono anche delle fragilità.

All'interno di queste zone sono vietati attività e interventi che possano comportare il deterioramento delle caratteristiche di naturalità e biodiversità.

Art. 12.1 - Invarianti di natura paesaggistica

Riferimento	Legislativo	LR n. 11/2004 – art. 13 comma 1, lettera b
	Elaborato	tav. n. 2 - "Carta delle invarianti" tav. n. 4 - "Carta delle trasformabilità"

Sono ambiti che per l'azione congiunta di fattori paesaggistici e naturali creano un interesse paesistico predominante a protezione delle immagini tipiche della zona e conseguentemente dell'immagine storica collettiva, la cui tutela e salvaguardia risulta indispensabile al mantenimento dei caratteri fondamentali degli stessi. Partecipano a tale sistema anche gli elementi di dimensioni ridotte quali nuclei alberati, filari di alberi, siepi, che rivestono ruoli di completamento della rete ecologica nella matrice antropizzata, e vengono individuati quali elementi:



- a) lineari:
 - tratti principali di viabilità rurale e forestale;
 - principali formazioni arboree lineari (piantate, alberate, siepi, etc.);
- b) puntuali:
 - esemplari arborei (elenco PTCP e quelli con caratteristiche assimilabili).

DIRETTIVE

Il P.I. recepisce la delimitazione degli elementi lineari e puntuali del sistema eco-relazionale, come determinati dal P.A.T., ed individua ulteriori invarianti lineari o puntuali, anche di tipologia diversa di quelle di cui al precedente, riconducibili alla tradizione locale e rurale quali capitelli, manufatti idraulici, muri cinta, portali.

Il P.I. prevederà la valorizzazione dei percorsi minori e delle strutture di supporto ed accessorie, formulando proposte di recupero, utilizzo funzionale, inserimento in circuiti culturali attrezzati, dettando norme per la loro salvaguardia, anche al fine di favorire l'incentivazione di attività agrituristiche e del tempo libero.

Il P.I., inoltre, provvederà a:

- disciplinarne la tutela anche in rapporto al punto di osservazione;
- disciplinare la pianificazione paesaggistica, introducendo norme per la manutenzione della vegetazione d'alto fusto e arbustiva finalizzata alla tutela dei valori panoramici ed al realizzarsi di situazioni armoniche coerenti tra la valenza naturalistica e quella paesaggistica;
- tutelare le alberature, i filari ed i principali elementi del paesaggio agrario e storico, a verificare le interferenze delle previsioni vigenti, ricadenti nelle fasce di rispetto, con i contenuti del P.A.T., definendo eventuali adeguamenti, revisioni o mitigazioni.

I tratti viabilità rurale facenti parte della viabilità panoramica, il P.I. dovrà attenersi agli indirizzi successivi:

- a) vanno evitati gli interventi che limitino le visuali di interesse paesaggistico. In particolare va evitata l'edificazione di nuovi manufatti edilizi ai margini della viabilità panoramica al di fuori del perimetro del ambito urbanizzato o dell'edificazione diffusa, sul lato a favore di veduta, o su entrambi i lati nel caso di doppia veduta;
- b) le aree di sosta esistenti, attrezzate o attrezzabili come punti panoramici, non possono essere soppresse o chiuse, salvo che per motivi di sicurezza e di pubblica incolumità;
- c) sono evitate le installazioni pubblicitarie con eccezione delle targhe, dei cartelli e di tutta la segnaletica direzionale e informativa di norma e di interesse storico turistico.

PRESCRIZIONI

Prima dell'approvazione del P.I., anche in deroga alla previgente disciplina di zona, sono comunque vietati tutti gli interventi che possono portare alla distruzione o all'alterazione negativa del bene protetto.

Con riferimento agli elementi di natura lineare:

- dovranno essere evitati tutti gli interventi di impermeabilizzazione (asfaltatura, massetti, etc.) delle



strade interpoderali;

- le eventuali recinzioni sui lati dei percorsi minori dovranno essere realizzate con elementi naturali quali siepi, staccionate in legno e simili;
- devono essere tutelate, valorizzate ed integrate le alberate e siepi stradali rilevanti, filari e viali;
- si dovranno inoltre realizzare fasce alberate e saranno messe a dimora siepi di protezione delle coltivazioni e dei corpi idrici da fonti di inquinamento urbano o stradale

Devono essere promossi gli interventi di valorizzazione della viabilità rurale con particolare riguardo per la realizzazione di attrezzature di supporto quali aree attrezzate per il ristoro e la sosta.

Con riferimento alle formazioni arboree lineari:

- deve essere comunicato l'abbattimento di alberi con diametro superiore a 50 cm. misurato all'altezza di 130 cm. da terra ad esclusione di quelli appartenenti agli interventi di legnatico e su alberi da frutto e di coltivazione
- le piante abbattute dovranno essere sostituite con altrettanti esemplari;
- nell'impianto di siepi campestri a contorno di capezzagne, limiti fisici dei campi, rogge e corsi d'acqua, fabbricati rurali confini, etc., vanno impiegate specie vegetali indigene e naturalizzate;
- non sono ammesse le capitozzature, salvo che nelle pratiche agrarie.

Il P.A.T. demanda al P.I. la verifica dell'esistenza e l'applicazione di apposita normativa in conformità a quanto previsto dal PTCP. Gli interventi di abbattimento saranno consentiti solo in caso di dimostrate ragioni fitosanitarie, statiche, pubblica incolumità e comunque con apposita autorizzazione e sostituzione con nuovi esemplari di specie analoga.

Art. 12.2 - Invarianti di natura ambientale - Ambiti di Varco agricolo non compromesso

Riferimento	Legislativo	LR n. 11/2004 – art. 13 comma 1, lettera b
	Elaborato	tav. n. 2 – "Carta delle invarianti" tav. n. 4 – "Carta delle trasformabilità"

Sono ambiti ancora integri ed aperti rispetto al tessuto insediativo, in cui le finalità riguardano la tutela a fini naturalistici della zona agricola non compromessa, intendendosi per tali i territori ed elementi naturali trasformati dall'opera dell'uomo, caratterizzati da elevati livelli di naturalità e biodiversità ovvero dalla presenza di singolarità o di eccellenze floristiche, vegetazionali, faunistiche e di coltura agraria, associati spesso anche a valori ambientali e paesaggistici.

DIRETTIVE

La tutela è finalizzata ad arrestare processi degenerativi in corso orientando l'evoluzione delle parti degradate verso situazioni di equilibrio, concependo la valorizzazione come condizione per il mantenimento delle caratteristiche ambientali; in particolare si dovrà auspicare:

- la conservazione e salvaguardia delle caratteristiche di naturalità e biodiversità evitando le monoculture



- estensive ed impedendo la sostituzione o l'integrazione delle essenze non pertinenti alla zona;
- la promozione della conoscenza degli ambiti di interesse naturalistico anche attraverso la realizzazione di percorsi didattici e/o punti di osservazione guidata impedendo smembramenti e separazione delle aree verdi;
- la conservazione ed incentivazione del riuso di tecniche e pratiche culturali tradizionali tendenti all'agricoltura biologica.

PRESCRIZIONI

La tutela si attua sulla base delle disposizioni contenute nelle presenti norme che vanno tradotte in indicazioni progettuali e normative dal P.I. Per tutti gli ambiti, il P.A.T., ammette il solo esercizio dell'attività agricola escludendo l'attività discarica di inerti, depositi di rifiuti o materiali di qualsiasi genere.

Per tali aree il P.A.T., in conformità a quanto previsto dal PTCP, limita gli interventi edilizi a quelli esclusivamente finalizzati e funzionali alle attività agricole, mirando prioritariamente al recupero del patrimonio esistente, nel rispetto dei criteri morfologici e tipologici dei singoli ambiti e non consente alcuna edificazione, con esclusione delle aree ad edificazione diffusa, se inserita oltre i 100 ml. dal perimetro degli edifici esistenti.

Art. 13 - Sistema insediativo - Invarianti di natura storico – monumentale - architettonica

Art. 13.1 - Invariante storico monumentale - Edifici di valore monumentale e testimoniale

Riferimento	Legislativo	Artt. 10 e 136 del D.Lgs n. 42/04 – "Codice dei beni culturali e del paesaggio" LR n. 11/2004 - art. 13 comma 1, lett. b - art. 43, comma 1 D.G.R.V. n. 2274 del 28 settembre 2010 "Tipologie rurali nel Veneto" All. D del PTCP
	Elaborato	tav. n. 1 – "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale" tav. n. 2 – "Carta delle invarianti" tav. n. 4 – "Carta della trasformabilità"

Il P.A.T. individua gli edifici di natura storico-monumentale sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", le ville inserite nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete "Ville venete – Catalogo e Atlante del Veneto" e i relativi ambiti nonché gli edifici di valore monumentale e testimoniale e le aggregazioni edilizie rurali di antica origine o manufatti aventi particolari caratteristiche di bene culturale tipico della zona rurale disciplinati e individuati dall'amministrazione comunale.

DIRETTIVE

Il P.I. definisce gli interventi di tutela, salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico-culturale attraverso politiche finalizzate a mantenere l'integrità di questi beni e del contesto figurativo nel quale sono inseriti.

Il P.I. detta norme specifiche per il recupero e la valorizzazione degli edifici di natura storico-monumentale e, in particolare si dovrà adottare misure finalizzate a:

- mitigare e/o allontanare gli elementi detrattori che compromettono la qualità ambientale dei luoghi;
- evidenziare con idonee soluzioni tutti gli elementi che costituiscono la peculiarità del patrimonio storico-culturale, prevedendone la fruizione e il collegamento con il sistema insediativo e ambientale



circostante, realizzando percorsi ciclo-pedonali e opere di riqualificazione urbana.

Per le aggregazioni edilizie rurali, il P.I. sulla base delle analisi e della categoria d'intervento assegnata in base al valore di tutela, determina per ogni unità minima di intervento la destinazione d'uso ammessa.

La demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale che si configurino quali opere incongrue, elementi di degrado e che in ogni caso si qualificano quali elementi detrattori dell'integrità del contesto figurativo, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'art. 36 della L.R. 11/2004.

Per tali edifici vige quanto stabilito all'art. 9.10 della presente normativa e sono vietati tutti gli interventi e le attività che possono causarne la distruzione ed il danneggiamento.

Art. 13.2 - Invariante storico monumentale - Manufatti minori di interesse ambientale-testimoniale

Riferimento	Legislativo	D.Lgs n. 42/04 - "Codice dei beni culturali e del paesaggio" Art. 40 della L.R. n. 11/2004 "Norme per il governo del territorio" D.G.R.V. n. 2274 del 28 settembre 2010 "Tipologie rurali nel Veneto" All. D del PTCP
	Elaborato	tav. n. 2 - "Carta delle invarianti" tav. n. 4 - "Carta delle trasformabilità"

Il P.A.T. individua gli edifici di natura architettonica testimoniale in parte già censiti dal P.R.G. vigente nelle schede B - Consistenza patrimonio immobiliare beni ambientali - e i relativi ambiti.

Sono ricompresi, in tale ambito, manufatti o segni di interesse culturale che testimoniano le tradizioni del luogo, in particolare del territorio agricolo. Si tratta di capitelli, oratori, fontane, abbeveratoi, muri in pietra e sasso, terrazzamenti, recinzioni, cancellate, gradinate, etc.

PRESCRIZIONI

Per tali edifici vige quanto stabilito all'art. 9.10 della presente normativa e sono vietati tutti gli interventi e le attività che possono causarne la distruzione e il danneggiamento.

Il P.A.T. demanda al P.I., sulla base di analisi più dettagliate, l'integrazione e la precisa individuazione, anche in aggiunta, di tali elementi secondo i criteri fissati dal P.A.T., e la definizione, in funzione delle complessive esigenze di assetto territoriale, dei vincoli e limitazioni d'uso che debbono essere osservati per la loro conservazione e valorizzazione.

Il P.I. definirà per ciascuno, o per gruppi, le modalità di intervento, che potranno essere di restauro, di risanamento, o di ripristino delle forme originarie; fino all'entrata in vigore del P.I. il grado di protezione degli edifici è quello definito dal P.R.G. vigente.



TITOLO III
PRESCRIZIONI E DIRETTIVE
PER LA FORMAZIONE DEI PIANI DEGLI INTERVENTI COMUNALI

Art. 14 - Indirizzi e criteri generali

Il P.A.T. determina il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile a favore di zone con destinazione diversa da quella agricola, ottenuto avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lett. c) della L.R. 11/2004.

Art. 14.1 - SAU

Riferimento	Legislativo	LR n. 11/2004 - art. 13 comma 1, lettera f) - art. 50 comma 1, lettera c) - art. 17 comma 5, lettera e) D.G.R.V. 3650/2008
-------------	-------------	---

La superficie agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, interessa una superficie complessiva non maggiore a **30.435 m²**, avvalendosi dell'incremento nella misura del 10% rispetto al quantitativo di SAU trasformabile, in conformità a quanto stabilito dall'atto di indirizzo lettera C, in ragione delle specifiche caratteristiche del territorio comunale con bassa propensione all'agricoltura.

Classificazione Altimetrica	Pianura
Superficie Territorio Comunale S.T.C.	765,68 ha
Superficie Agricola Utilizzata S.A.U.	425,66 ha
S.A.U. / S.T.C.	0,556% < 61,30%
Indice regionale di riferimento (I.R.R.)	0,65%
S.A.U. trasformabile (S.A.U. * I.R.R.)	27.668 m ²
Aumento del 10% S.A.U. trasformabile	30.435 m²

La variazione delle disposizioni regionali di quantificazione non costituisce variante al P.A.T.

Non sono considerate variazioni da inserire nel apposito registro:

- le aree già inserite nel P.R.G. con destinazione diversa dalla ZTO E, qualora le stesse siano confermate in sede di approvazione;
- le superfici esistenti a standard;
- gli ambiti di edificazione diffusa, se non per il solo sedime delle nuove edificazioni;
- gli ampliamenti in zona agricola;
- il cambio colturale anche in boschi di pianura;



- gli interventi dovuti a legislazione di livello superiore;
- i parchi di interesse comunale;
- gli interventi agricoli previsti da apposito piano aziendale ai sensi dell'art. 44 della L.R. 11/2004;
- tutte le aree a standards che possono avere utilizzi similari a quelli agricoli escluse le nuove edificazioni;
- ambiti di scarico dei crediti edilizi previa trasformazione in SAU dell'area che ha generato i crediti;
- le conversioni in SAU di superfici ora con destinazione urbanistica diversa (ad es. trasferimento di attività produttive o superfici previste dal P.R.G. previgente), con la conseguente trasposizione di pari superficie in aree compresa nell'ambito SAU;

È ammessa, la conversione di SAU con destinazione urbanistica diversa, purché vi sia una trasposizione di pari superficie, all'interno dell'ambito SAU.

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

Art. 14.2 - Servizi ed attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza

Il P.A.T. individua con apposita simbologia i servizi e le attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza comunale, con l'intento di ricercare le integrazioni con gli altri servizi presenti e/o di progetto.

DIRETTIVE

Il P.I. dovrà:

- precisare le aree ad essi pertinenti avendo cura di prevedere adeguati servizi di supporto e di servizio (parcheggi, verde, etc.) in ragione della loro importanza, e verificare l'adeguatezza delle condizioni di accessibilità (strade, collegamenti, etc.).
- individuare i percorsi minori (piste ciclopedonali) di accesso ai servizi.

Art. 14.3 - Dimensionamento insediativo e dei servizi

Il P.A.T. determina, per ambiti territoriali omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi e i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili. Per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, si dovrà prevedere un'adeguata dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso.

DIRETTIVE

Il P.I., nel definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione, dovrà altresì individuare gli ambiti da assoggettare alla realizzazione dei servizi necessari per raggiungere le dotazioni di standards previsti dal presente articolo.

Il P.I. dovrà classificare le zone destinate a standard secondo le seguenti categorie:



- a. aree di proprietà pubblica;
- b. aree che, ancorché di proprietà privata, siano asservite ad uso pubblico;
- c. aree di interesse generale, di proprietà e/o in gestione a enti pubblici, e/o di diritto pubblico, gestori di servizi pubblici, e/o ONLUS;
- d. altre aree che, pur conservando un regime privato dei suoli, rivestono comunque uno specifico interesse pubblico per le loro caratteristiche intrinseche (es. parchi, etc.), per effetto di convenzioni con il comune.

Il carico insediativo aggiuntivo, indicato con specifiche tabelle per ogni singolo ATO, è comprensivo dell'edificabilità residua prevista dal P.R.G. vigente e al netto del volume previsto da strumenti urbanistici attuativi in corso di realizzazione o già convenzionati, e degli interventi minori di riqualificazione e riconversione. Il P.I. dovrà in ogni caso subordinare gli interventi di sviluppo e/o trasformazione, nelle singole zone a tessuto insediativo omogeneo, alla realizzazione e/o adeguamento dei servizi agli standards di qualità che seguono, anche ai fini dell'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica.

PRESCRIZIONI

All'interno di tutti gli ambiti potranno essere previste e realizzate aree a standards e servizi, che potranno essere gestiti sia direttamente, sia attraverso Enti od istituti pubblici od a partecipazione pubblica e sia stipulando apposite convenzioni con associazioni od organizzazioni. In tale ultimo caso le predette convenzioni devono definire, tra l'altro, le modalità di gestione con particolare riferimento ai modi ed ai limiti di fruizione dei beni interessati da parte della collettività, garantendosi comunque che tali limiti siano posti in esclusiva funzione della tutela dei beni suddetti nonché all'assolvimento degli obblighi di conservazione e vigilanza.

Il P.I. dovrà individuare i servizi e le attrezzature minori, secondo la capacità insediativa definita dallo stesso e nei limiti stabiliti dal dimensionamento fissato per le singole ATO. Sono da considerare in tale dimensionamento tutte le volumetrie residenziali, commerciali, direzionali e turistico ricettivo non autorizzate alla data di approvazione del P.A.T. ad esclusione di:

- le volumetrie già inserite nel P.R.G. vigente qualora le stesse siano confermate in sede di approvazione;
- tutti gli ampliamenti degli edifici esistenti;
- gli ampliamenti dovuti a legislazione di livello superiore;
- gli ampliamenti o nuovi edifici pubblici o di interesse pubblico, che dovranno avere una specifica area a servizio della struttura;
- l'abitazione del custode per le destinazioni diverse dalla commerciale e direzionale.

I servizi e le attrezzature minori, sia nel capoluogo, sia nei centri frazionali potranno essere inseriti in tutti gli ambiti previsti dalle presenti norme.

Il P.A.T. destina a ciascun abitante una volumetria definita ed una dotazione di standard urbanistici non inferiore a **30 m²/abitante**. In sede di formazione del P.I. la dotazione minima di standard stabilita dal presente articolo, può essere raggiunta computando le quantità di più ATO contigue, a condizione che sia comunque assicurata una equilibrata dotazione di attrezzature e servizi in funzione della distribuzione sul territorio della



popolazione residente e del fabbisogno indotto dalla presenza quotidiana di visitatori e addetti.

Le articolazioni quantitative delle dotazioni saranno definite dal P.I.

Per le nuove zone residenziali di espansione e per tutti i SUA il P.I., in ragione di un recupero dello standard pregresso, dovrà conteggiare per ciascun abitante una volumetria pari a 150 m³/ab.

Per tutte le aree il limite minimo risulta essere quello previsto dal presente articolo, potrà essere richiesta una dotazione superiore in relazione alle specifiche caratteristiche dell'area.

È ammesso, per i SUA di iniziativa pubblica in cui emerga l'interesse pubblico, un aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:

- la densità massima territoriale o fondiaria;
- l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
- l'altezza massima degli edifici;
- la lunghezza massima delle fronti.

I P.I. senza alterare la capacità insediativa complessiva potrà altresì variare la redistribuzione dei carichi urbanistici previsti nelle ATO al massimo del 10% della capacità insediativa complessiva individuata, indicando le ATO che diminuiscono la propria capacità insediativa per consentirne il trasferimento in altre aree, tale variazione dovrà essere adeguatamente motivata in ragione di maggiori o minori oneri insediativi a carico dei diversi soggetti attuatori.

Nella redazione dei SUA devono essere assicurati gli standards primari e secondari nella misura prevista in riferimento alla massima capacità edificatoria e nel rispetto delle indicazioni contenute nelle presenti norme.

Gli standards secondari andranno definiti e localizzati dal PI. Nel caso in cui, nell'ambito del SUA, non siano individuati standards secondari, le aree devono essere conferite nell'ambito delle zone individuate dal P.I., o in alternativa acquisite dall'Amministrazione comunale previa la monetizzazione del relativo valore che viene determinato da apposita deliberazione. In ogni caso l'Amministrazione Comunale, anche in caso di monetizzazione, dovrà assicurare il rispetto del dimensionamento previsto.

Possono essere definiti come servizi, anche di interesse comune di maggior rilevanza, quelli destinati ad accogliere gli impianti e le attrezzature per l'esercizio dell'attività sportiva ed i relativi servizi come spogliatoi, depositi attrezzi, sale riunioni, locali per la ricreazione e lo svago, attività turistico ricettive-alberghi, etc.

Nel quadro della classificazione e nel rispetto degli obiettivi qualitativi e quantitativi stabiliti dal presente Piano per le dotazioni di spazi e attrezzature pubbliche, il P.I. può apportare modifiche alla destinazione per trasformarne l'uso preesistente da "attrezzatura" o "spazio collettivo" in uno degli altri usi pubblici previsti.

Il P.I. dovrà definire al suo interno le dotazioni minime delle aree per servizi per le destinazioni diverse da quella residenziale conformemente a quanto disposto dall'art. 31 della L.R. 11/2004.

Fino all'approvazione del P.I., adeguato alle direttive che precedono, gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., ricadenti all'interno del perimetro dei limiti fisici alla nuova edificazione definiti dal P.A.T., sono subordinati all'accertamento dell'esistenza effettiva di tutte le opere di urbanizzazione primaria adeguate al carico urbanistico indotto dall'intervento o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero



all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento mediante convenzione ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90. In assenza dei presupposti di cui al comma precedente, gli interventi sono subordinati alla approvazione di un SUA.

Nelle dotazioni minime previste dal P.I. potranno rientrare in quota o quota parte anche gli ambiti da asservire a servizi di interesse comune di maggior rilevanza.

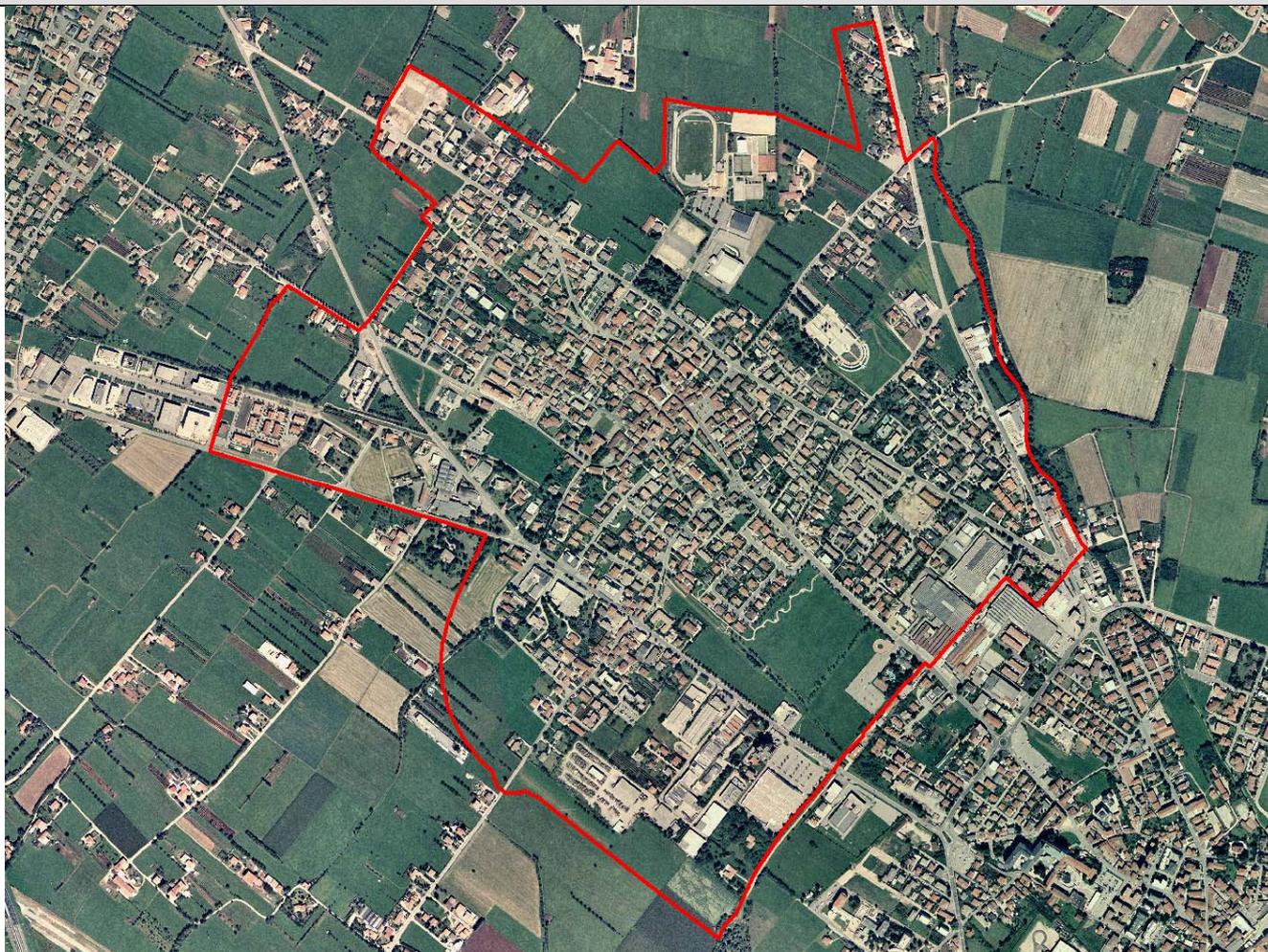
Le quantità di standard previste dal P.A.T. per la singola ATO ed indicate nelle schede devono essere considerate come minime qualora non diversamente previsto dalla normativa di piano ed il P.I. potrà prevedere quantificazioni maggiori per particolari situazioni insediative.

Limitatamente alle zone oggetto di SUA, il P.I. potrà modificare l'articolazione quantitativa degli standard urbanistici primari e secondari previsti nel rispetto della quantità minima complessiva che verrà stabilita dal suddetto PI.

Art. 14.4 - Ambiti Territoriali Omogenei (ATO)

Riferimento	Legislativo	Art. 13 comma 1, lettera i) - k) e comma 2 - art. 31 della L.R. 11/2004
	Elaborato	tav. n. 4 - "Carta della trasformabilità"

1. Il P.A.T. articola il territorio di Zanè in Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) sulla base di specifiche valutazioni di carattere morfologico-insediativo, geografico, storico e paesaggistico.
2. Non sono quindi da considerarsi varianti al P.A.T. le modifiche e la trasposizione tra ATO delle capacità edificatorie fino ad un massimo del 5%, per singola destinazione e nel rispetto del dimensionamento complessivo del PAT.
3. La disciplina degli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) è organizzata in forma di schede, con la quale vengono descritti i caratteri identificativi, le condizioni ambientali e l'assetto urbanistico programmato. In particolare ad ogni ambito il P.A.T. assegna obiettivi, strategie, salvaguardie e prevede carichi insediativi, destinazioni d'uso e dotazioni urbane e territoriali.
4. Il PAT di Zanè individua sette Ambiti Territoriali Omogenei così articolati:
 - ATO 1 - Ambito insediativo del Capoluogo
 - ATO 2 - Ambito insediativo delle "Campagne"
 - ATO 3 - Polo produttivo "Garziere"
 - ATO 4 - Polo produttivo "Preazzi"
 - ATO 5 - Ambito rurale nord
 - ATO 6 - Ambito rurale "Campagne"
 - ATO 7 - Ambito rurale "Ca' Bianca"
5. Il P.I. recepisce, articola e sviluppa i contenuti delle successive schede normative d'ambito.

**Scheda Ambito Territoriale Omogeneo N° 1
POLO INSEDIATIVO DEL CAPOLUOGO****DATI IDENTIFICATIVI**

Estensione territoriale		
Ambito residenziale del capoluogo	194,33 ha	25,38%
Abitanti (anno2009)	4.087	61,92%

Caratteri morfologici, ambientali, insediativi dell'ambito

L'ambito interessa il tessuto e le aree della residenza e dei servizi del centro di Zanè, comprendente il centro storico e le più importanti strutture pubbliche e di uso pubblico, funzionali e condivise.

In questo ambito le politiche urbanistiche intendono rispondere prioritariamente ai bisogni e alle aspettative edilizie della Comunità Locale. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono rivolte essenzialmente ad interventi di riqualificazione, ricomposizione e completamento dell'assetto urbano, prestando particolare attenzione alle esigenze della parte pubblica e orientate al principio della perequazione urbanistica.

L'assetto territoriale programmato dal PAT prevede, per questo ambito, limitate e contenute nuove aree residenziali, a completamento dell'assetto urbano esistente.

**Obiettivi, strategie e salvaguardie per l'ambito**

1. massimizzare la funzione residenziale del centro storico;
2. qualificare gli spazi pubblici con manovre sulla mobilità e sui parcheggi, sul commercio di vicinato e sull'arredo, valorizzare la zona e migliorare la qualità ambientale;
3. mantenere e potenziare gli spazi pubblici per il posizionamento di nuove strutture dedicate a servizi scolastici nelle aree allo scopo già individuate dal P.R.G. vigente;
4. agevolare l'attivazione delle politiche di recupero edilizio con una progettazione delle unità minime di intervento, da affidare al P.I.;
5. ridefinire i perimetri edificati esistenti tramite anche idonei interventi di ricucitura in aree marginali;
6. favorire il processo di completamento dell'edificato, promuovendo la delocalizzazione o la riqualificazione degli elementi incongrui tramite la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della L.R. 11/2004;
7. prevedere compensazioni che permettano ai proprietari di aree oggetto di eventuale vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.

Carichi insediativi, destinazioni d'uso, dotazioni di standard**BILANCIO INSEDIATIVO DELL'ATO N° 1 – Polo insediativo del capoluogo**

CARICO RESIDUO PRG	Centri storici minori	Lotti di completamento (zone B – C1)	Comparti non Attuati (zone C2)	PIRUEA	TOTALE
mc	3.694	64.397	55.484	==	123.575

PREVISIONI RESIDENZIALI	A) CITTA' ESISTENTE		B) CARICO RESIDUO PRG		
	abitanti residenti	servizi esistenti mq	quantità aggiuntive mc	nuovi abitanti 150/mc ab	servizi non attuati confermati
	4.087	280.394	123.575	824	115.457

PREVISIONI RESIDENZIALI	C) CARICO AGGIUNTIVO PAT			D) CITTA' FUTURA			
	Quantità aggiuntive mc	nuovi abitanti 150 mc/ab	nuovi standard 30 mq/ab	abitanti futuri	Standard equivalenti mq	servizi esistenti e programmati mq	differenza standard mq
	48.986	327	9.797	5.237	157.122	405.648	+ 248.526

ALTRE PREVISIONI	CARICO RESIDUO PRG		CARICO AGGIUNTIVO PAT		TOTALE	
	quantità mq	standard mq	quantità mq	standard mq	quantità mq	standard mq
commerciale/direzionale	==	==	6.832	4.099	6.832	4.099
produttivo	==	==	==	==	==	==

**Scheda Ambito Territoriale Omogeneo N° 2
POLO INSEDIATIVO DELLE "CAMPAGNE"****DATI IDENTIFICATIVI**

Estensione territoriale		
Ambito residenziale delle "Campagne"	73,39 ha	9,59%
Abitanti (anno2009)	1.544	23,39%

Caratteri morfologici, ambientali, insediativi dell'ambito

L'ambito interessa il tessuto, inizialmente sorto lungo l'asse stradale di Via Trieste, e le aree della residenza e dei servizi delle "Campagne".

In questo ambito le politiche urbanistiche intendono rispondere prioritariamente ai bisogni e alle aspettative edilizie della Comunità Locale. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono rivolte essenzialmente ad interventi di ricomposizione e completamento dell'assetto urbano, prestando particolare attenzione alle esigenze della parte pubblica e orientate al principio della perequazione urbanistica.

L'assetto territoriale programmato dal PAT prevede, per questo ambito, limitate e contenute nuove aree residenziali e commerciali/direzionali, a completamento ed a chiusura dell'assetto urbano esistente.

**Obiettivi, strategie e salvaguardie per l'ambito**

1. massimizzare la funzione residenziale del centro;
2. qualificare gli spazi pubblici con manovre sulla mobilità, sui parcheggi e sull'arredo, valorizzare la zona e migliorare la qualità ambientale;
3. mantenere gli spazi pubblici già individuati dal P.R.G. vigente;
4. ridefinire i perimetri edificati esistenti tramite anche idonei interventi di ricucitura in aree marginali;
5. favorire il processo di completamento dell'edificato, promuovendo la delocalizzazione o la riqualificazione degli elementi incongrui tramite la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della L.R. 11/2004;
6. prevedere compensazioni che permettano ai proprietari di aree oggetto di eventuale vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.

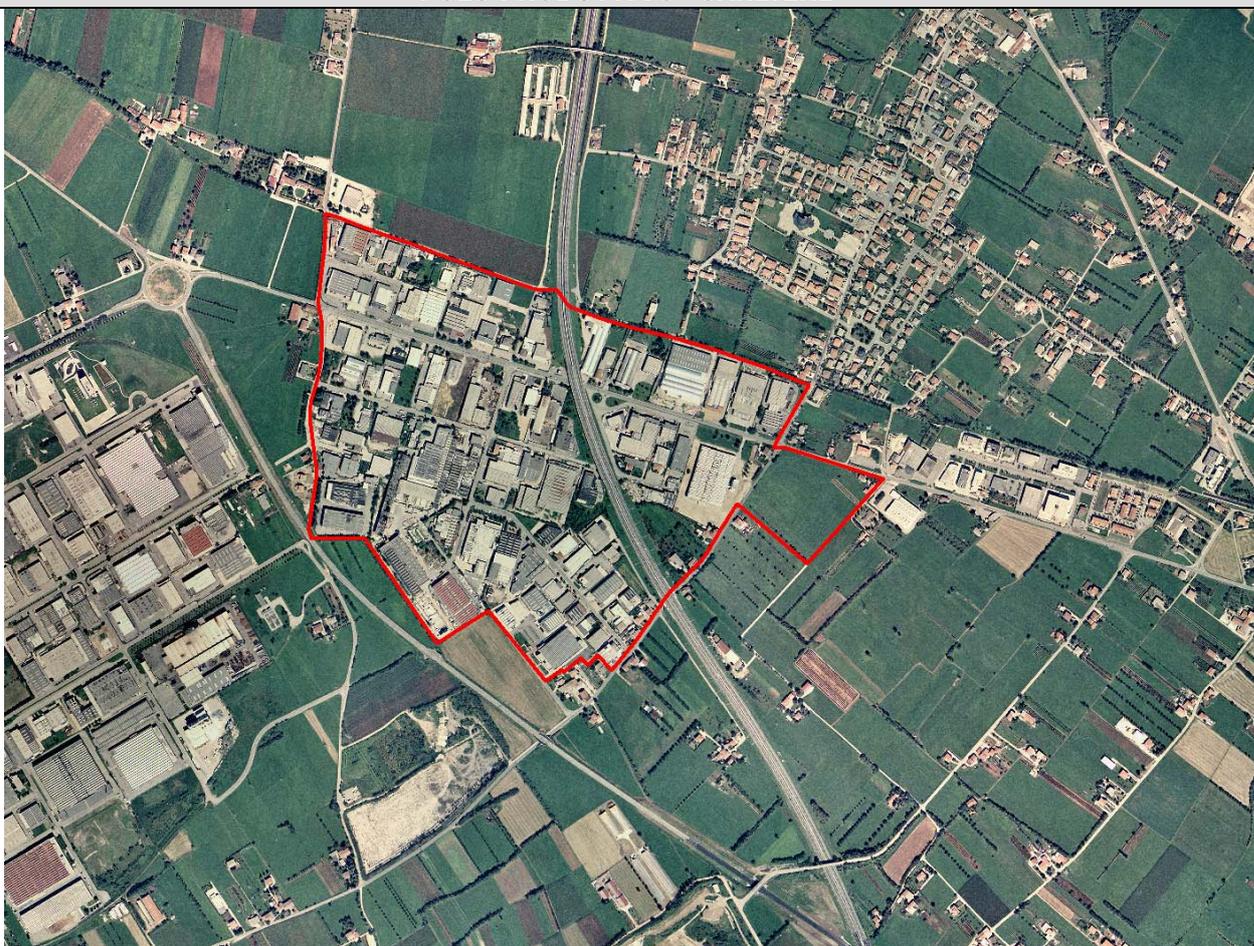
Carichi insediativi, destinazioni d'uso, dotazioni di standard

INSEDIATIVO DELL'ATO N° 2 – Polo insediativo delle Campagne					
CARICO RESIDUO PRG	Centri storici minori	Lotti di completamento (zone B – C1)	Comparti non Attuati (zone C2)	PIRUEA	TOTALE
mc	==	20.357	34.359	==	54.716

PREVISIONI RESIDENZIALI	A) CITTA' ESISTENTE		B) CARICO RESIDUO PRG		
	abitanti residenti	servizi esistenti mq	quantità aggiuntive mc	nuovi abitanti 150/mc ab	servizi non attuati confermati
	1.544	41.790	54.716	365	5.554

PREVISIONI RESIDENZIALI	C) CARICO AGGIUNTIVO PAT			D) CITTA' FUTURA			
	Quantità aggiuntive mc	nuovi abitanti 150 mc/ab	nuovi standard 30 mq/ab	abitanti futuri	Standard equivalenti mq	servizi esistenti e programmati mq	differenza standard mq
	41.362	276	8.272	2.185	65.536	55.616	- 9.919

ALTRE PREVISIONI	CARICO RESIDUO PRG		CARICO AGGIUNTIVO PAT		TOTALE	
	quantità mq	standard mq	quantità mq	standard mq	quantità mq	standard mq
commerciale/direzionale	==	==	==	==	==	==
produttivo	==	==	==	==	==	==

**Scheda Ambito Territoriale Omogeneo N° 3
POLO PRODUTTIVO "GARZIERE"****DATI IDENTIFICATIVI**

Estensione territoriale		
Ambito produttivo "Garziere"	75,56 ha	9,87%
Abitanti (anno2009)	193	2,92%

Caratteri morfologici, ambientali, insediativi dell'ambito

L'ambito comprende i tessuti e le aree produttive che si sono sviluppati nel tempo a nord-ovest del territorio di Zanè, in aderenza ed in collegamento con le ZTO produttive di Schio e Marano Vicentino, andando a formare un sistema produttivo di rango regionale, caratterizzato da un'elevata complessità e specializzazione, rivestendo un ruolo strategico per l'economia del Veneto e ponendosi, nel quadro complessivo di una elevata sostenibilità ambientale, come risorsa per il futuro da utilizzare per dare competitività all'intero sistema.

L'assetto dell'area, sviluppato lungo la strada S.P. 66 "Garziere", con un impianto a maglia regolare, risulta territorialmente intercluso dai confini comunali, permettendo eventuali nuove quote di espansione nella direzione meridionale, comprendendo anche un'area già di proprietà del comune di Zanè.



Oltre ad un buono ma saturo impianto urbanistico, l'area registra una parziale "gestione pubblica" della attuazione urbanistica attraverso l'inserimento di un attuato ed insediato PIP.

Obiettivi, strategie e salvaguardie per l'ambito

1. confermare e consolidare un'area produttiva strategica a livello provinciale e regionale;
2. sostenere i processi di innovazione territoriale legate alle attività produttive con elevato valore aggiunto ed occupazionale;
3. migliorare le prestazioni ecologiche ed energetiche;
4. promuovere una maggior complessità e articolazione funzionale degli insediamenti, anche in riferimento del limitrofo nuovo complesso ospedaliero, garantendo il mantenimento della prevalente impronta produttiva dell'area e individuando, in sede di PI, anche mediante procedure di evidenza pubblica, le parti di tessuto insediato nelle quali realizzare nuove funzioni.

Carichi insediativi, destinazioni d'uso, dotazioni di standard

BILANCIO INSEDIATIVO DELL'ATO N° 3 - Polo Produttivo "Graziere"					
CARICO RESIDUO PRG	Centri storici minori	Lotti di completamento (zone B - C1)	Comparti non Attuati (zone C2)	PIRUEA	TOTALE
mc	==	==	==	==	==

PREVISIONI RESIDENZIALI	A) CITTA' ESISTENTE		B) CARICO RESIDUO PRG		
	abitanti residenti	servizi esistenti mq	quantità aggiuntive mc	nuovi abitanti 150/mc ab	servizi non attuati confermati
	193	==	==	==	==

PREVISIONI RESIDENZIALI	C) CARICO AGGIUNTIVO PAT			D) CITTA' FUTURA			
	Quantità aggiuntive mc	nuovi abitanti 150 mc/ab	nuovi standard 30 mq/ab	abitanti futuri	Standard equivalenti mq	servizi esistenti e programmati mq	differenza standard mq
	==	==	==	193	5.790	==	- 5.790

ALTRE PREVISIONI	CARICO RESIDUO PRG		CARICO AGGIUNTIVO PAT		TOTALE	
	quantità mq	standard mq	quantità mq	standard mq	quantità mq	standard mq
commerciale/direzionale	==	==	44.384	26.630	44.384	26.630
produttivo	==	==	==	==	==	==

**Scheda Ambito Territoriale Omogeneo N° 4
POLO PRODUTTIVO "PREAZZI"****DATI IDENTIFICATIVI**

Estensione territoriale		
Ambito produttivo "Preazzi"	21,41 ha	2,80%
Abitanti (anno2009)	123	1,86%

Caratteri morfologici, ambientali, insediativi dell'ambito

L'ambito comprende i tessuti e le aree produttive che si sono sviluppati nel tempo a nord-est del territorio di Zanè, in aderenza ed in collegamento con la ZTO produttiva di Carrè. Rientra nel sistema produttivo che il PTCP definisce di rango regionale, caratterizzato da un'elevata complessità e specializzazione, rivestendo un ruolo strategico per l'economia del Veneto e ponendosi, nel quadro complessivo di una elevata sostenibilità ambientale, come risorsa per il futuro da utilizzare per dare competitività all'intero sistema.

L'assetto dell'area, sviluppato lungo la strada S.P. 349, con un impianto a maglia regolare, non ha avuto nel tempo quel completo sviluppo produttivo che lo strumento urbanistico vigente prevedeva.

**Obiettivi, strategie e salvaguardie per l'ambito**

1. confermare e consolidare un'area produttiva strategica a livello provinciale e regionale;
2. sostenere i processi di innovazione territoriale legate alle attività produttive con elevato valore aggiunto ed occupazionale;
3. riorganizzazione dell'accessibilità dell'area, anche in relazione all'assetto determinato dagli edifici già insediati lungo l'asse stradale provinciale;
4. promuovere una maggior complessità e articolazione funzionale degli insediamenti, garantendo il mantenimento della prevalente impronta produttiva dell'area e individuando, in sede di P.I., anche mediante procedure di evidenza pubblica, le parti di tessuto insediato nelle quali realizzare nuove funzioni.

Carichi insediativi, destinazioni d'uso, dotazioni di standard**BILANCIO INSEDIATIVO DELL'ATO N° 4 – Polo Produttivo "Prezzi"**

CARICO RESIDUO PRG	Centri storici minori	Lotti di completamento (zone B – C1)	Comparti non Attuati (zone C2)	PIRUEA	TOTALE
mc	1.737	==	==	==	1.737

PREVISIONI RESIDENZIALI	A) CITTA' ESISTENTE		B) CARICO RESIDUO PRG		
	abitanti residenti	servizi esistenti mq	quantità aggiuntive mc	nuovi abitanti 150/mc ab	servizi non attuati confermati
	123	5.308	1.737	12	==

PREVISIONI RESIDENZIALI	C) CARICO AGGIUNTIVO PAT			D) CITTA' FUTURA			
	Quantità aggiuntive mc	nuovi abitanti 150 mc/ab	nuovi standard 30 mq/ab	abitanti futuri	Standard equivalenti mq	servizi esistenti e programmati mq	differenza standard mq
	==	==	==	135	4.037	5.308	+ 1.271

ALTRE PREVISIONI	CARICO RESIDUO PRG		CARICO AGGIUNTIVO PAT		TOTALE	
	quantità mq	standard mq	quantità mq	standard mq	quantità mq	standard mq
commerciale/direzionale	==	==	==	==	==	==
produttivo	35.318	3.532	==	==	35.318	3.532

**Scheda Ambito Territoriale Omogeneo N° 5
AMBITO RURALE NORD****DATI IDENTIFICATIVI**

Estensione territoriale		
Ambito rurale nord	133,35 ha	17,42%
Abitanti (anno2009)	205	3,11%

Caratteri morfologici, ambientali, insediativi dell'ambito

L'ambito conserva una forte impronta rurale e periurbana, con una sparsa edificazione legata prevalentemente all'attività agricola.

Specialmente la parte orientale denota un elevato indice di natura paesaggistico-ambientale per la presenza di elementi vegetazionali areali, lineari e puntuali del paesaggio che concorrono alla sua qualificazione ecologica.

Presenta però l'importante elemento detrattore rappresentato dalla coltivazione di una cava attiva di materiale inerte e da un'area degradata, anche se di superficie molto limitata, per la presenza storica di rifiuti.

**Obiettivi, strategie e salvaguardie per l'ambito**

- rafforzare la rete ecologica, limitando l'edificazione con interventi volti a soddisfare le esigenze locali della popolazione già insediata, preservando il carattere rurale della zona (piccoli ampliamenti, circoscritti interventi di completamento edilizio, modifiche delle destinazioni d'uso, recupero dei fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo, etc.);
- sostenere e favorire le attività legate all'agricoltura;
- promuovere interventi di recupero del sedime di cava;
- introdurre elementi di mitigazione alla cava, atti a ridurre l'impatto ambientale.

Carichi insediativi, destinazioni d'uso, dotazioni di standard**BILANCIO INSEDIATIVO DELL'ATO N° 5 – Ambito rurale nord**

CARICO RESIDUO PRG	Centri storici minori	Lotti di completamento (zone B – C1)	Comparti non Attuati (zone C2)	PIRUEA	TOTALE
mc	==	3.594	==	==	3.594

PREVISIONI RESIDENZIALI	A) CITTA' ESISTENTE		B) CARICO RESIDUO PRG		
	abitanti residenti	servizi esistenti mq	quantità aggiuntive mc	nuovi abitanti 150/mc ab	servizi non attuati confermati
	205	4.126	3.594	24	==

PREVISIONI RESIDENZIALI	C) CARICO AGGIUNTIVO PAT			D) CITTA' FUTURA			
	Quantità aggiuntive mc	nuovi abitanti 150 mc/ab	nuovi standard 30 mq/ab	abitanti futuri	Standard equivalenti mq	servizi esistenti e programmati mq	differenza standard mq
	4.200	28	840	257	7.709	4.966	- 2.743

ALTRE PREVISIONI	CARICO RESIDUO PRG		CARICO AGGIUNTIVO PAT		TOTALE	
	quantità mq	standard mq	quantità mq	standard mq	quantità mq	standard mq
commerciale/direzionale	==	==	==	==	==	==
produttivo	==	==	==	==	==	==

**Scheda Ambito Territoriale Omogeneo N° 6
AMBITO RURALE "CAMPAGNE"****DATI IDENTIFICATIVI**

Estensione territoriale		
Ambito rurale "Campagne"	77,27 ha	10,09%
Abitanti (anno2009)	30	0,45%

Caratteri morfologici, ambientali, insediativi dell'ambito

Si tratta di un ambito che conserva ancora una discreta impronta rurale e periurbana dell'insediamento delle "Campagne", con una rada edificazione legata prevalentemente all'attività agricola. Denota ancora un discreto indice di natura paesaggistico-ambientale per la presenza di elementi vegetazionali areali, lineari e puntuali del paesaggio che concorrono alla sua qualificazione ecologica. In parte dell'area il PTCP ha individuato un cono di visuale finalizzato a tutelare la percezione paesaggistica della Villa Thiene in comune di Santorso e degli adiacenti ambiti agricoli. Presenta però l'importante elemento detrattore ambientale rappresentato dall'autostrada A31 e da fatiscenti strutture agro-industriali (covatoio)

**Obiettivi, strategie e salvaguardie per l'ambito**

- rafforzare la rete ecologica, limitando l'edificazione con interventi volti a soddisfare le esigenze locali della popolazione già insediata, preservando il carattere rurale della zona (piccoli ampliamenti, circoscritti interventi di completamento edilizio, modifiche delle destinazioni d'uso, recupero dei fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo, etc.);
- favorire le attività legate all'agricoltura;
- promuovere interventi di riordino e riconversione della struttura agro-industriale;
- tutelare e valorizzare, con riferimento a *Villa Thiene*, la percezione paesaggistica del cono di visuale individuato.

Carichi insediativi, destinazioni d'uso, dotazioni di standard**BILANCIO INSEDIATIVO DELL'ATO N° 6 – Ambito rurale "Campagne"**

CARICO RESIDUO PRG	Centri storici minori	Lotti di completamento (zone B – C1)	Comparti non Attuati (zone C2)	PIRUEA	TOTALE
mc	1.618	==	==	==	1.618

PREVISIONI RESIDENZIALI	A) CITTA' ESISTENTE		B) CARICO RESIDUO PRG		
	abitanti residenti	servizi esistenti mq	quantità aggiuntive mc	nuovi abitanti 150/mc ab	servizi non attuati confermati
	30	==	1.618	11	==

PREVISIONI RESIDENZIALI	C) CARICO AGGIUNTIVO PAT			D) CITTA' FUTURA			
	Quantità aggiuntive mc	nuovi abitanti 150 mc/ab	nuovi standard 30 mq/ab	abitanti futuri	Standard equivalenti mq	servizi esistenti e programmati mq	differenza standard mq
	1.800	12	360	53	1.584	360	- 1.224

ALTRE PREVISIONI	CARICO RESIDUO PRG		CARICO AGGIUNTIVO PAT		TOTALE	
	quantità mq	standard mq	quantità mq	standard mq	quantità mq	standard mq
commerciale/direzionale	==	==	==	==	==	==
produttivo	==	==	==	==	==	==

**Scheda Ambito Territoriale Omogeneo N° 7
AMBITO RURALE CA' BIANCA****DATI IDENTIFICATIVI**

Estensione territoriale		
Ambito rurale Ca' Bianca	190,36 ha	24,86%
Abitanti (anno2009)	418	6,33%

Caratteri morfologici, ambientali, insediativi dell'ambito

Si tratta di un ambito che conserva ancora una discreta impronta rurale e periurbana, con una rada edificazione legata prevalentemente all'attività agricola.

Denota ancora un elevato indice di natura paesaggistico-ambientale per la presenza di elementi vegetazionali areali, lineari e puntuali del paesaggio che concorrono alla sua qualificazione ecologica.

Presenta degli elementi detrattori costituiti dai tracciati stradali dell'autostrada A31 e nuova S.P. 349 "Val d'Assa e Pedemontana Costo". Praticamente ininfluenza la linea ferroviaria Vicenza-Schio.

**Obiettivi, strategie e salvaguardie per l'ambito**

- rafforzare la rete ecologica, limitando l'edificazione con interventi volti a soddisfare le esigenze locali della popolazione già insediata, preservando il carattere rurale della zona (piccoli ampliamenti, circoscritti interventi di completamento edilizio, modifiche delle destinazioni d'uso, recupero dei fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo, etc.);
- sostenere e favorire le attività legate all'agricoltura;

Carichi insediativi, destinazioni d'uso, dotazioni di standard**BILANCIO INSEDIATIVO DELL'ATO N° 7 Rurale Ca' Bianca**

CARICO RESIDUO PRG	Centri storici minori	Lotti di completamento (zone B - C1)	Comparti non Attuati (zone C2)	PIRUEA	TOTALE
mc	12.144	4.099	==	==	16.243

PREVISIONI RESIDENZIALI	A) CITTA' ESISTENTE		B) CARICO RESIDUO PRG		
	abitanti residenti	servizi esistenti mq	quantità aggiuntive mc	nuovi abitanti 150/mc ab	servizi non attuati confermati
	418	==	16.243	108	==

PREVISIONI RESIDENZIALI	C) CARICO AGGIUNTIVO PAT			D) CITTA' FUTURA			
	Quantità aggiuntive mc	nuovi abitanti 150 mc/ab	nuovi standard 30 mq/ab	abitanti futuri	Standard equivalenti mq	servizi esistenti e programmati mq	differenza standard mq
	5.400	36	1.080	562	16.869	1.080	- 15.789

ALTRE PREVISIONI	CARICO RESIDUO PRG		CARICO AGGIUNTIVO PAT		TOTALE	
	quantità mq	standard mq	quantità mq	standard mq	quantità mq	standard mq
commerciale/direzionale	==	==	==	==	==	==
produttivo	==	==	==	==	==	==

**Art. 14.5 - Norme comuni a tutti gli ambiti**

Il P.I. provvederà alla suddivisione del territorio in zone territoriali omogenee (Z.T.O.).

Le destinazioni che il P.I. potrà ammettere per le zone sono le seguenti:

- residenziale;
- industriale ed artigianale;
- commerciale;
- turistico-ricettive;
- direzionale;
- pubbliche o di interesse pubblico (aree per istruzione, interesse comune, spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport e aree riservate ad attrezzature sportive);
- agricola e attività ad essa connesse;
- parcheggio.

Il P.I. specifica la disciplina per il mutamento delle destinazioni d'uso definendo altresì, nell'ambito delle categorie indicate, eventuali ulteriori articolazioni, e quando sia da considerarsi mutamento della destinazione d'uso.

Le nuove espansioni dovranno essere contigue ai tessuti urbanizzati esistenti, non dovranno comportare incompatibilità funzionali con le attività già insediate e dovranno essere accessibili e servibili dal sistema viario e infrastrutturale tecnologico.

Gli ambiti residenziali di nuova edificazione e quelli di trasformazione dell'esistente interessanti una volumetria superiore a 3000 m³, sono sempre assoggettati a SUA.

Il P.I. definirà ciascun ampliamento, soggetto a SUA, attraverso una scheda normativa d'ambito che deve contenere:

- a) i caratteri morfologici e funzionali e le condizioni attuali;
- b) le caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche;
- c) le soglie di criticità; i limiti e le condizioni di sostenibilità degli interventi;
- d) gli obiettivi generali della pianificazione e la struttura funzionale dell'ambito;
- e) gli indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia;
- f) le funzioni ammesse;
- g) i carichi insediativi massimi ammissibili che dovranno comprendere una quota derivante da crediti edilizi salvo ciò non possa motivatamente avvenire;
- h) le dotazioni territoriali e le altre prestazioni di qualità urbane richieste e gli standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare
- i) le modalità di attuazione, e la possibilità di suddivisione in sub-ambiti.
- j) la cessione delle aree individuate come pubbliche e la realizzazione da parte dei soggetti attuatori delle opere incluse all'interno del perimetro dell'ambito.

Il P.I. privilegia la trasformazione urbanistica ed il recupero degli insediamenti esistenti. La localizzazione dei nuovi insediamenti deve rispondere, nell'ordine, ai seguenti criteri:



- assenza di vincoli di tutela, invariante/bassa trasformabilità e/o penalità ai fini edificatori;
- massimizzazione dell'interesse pubblico prevalente, anche ricorrendo a procedura di evidenza pubblica, attraverso la concertazione obbligatoria con l'amministrazione Comunale;
- aree più adatte all'urbanizzazione in rapporto a criteri funzionali;
- vicinanza alle reti tecnologiche esistenti;
- rispetto dei criteri insediativi tradizionali, legati ai percorsi, all'esposizione.

Il P.I., nel rispetto degli obiettivi fissati, può:

- per tutti gli edifici esistenti, ma non precedentemente condonati, prevedere trasposizioni volumetriche e riaccorpamenti nell'ambito di pertinenza, finalizzati ad ottimizzare e riqualificare il tessuto urbanistico dell'ambito senza variare la volumetria esistente;
- per gli edifici esistenti con destinazione d'uso conformi a quelle previste, potrà ammettere ampliamenti per una sola volta di massimo 60 m³ per ogni unità funzionale (alloggio, azienda produttiva agricola, etc.) per dimostrate esigenze igienico-sanitarie e/o funzionali, anche in deroga agli indici di zona a condizione che il volume sia armonicamente inserito nell'edificio esistente;
- per gli edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con quelle previste, ma in zone non destinate ad uso pubblico o ad esproprio, potrà ammettere ampliamenti per una sola volta nel limite di 30 m³ per ogni unità funzionale per dimostrate esigenze igienico-sanitarie e/o funzionali a condizione che il volume sia armonicamente inserito nell'edificio esistente;
- per gli edifici di interesse storico, architettonico, culturale e testimoniale presenti nel territorio rurale, riconducibili ai tipi edilizi con originaria funzione abitativa, è per una sola volta prevista la possibilità di realizzare, nell'area di pertinenza, un nuovo manufatto di servizio (autorimessa, cantina, etc.) preferibilmente staccato dal corpo principale, con copertura a falde e con caratteri edilizi coerenti all'edilizia del luogo; tale possibilità è esclusa per gli edifici o per le unità abitative già provviste di fabbricati di servizio alla residenza (sia storici che non) di superficie uguale o maggiore rispetto a quella realizzabile secondo i seguenti parametri:
 - a) per ogni edificio esistente la nuova superficie utile lorda non potrà essere superiore a 20 m²;
 - b) il fabbricato di servizio dovrà avere un'altezza massima non superiore a 2,40 ml., misurati dal pavimento alla linea di gronda. Ove le condizioni del pendio lo consentano il fabbricato potrà anche essere realizzato su due livelli. La copertura dovrà essere coerente e/o omogenea al sistema delle coperture dell'edificio principale residenziale;
 - c) in un insediamento rurale costituito da più edifici e/o unità abitative la realizzazione dei fabbricati di servizio deve essere possibilmente accorpata in un solo corpo di fabbrica, ove le caratteristiche dell'area lo consentano. Tale intervento è subordinato alla presentazione di un progetto unitario, che indicherà, tra l'altro, a quale o a quali degli edifici o unità abitative del nucleo è asservito ogni fabbricato di servizio. Deve comunque essere garantito un corretto inserimento del fabbricato nel contesto ambientale.
- in tutti gli ambiti potrà prevedere aree a servizi;



- prevedere apposita normativa e prontuario per la realizzazione dei fabbricati provvisori.

Il P.I., per tutte le aree, dovrà inoltre:

- a) privilegiare gli insediamenti a basso grado di impatto con i vincoli, le invariati e le tutele previste dal P.A.T., e prevedendo in ogni caso, a carico dei soggetti attuatori, l'adozione di idonee misure mitigative e compensative;
- b) favorire l'inserimento paesaggistico e ambientale degli interventi e delle opere, mediante l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica;
- c) favorire l'utilizzo di tecnologie innovative anche con metodi di progettazione bioenergetica, l'utilizzo di materiali biocompatibili ed energie rinnovabili e/o tecnologie di risparmio energetico;
- d) privilegiare insediamenti che complessivamente, per le soluzioni tecniche proposte e l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili, presentino un alto grado di sostenibilità ambientale in relazione alla tutela dell'ambiente, del suolo, delle risorse idriche, dell'atmosfera. Prevedano altresì livelli di carico urbanistico inferiori rispetto a quelli tradizionalmente indotti da insediamenti progettati con criteri ordinari nel rispetto dei parametri minimi di legge, e standards di qualità dei servizi e della vivibilità superiori a quelli minimi previsti dalla legislazione vigente e dagli strumenti di pianificazione;
- e) prevedere necessità di soddisfare esigenze dei nuclei (piccoli alloggi per anziani pertinenti a quelli dei figli);
- f) prevedere alloggi aggregati in complessi residenziali dove sia possibile assistenza reciproca e sia economicamente vantaggiosa l'assistenza a domicilio;
- g) prevedere alloggi per il recupero dei disabili;
- h) riqualificazione del tessuto generato alla fine degli anni 60 migliorando la qualità del costruire;
- i) prevedere le modalità di costruzione ed i parametri per la realizzazione degli interrati.

Il P.I. potrà assicurare la riserva o cessione delle aree per l'edilizia residenziale pubblica.

In sede di definizione operativa delle previsioni del P.A.T., le nuove previsioni del P.I. potranno precisare il perimetro degli ambiti, senza alterare l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate negli elaborati della VAS, a seguito di una valutazione dettagliata:

- delle condizioni morfologiche del terreno;
- della definizione a scala di maggior dettaglio della previsione urbanistica;
- della situazione dei limiti fisici delle proprietà interessate all'effettuazione degli interventi;
- dell'interesse perequativo della previsione o per una migliore conformazione urbanistica dell'ambito.

Tale variazione non è considerata variante al P.A.T. e viene ammessa per tutti gli ambiti, ma ad esclusione di quelli previsti dall'art. 15 e 23, non potrà eccedere il massimo del 10% dello specifico perimetro previsto dal P.A.T.

Per quanto riguarda le modifiche fino al 10% del contesto figurativo vanno preventivamente concordate con la Provincia in riferimento al PTCP.

**Art. 15 - Indirizzi e criteri generali per le aree di urbanizzazione consolidata**

Riferimento	Legislativo	LR n. 11/2004 – art. 13 comma1, lettera o)
	Elaborato	tav. n. 4 – “Carta delle trasformabilità”

Tali ambiti sono costituiti dalle parti di territorio poste all'interno del limite fisico della nuova edificazione, dove i processi di trasformazione, sia residenziali che produttivi, sono sostanzialmente completati. Nella tav. n. 4 – “Carta della trasformabilità”, il P.A.T. individua gli ambiti di urbanizzazione consolidata interessati dalla presenza di strade, infrastrutture, edifici, di aree e lotti liberi. In tali ambiti sono inserite anche aree non del tutto consolidate, comprendenti parti di prima urbanizzazione sorte senza un coerente disegno urbanistico, nonché aree di frangia o di formazione spontanea periurbana, dove i tessuti edilizi risultano solo parzialmente configurati e con impianto sufficientemente definito. In tali aree sono sempre possibili interventi di nuova costruzione o ampliamenti di edifici esistenti nel rispetto degli obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione del territorio ed in coerenza con i limiti quantitativi fissati nella disciplina dei singoli ATO.

Ove non specificatamente individuati dal P.A.T., gli elementi qualificanti presenti all'interno di tali aree, quali edifici di interesse storico architettonico e manufatti minori di interesse testimoniale, sono assoggettati attraverso il P.I. alle disposizioni previste dalle presenti norme.

DIRETTIVE

Entro tali ambiti il P.A.T. persegue politiche di riqualificazione dei tessuti urbani, di incremento della sicurezza e della qualità della vita dei cittadini, di mantenimento ed evoluzione della varietà di funzioni compatibili presenti e di miglioramento delle dotazioni a standard mediante strumenti adeguati alle diverse situazioni.

Il P.I., per effettuare le scelte progettuali più appropriate, dovrà analizzare il tessuto urbanistico edilizio esistente, le diverse tipologie, gli spazi verdi, e fornire indicazioni che portino ad equilibrare e armonizzare le varie parti, riducendo i fattori di degrado, 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.

Il P.I., in coerenza e in attuazione del PAT, sulla base del quadro conoscitivo aggiornato e per il perseguimento degli obiettivi di cui al comma precedente, provvede a:

- precisare il perimetro delle aree di urbanizzazione consolidata e definire le specifiche zone territoriali omogenee;
- predisporre una disciplina articolata degli interventi edilizi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo nel rispetto delle presenti norme;
- definire indici e parametri edilizi finalizzati al raggiungimento di specifici livelli prestazionali (potenziamento e miglioramento della viabilità e delle aree a servizi, miglioramento della qualità urbana, risparmio energetico, etc.).

Il P.I., inoltre, dovrà prevedere interventi di mitigazione alle situazioni di incompatibilità legate alla contiguità di tessuti urbani a funzione differente, anche attraverso l'adozione di adeguati dispositivi con funzione di schermo



(fasce boscate, barriere arboree, etc.).

Il P.I. valuta la compatibilità delle funzioni presenti nelle aree di urbanizzazione consolidata, diverse da quelle prevalenti (produttiva o residenziale) e conseguentemente ne definisce la disciplina con il:

- trasferimento/eliminazione per le funzioni incoerenti/incompatibili;
- mantenimento con riqualificazione e mitigazione degli impatti rispetto alle funzioni contigue per quelle che possono essere rese compatibili o il cui effetto di disturbo può essere schermato;
- consolidamento e possibilità di ulteriore integrazione e sviluppo per le funzioni compatibili.

PRESCRIZIONI

Il P.I., in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi del presente Piano, definisce:

- l'assetto urbanistico;
- i parametri urbanistici ed edilizi, con l'aumento di altezza fino ad un massimo di tre piani fuori terra più il piano mansardato, modificando anche i parametri edificatori e le aree assoggettate a strumento attuativo già previste dal P.R.G. vigente;
- le modalità di trasferimento, anche al fine di riequilibrare le densità edilizie, dei diritti edificatori acquisiti eccedenti la densità di $1 \text{ m}^3/\text{m}^2$, in zone residenziali di urbanizzazione consolidata o di trasformazione, nel rispetto degli altri parametri;
- gli interventi ammessi sugli edifici esistenti;
- le norme relative alla qualità urbanistica, edilizia e architettonica degli interventi (allineamenti, coerenza architettonica, caratteri tipologici, continuità degli spazi di uso pubblico, etc.), al fine di garantire adeguate prestazioni di qualità all'insieme delle trasformazioni ancorché effettuate attraverso interventi singoli e in tempi diversi;
- gli incentivi alle trasformazioni edilizie, con l'eliminazione di edifici incongrui derivanti da attività dismesse o utilizzazioni incompatibili;
- il recupero e la rigenerazione urbanistica ed ambientale delle aree con attività dismesse;
- quali interventi sono attuabili direttamente e quali sono subordinati a SUA o a titolo abilitativo convenzionato che preveda la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti o carenti;
- gli ambiti minimi per l'attuazione dei SUA e quelli per cui essendo interessata un'elevata superficie si prevede l'avvio dell'attuazione con Piano Particolareggiato (P.P.), anche per comparti;
- le attività esistenti compatibili.

Prima dell'approvazione del P.I., negli ambiti di urbanizzazione consolidata e nelle aree potenzialmente trasformabili, sono sempre possibili interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti nel rispetto dei parametri edilizi e delle modalità di intervento previste dal previgente P.R.G., qualora compatibili con il P.A.T.

Negli ambiti ove siano in corso interventi per effetto di previgenti piani attuativi e/o interventi diretti convenzionati, restano in vigore la disciplina particolareggiata ed i contenuti convenzionali in essere, fino alla scadenza della convenzione. Dopo tale scadenza, per le parti non attuate il P.I. definisce criteri e modalità di



intervento ammesse.

Il P.I. può effettuare scelte di differenziazione, rispetto allo stato previgente, del carico urbanistico per parti del tessuto urbano consolidato.

Art. 16 – Limiti fisici alla nuova edificazione

Riferimento	Elaborato	tav. n. 4 – “Carta delle trasformabilità”
-------------	-----------	---

Il P.A.T. individua nella tav. n. 4 – “Carta della trasformabilità” i limiti fisici della nuova edificazione, riferita ai singoli Ambiti Territoriali Omogenei; l’indicazione deve essere intesa come massima.

DIRETTIVE

Il P.I. all’interno dei limiti individuati dal P.A.T. precisa 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.

PRESCRIZIONI

Le aree disposte entro tali limiti potranno essere utilizzate solo dopo che il P.I. avrà stabilito i caratteri e le modalità dell’edificazione, che si dovrà attenere alle stesse prescrizioni impartite all’art. 15 “Indirizzi e criteri generali per le aree di urbanizzazione consolidata” della presente normativa.

All’esterno del limite fisico alla nuova edificazione come definito dal P.A.T., sono ammesse esclusivamente trasformazioni territoriali nei limiti previsti dalle presenti norme per le zone agricole nei limiti previsti dal titolo V° della L.R. 11/2004, le opere pubbliche previste dagli strumenti di pianificazione e/o approvate secondo le procedure di legge in variante ai predetti strumenti o altri interventi autorizzabili sulla base di specifiche disposizioni di legge.

Art. 17 - Linee preferenziali di sviluppo insediativo

Riferimento	Elaborato	tav. n. 4 – “Carta delle trasformabilità”
-------------	-----------	---

Il P.A.T. indica nella tav. n. 4 – “Carta della trasformabilità” le linee preferenziali, tenendo conto delle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agricole e dell’integrità fondiaria del territorio, all’interno delle aree definite dal limite fisico della nuova edificazione o intercluse tra le aree di urbanizzazione consolidata, lungo le quali dovrà essere indirizzato lo sviluppo urbanistico dell’insediamento, considerata l’indicazione intesa come di massima.

L’estensione delle aree interessate dallo sviluppo insediativo, insieme con i parametri per l’edificazione, verranno stabiliti dal P.I., desumendoli dal dimensionamento degli ATO.



DIRETTIVE

Il PAT individua le linee preferenziali di sviluppo insediativo distinguendole in:

- *Sistema "R" - linee preferenziali di sviluppo residenziale* – si prevede l'espansione e il completamento del tessuto urbano consolidato con interventi dimensionati a manovre perequative finalizzate al potenziamento delle aree a servizi e delle attrezzature pubbliche; è caratterizzato dalla struttura insediativa storica e da quella di media e di recente formazione;
- *Sistema "P" - linee preferenziali di sviluppo produttivo* - si prevede l'espansione e il completamento del tessuto produttivo consolidato; è caratterizzato prevalentemente da strutture produttive - commerciali.

Questa indicazione riguarda le parti del territorio che sulla base di verifiche di sostenibilità risultano maggiormente idonee allo sviluppo degli insediamenti.

Il P.I., in coerenza con gli indirizzi e i limiti quantitativi fissati nella disciplina degli ATO:

- a) definisce gli ambiti di sviluppo insediativo, insieme con i parametri per l'edificazione;
- b) indica gli strumenti urbanistici attuativi, le modalità di trasformazione, gli indici e i parametri edilizi in riferimento ai criteri di sostenibilità del PAT e della VAS;
- c) disciplina le destinazioni d'uso, la perequazione urbanistica, il credito edilizio e la compensazione urbanistica;
- d) individua e disciplina gli interventi comunque ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo.

Il volume residenziale indicato nelle schede degli ATO come carico insediativo aggiuntivo potrà essere attribuito ad interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, alla realizzazione di programmi complessi, ad interventi di edilizia residenziale pubblica o convenzionata, alla costituzione di crediti edilizi, di compensazioni edilizie o ad altri interventi in cui si ravvisi un interesse pubblico rilevante.

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

PRESCRIZIONI

Per la definizione progettuale il P.I. dovrà adottare i seguenti criteri:

- privilegiare le aree più adatte all'urbanizzazione in rapporto a criteri funzionali, di raccordo con i centri abitati favorendo la continuità delle infrastrutture;
- riconoscere le forme insediative originarie e lo sviluppo delle stesse;
- creare una continuità del disegno di piano esistente con parametri coerenti con il contesto;
- rispettare e valorizzare le preesistenze di carattere naturalistico e paesaggistico.

In ogni caso gli interventi di espansione urbana dovranno:

- a) configurarsi in modo coerente e compatibile con le aree di urbanizzazione consolidata contigue;
- b) relazionarsi e integrarsi organicamente con gli insediamenti esistenti e programmati, per quanto riguarda le funzioni, l'immagine urbana e le connessioni viarie e ciclo-pedonali.



All'esterno delle aree individuate dal Piano degli interventi come trasformabili anche se comprese all'interno dei limiti fisici alla nuova edificazione, sono ammessi esclusivamente:

- gli interventi specificatamente previsti dal P.A.T.;
- le trasformazioni territoriali nei limiti previsti dal titolo V° della L.R. 11/2004, e dalle presenti norme per le zone agricole;
- le opere pubbliche previste dagli strumenti di pianificazione e/o approvate secondo le procedure di legge in variante ai predetti strumenti;
- altri interventi autorizzabili sulla base di specifiche disposizioni di legge.

Art. 18 - Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale

Riferimento	Elaborato	tav. n. 4 - "Carta delle trasformabilità"
-------------	-----------	---

Il P.A.T. individua nella tav. n. 4 - "Carta della trasformabilità" dei contesti e degli ambiti con lo specifico obiettivo del miglioramento della qualità urbana da perseguirsi attraverso l'attuazione di mirati interventi di mitigazione tali da garantire una protezione ambientale e paesaggistica nonché da filtro tra ZTO aventi caratteristiche urbanistiche tra loro non compatibili.

DIRETTIVE

Il P.I. preciserà tali interventi in conformità con gli obiettivi di qualità urbana e di miglioramento ambientale dettati dal PAT.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Prima dell'adeguamento del P.I. alle direttive sopra richiamate, sono ammessi unicamente gli interventi in applicazione della disciplina vigente.

Art. 19 - Aree di riqualificazione, ristrutturazione e riconversione

Riferimento	Legislativo	LR n. 11/2004 - art. 13 comma1, lettera n)
	Elaborato	tav. n. 4 - "Carta delle trasformabilità"

Il P.A.T. individua nella tav. n. 4 "Carta della trasformabilità" le aree, in ambito urbano o sul territorio, totalmente o parzialmente interessate da insediamenti di tipo produttivo o da attività di cava per le quali, a causa della loro collocazione all'interno di zone prevalentemente residenziali o in contesti di valore paesaggistico, che dovranno essere assoggettati a progetti di riqualificazione - anche quando comprenda il trasferimento delle attività produttive insediate - ristrutturazione e riconversione. Tali ambiti includono:

A. IN AMBITO URBANO

- Via Trento zona D4/1 - Ditta ex Maglificio Ziche



riqualificazione e riconversione di attività produttiva dismessa di media dimensione posta in adiacenza dell'edificato residenziale: si prevede la possibilità di insediamento di attività residenziali, direzionali e commerciali, con possibile riutilizzo dei fabbricati esistenti tramite la predisposizione di un SUA.

- Via Trento zona D4/1 – Ditta ESTEL S.p.A.

riqualificazione e riconversione di attività produttiva compresa nell'edificato residenziale: si prevede la possibilità di insediamento di attività residenziali, direzionali e commerciali.

- Via Manzoni zona F/41 – Ditta GROUP S.p.A.

attività commerciale inserita all'interno di una vasta ed in parte attrezzata area di pubblico interesse: si prevede il recupero e ricomposizione del sito con l'attribuzione di un credito edilizio per la dismissione dell'immobile e l'eventuale trasferimento dell'attività all'interno degli ambiti espressamente destinati agli insediamenti produttivi, e/o negli ambiti che il P.A.T. individua come linee preferenziali di sviluppo delle funzioni produttive.

- Via Trieste zona C2.8/1 – Ditta Salumificio Busin

riqualificazione e riconversione di attività produttiva compresa e contornata da aree di pubblico interesse in un ambito residenziale: si prevede la possibilità di trasformazione dell'area per insediamenti di carattere residenziale, direzionale e commerciale, oltre alla definizione delle previsioni di interesse pubblico, con miglioramento della qualità urbana.

- Via S. Pio X zona B16/1 - Ditta Maglificio Monti

riqualificazione e riconversione di attività produttiva di media dimensione compresa nell'edificato residenziale: si prevede la possibilità di insediamento di attività residenziali, direzionali e commerciali, con miglioramento della qualità urbana.

B. NEL TERRITORIO APERTO

- Via Galvani zona E2 - ex Covatoio

complessi di edifici un tempo destinati a covatoio, in parte dismessi, posti lungo l'autostrada A31: si prevede la riqualificazione dell'attività con riconversione sempre a fini agricole produttivi.

- Via del Costo zona E2 – Attività di lavorazione marmi e produzioni miste - commerciali

articolati insediamenti sorti lungo la SP 116 "Caltrano" a destinazione mista (produttivo e commerciale), posti in posizione strategica ai confini del territorio comunale: si prevede la possibilità di insediamento di attività direzionali e commerciali, con miglioramento della qualità urbana e dei servizi.



- Via Vivaldi - Cava di materiali inerti "Bai"
interventi di ricomposizione ambientale con finalità a servizi ed attrezzature di interesse pubblico, sportivo e ricreativo oppure la ricomposizione del fondo a fini agricoli secondo le sistemazioni fondiaria preesistenti e ancora desumibili dall'intorno.

DIRETTIVE

Le modalità di trasformazione degli ambiti di riqualificazione e riconversione sono definite:

- con Programma Integrato, previa la sottoscrizione di accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della LR n. 11/2004 o di accordo di programma ai sensi dell'art. 7 della L.R. medesima;
- dal P.I. che con appositi criteri stabilirà quando l'intervento è ammissibile con intervento edilizio diretto (con o senza schedatura puntuale) o previo PUA, nel rispetto delle direttive indicate dal P.A.T.

Per tali ambiti, il P.I. potrà definire le modalità di edificazione nel rispetto del dimensionamento previsto dal P.A.T. nelle apposite ATO e pianificare gli interventi, di cui al presente articolo, secondo un progetto urbanistico unitario avente dettaglio tale da permettere di orientare le trasformazioni successive con un livello di complessità rapportato alla natura e alla scala degli interventi previsti. In particolare dovrà:

- a) valutare il grado di trasformabilità delle aree con riferimento ai caratteri morfologico funzionali dello stato di fatto, alla struttura della proprietà e alla possibilità conseguente di programmare un disegno unitario per l'intero ambito;
- b) valutare il sistema dei tracciati viari e delle attrezzature della mobilità alle varie scale e predisporre un piano specifico della viabilità e della mobilità principale in quanto elemento fondamentale di supporto alle trasformazioni previste;
- c) predisporre le modalità operative per la realizzazione dei singoli interventi previsti in relazione ai diversi tempi e soggetti dell'attuazione;
- d) selezionare gli ambiti entro i quali promuovere interventi di riqualificazione nell'arco temporale quinquennale di validità del Piano;
- e) verificare le priorità attuative fissate dall'Amministrazione;
- f) accertare la disponibilità degli interessati ad intervenire e la disponibilità di risorse pubbliche dirette e indirette e del coordinamento temporale con gli altri interventi inseriti nel P.I.

Gli interventi possono realizzarsi secondo i criteri della perequazione urbanistica e perseguendo l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, della potenzialità edificatoria riconosciuta e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali e dei servizi.

Il PI individuerà gli edifici soggetti a demolizione parziale o totale in contrasto con gli obiettivi previsti dal presente articolo, e disciplinerà il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

Il Comune, in riferimento all'art. 32 delle presenti norme, potrà concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

In sede di PI potranno essere individuati ulteriori ambiti di minor entità volti a perseguire obiettivi di



riqualificazione urbana e ambientale.

PRESCRIZIONI

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

- interventi nei limiti di cui alle lett. a, b, c e d), dell'art. 3, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m.i., con possibile aumento di volume unicamente in conseguenza all'adeguamento igienico-sanitario richiesto dalle vigenti disposizione di legge;
- l'approvazione di P.U.A. o di Piani Integrati di cui alla lett. f), comma 1, art. 19, L.R. 11/2004, nel rispetto delle direttive prima enunciate.

Nelle aree di ristrutturazione il P.I. deve garantire sia la possibilità di mantenere l'area produttiva, anche in parte, sia la possibilità di trasformare l'area o parte di essa in ambiti urbani propri della città residenziale, terziaria, direzionale e dei servizi. La possibilità di trasformazione è subordinata ad una verifica di sostenibilità secondo i parametri previsti dalle presenti norme.

Per le trasformazioni che prevedano la ristrutturazione e/o la riqualificazione di aree produttive dismesse il P.I. dovrà verificare l'esistenza di preliminari idonee verifiche ambientali, volte ad accertare il grado di eventuale contaminazione di terreni ed acquiferi ed a valutare la necessità di interventi di bonifica ambientale, nel rispetto delle vigenti norme statali e regionali.

La suddivisione dell'ambito oggetto di SUA in comparti potrà essere lievemente variata successivamente all'approvazione del P.I. all'atto di approvazione del SUA con delibera del Consiglio Comunale, ferme restando le prescrizioni relative alle modalità di intervento, alle destinazioni ed alle quantità di opere realizzabili, senza che ciò costituisca variante al P.I.

Per le attività esistenti compatibili agli ambiti, il P.I. dovrà procedere all'individuazione delle stesse.

Art. 20 – Indirizzi e criteri per gli ambiti produttivi, commerciali, servizi, sportivi, turistico ricettivi, tecnologici, etc.

Riferimento	Elaborato	tav. n. 4 – "Carta delle trasformabilità"
-------------	-----------	---

Il P.A.T. individua nella tav. n. 4 – "Carta della trasformabilità" gli ambiti destinati alle attività produttive ed alle loro espansioni.

Sono inoltre definite con apposita indicazione le attività esistenti, fuori zona, confermate dal P.A.T. (produttive, commerciali, sportive, turistiche, ricettive, etc.) ricadenti al di fuori degli ambiti consolidati, di espansione o di edificazione diffusa.

DIRETTIVE

Per tali ambiti, con i limiti ed in conformità a quanto stabilito dal PTCP, il P.I. definirà le modalità di edificazione, in particolare:



- a) valutare il grado di trasformabilità delle aree con riferimento ai caratteri morfologico funzionali dello stato di fatto, alla struttura della proprietà e alla possibilità conseguente di programmare un disegno unitario per l'intero ambito;
- b) valutare il sistema dei tracciati viari e delle attrezzature della mobilità alle varie scale e predisporre un piano specifico della viabilità e della mobilità interna all'area in quanto elemento fondamentale di supporto alle trasformazioni previste;
- c) predisporre le modalità operative per la realizzazione dei singoli interventi previsti in relazione ai diversi tempi e soggetti dell'attuazione e definire, per i singoli ambiti, le capacità in conformità a quanto stabilito dalla presente normativa.

Per quanto attiene al settore turistico ricettivo, il P.A.T., verificata la carenza nel territorio di tali strutture, demanda al P.I. l'attuazione di una politica di turismo sostenibile che valorizzi e permetta un'espansione delle attività esistenti e consenta l'apertura di nuove attività preferibilmente in edifici di valore anche da recuperare.

PRESCRIZIONI

Il P.A.T. individua le aree ricadenti negli ambiti di zona produttiva e la loro espansione, in conformità a quanto stabilito dal PTCP. Il P.I. dovrà pianificare gli interventi di cui al presente articolo secondo un SUA avente dettaglio tale da permettere di orientare le trasformazioni successive con un livello di complessità rapportato alla natura e alla scala degli interventi previsti.

Nel rispetto di quanto stabilito dal PTCP, tutte le nuove realizzazioni di superfici produttive relative ad aree individuate dal piano come ampliabili o realizzate non in continuità con aree ampliabili sono subordinati alle condizioni seguenti:

- sono possibili ampliamenti solo dopo aver dotato le attività esistenti di adeguate reti idriche, fognarie separate bianche e nere, e di connessione con l'impianto di depurazione; sia per l'area esistente che per l'ampliamento deve essere in ogni caso escluso il prelievo idrico in falda per scopi diversi dallo scambio geotermico, mentre va favorito il riuso delle acque meteoriche;
- non sono possibili ampliamenti delle aree produttive né realizzazioni di nuove aree se risulta non attuato oltre il 25% della superficie già dedicata ad attività produttive dell'intero territorio comunale, alla data di avvio della procedura di formazione dello strumento urbanistico che intende prevedere l'ampliamento;
- ogni nuova superficie produttiva dovrà garantire fin dalla sua attuazione i requisiti minimi per la gestione sostenibile dell'area e devono essere prese le opportune misure di prevenzione dell'inquinamento, applicando le migliori tecniche disponibili come stabilito dal PTCP.

Il P.I. dovrà stabilire per ogni zona (esistente, ampliata o futura) apposita normativa in cui prevedere:

- per le nuove aree produttive in espansione la predisposizione di apposito SUA redatto nel rispetto dei criteri impartiti dalle presenti normative;
- l'individuazione delle strutture turistico ricettive ammesse ai sensi della L.R. 33/2002 ammissibili anche in zona agricola. Le strutture potranno essere insediate, con apposita convenzione, anche nella destinazione agricola dell'edificio. Per tutti gli interventi Turistico ricettivo, anche di attività agricole, si



dovrà prevedere un PP che interessi l'intero ambito oggetto di intervento e che definisca, anche con traslazioni, la sistemazione dei volumi senza variare la volumetria originaria. La convenzione dovrà definire le finalità e vincolare le nuove destinazioni d'uso.

Il P.A.T., inoltre, ai sensi dell'art. 13 della LR 11/2004 nella tav. n. 4 - "Carta della trasformabilità" individua le attività produttive in zona impropria che vengono confermate. Il P.I. per le attività produttive in zona impropria da confermare, dovrà procedere ad una ricognizione ed integrazione delle schedature del PRG vigente procedendo alla definizione:

- delle schede, degli interventi e delle norme di realizzazione per le attività da confermare;
- delle attività da dismettere, da trasferire, per le quali si ricorre all'istituto del credito edilizio.

Il P.I., a seguito di accordo pubblico privato, potrà stabilire per ogni attività una apposita normativa in cui si prevede la definizione di opportuna scheda e convenzione consentendo un nuovo ampliamento, che non potrà superare il 100% della superficie coperta esistente e comunque i 3.000 m² e comunque non potrà coprire il 60% dell'area di pertinenza dell'attività.

Per le attività da dismettere, da trasferire, in zona impropria individuate dal P.R.G. vigente si dovrà definire l'eventuale uso del credito edilizio secondo i principi rilevati dalle presenti norme, dettando altresì le modalità di recupero delle aree dismesse.

Art. 21 - Indirizzi e criteri per la tutela e valorizzazione degli edifici ricadenti in contesti storici o comunque aventi interesse storico-culturale

Riferimento	Legislativo	Art. 40 della L.R. 11/2004 "Norme per il governo del territorio" D.G.R.V. n. 2274 del 28 settembre 2010 "Tipologie rurali nel Veneto"
	Elaborato	tav. n. 2 - "Carta delle invarianti" tav. n. 4 - "Carta delle trasformabilità"

Il P.A.T. riconosce ed individua gli edifici di tutela al fine di garantire un'adeguata valorizzazione e riqualificazione. Le caratteristiche tipologiche di riferimento e la corrispondente categoria d'intervento, le modalità di tutela e valorizzazione sono precisate dal P.I. tra quelle determinate dal PAT, nel rispetto delle direttive che seguono.

DIRETTIVE

Il P.I. deve condurre un'attenta ricognizione sia sui fabbricati già schedati, anche se non individuati dal P.A.T., come beni ambientali dal P.R.G., sia sulla permanenza di tutti gli edifici censiti almeno a partire dal Catasto di impianto Austriaco in quanto testimonianza dell'originario sistema insediativo, e quelli realizzati successivamente che presentino caratteristiche meritevoli di conservazione perché espressione di particolari movimenti di architettura o in quanto riproponenti forme di architettura tradizionale.

A ciascun fabbricato, o sua porzione, così individuato sarà assegnato un grado di tutela in relazione ai valori storici, architettonici, ambientali e culturali a prescindere dalla specifica qualità architettonica; il P.I., previa verifica di tutti gli interventi già previsti, uniforma le categorie di intervento previgenti ai gradi di tutela sotto



descritti. L'intervento edilizio ammesso, nel rispetto delle definizioni di cui all'art. 3 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e s.m.i. (resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29 del D.Lgs 42 del 22/01/2004) dovrà risultare conforme al grado di protezione attribuito.

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

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

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

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

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

- restauro e ripristino dei parametri esterni e qualora risultino di documentato valore culturale degli ambienti interni; sono consentiti anche interventi di ricomposizione o riproposizione filologica dei prospetti modificati nel tempo, purché le modifiche e le nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;
- conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto; Nell'intervento dovranno essere prioritariamente riutilizzati gli elementi di pregio originari;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque una altezza netta minima dei locali 2,55 ml.;



- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili;

Grado 3 - Edifici di interesse ambientale e paesaggistico - Riguarda gli edifici e i manufatti con qualità proprie non rilevanti ma che presentano, verso lo spazio pubblico o l'ambiente circostante, un valore storico-documentale legato alla tradizione e alla cultura locale e di immagine ambientale, edifici lungo le strade di borgo, edifici dei nuclei storici extraurbani.

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

- restauro e ripristino dei paramenti esterni e qualora risultino di documentato valore culturale degli ambienti interni; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;
- conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque una altezza netta minima dei locali 2,55 m;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili;
- è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

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

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

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



- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque una altezza netta minima dei locali 2,55 ml.;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- eventuali tamponature delle parti aperte (fienili, e simili) dovranno essere effettuati con tecniche che consentano la leggibilità dell'organismo edilizio originario anche dopo l'intervento, ricorrendo ad esempio all'uso di materiali leggeri quali legno o vetro;
- è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

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

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

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

Demolizione senza ricostruzione - Per demolizione senza ricostruzione si intendono gli interventi volti ad abbattere le costruzioni in precari stati di conservazione e di utilizzo funzionale, che per la loro dimensione e localizzazione sono in contrasto con l'ambiente, eventualmente anche quelli non regolarmente condonabili, la cui presenza costituisce ostacolo alla realizzazione delle previsioni del piano. Tali costruzioni non potranno essere risanate né ricostruite.

Destinazioni d'uso dei fabbricati assoggettati a grado di protezione - Per i fabbricati non ricadenti in zone agricole le destinazioni d'uso ammesse sono quelle proprie di ciascuna zona purché compatibili con l'esigenza primaria di tutelare il manufatto coerentemente al grado di tutela assegnato. Per i fabbricati ricadenti in zona agricola, salvo diversa indicazione del P.I., il recupero ai fini residenziali è sempre ammesso ritenendo prioritario per l'interesse pubblico la conservazione del manufatto piuttosto che la conferma dell'originaria destinazione d'uso; nel caso di riconversione degli annessi rustici non più funzionali ricadenti in zona agricola, viene vietata la possibilità di costruire nuovi annessi rustici nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di trasformazione e nel fondo di riferimento, fatte salve le prerogative di cui agli artt. 44 e 45 della LR 11/2004 e s.m.i. riferite al complesso dei fabbricati aziendali.

Prescrizioni e vincoli - In applicazione a quanto previsto dall'art. 40, comma 3 lett. c) della LR 11/2004, gli edifici oggetto di tutela individuati come invariati nel P.A.T., possono essere assoggettati dal P.I. a grado di



tutela n. 1 o n. 2 .

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

Art. 22 - Indirizzi e criteri per l'edificabilità nel territorio agricolo

Riferimento	Legislativo	LR n. 11/2004 - Titolo V°
	Elaborato	tav. n. 4 - "Carta delle trasformabilità"

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 P.A.T. e dal P.I., esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 3, ai sensi degli artt. 44 e 45 della LR n. 11/2004".

Il P.A.T. ha come obiettivo la valorizzazione delle aree agricole, viste non più solamente nella loro funzione produttiva, ma anche sotto l'aspetto della tutela del paesaggio e dell'integrità del territorio. In tale prospettiva la tutela del settore agricolo diventa ancora più importante: la salvaguardia dell'azienda agricola preserva le risorse organizzative, sociali e le risorse naturali ed ambientali in essa presenti.

Pertanto, il P.A.T. vuole preservare il territorio agricolo da ulteriori e invasive edificazioni residenziali, fatta salva l'organizzazione dei nuclei edificati sparsi individuati negli elaborati grafici. Le strategie principali da perseguire sono:

- preservare i valori culturali, paesaggistici ed ambientali, al fine di garantirne la permanenza e la conservazione;
- tutelare le attività produttive agricole e favorirne lo sviluppo e la riconversione in senso ecosostenibile;
- restaurare il paesaggio agricolo;
- promuovere l'attività ricettiva agrituristica incentivando il riuso dei fabbricati esistenti ed il potenziamento della percorribilità ciclopedonale;
- ripristinare gli elementi vegetazionali per la depurazione delle acque, la partizione ed identificazione delle proprietà;
- agevolare ed incentivare lo spostamento delle attività produttive secondarie sparse, anche attraverso l'incentivo del credito edilizio, perequazione, accordi di programma, etc.
- attuare le opere di riqualificazione ambientale di siti degradati incentivandone il recupero;
- realizzare opere di compensazione ambientale, in particolare per la realizzazione delle masse boscate.

Gli interventi previsti per tali aree sono normati dal titolo V° della LR 11/2004, in conformità con i criteri di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 08 ottobre 2004. Relativamente all'edificabilità in zona agricola si applicano le disposizioni di cui all'art. 44 della LR 11/2004 e s.m.i.; relativamente ai vincoli di non edificazione e di destinazione d'uso in zona agricola si applicano le disposizioni di cui all'art. 45 della LR 11/2004 e s.m.i.

DIRETTIVE



Nel territorio agricolo andranno incentivati gli interventi:

- finalizzati, anche attraverso gli obiettivi perseguiti dai regolamenti della comunità europea, all'accrescimento delle produzioni tipiche locali, con l'utilizzo anche delle misure previste dal PSR 2007-2013 opportunamente coordinate dal Comune, al miglioramento dell'ambiente, alla valorizzazione dello spazio naturale ed in generale del territorio rurale;
- di produzione più rispettosi degli ecosistemi agricoli e compatibili con il carattere del paesaggio;
- rivolti al mantenimento della residenza connessa all'attività agricola a tutela del territorio, della equilibrata integrazione con esso delle funzioni non residenziali e della qualificazione dei servizi pubblici.

Il P.I. dovrà:

- incentivare la protezione e la difesa delle aree sensibili dal dissesto idrogeologico e dall'erosione, da attuarsi prevalentemente mediante l'uso di specie arbustive ed arboree autoctone;
- favorire la conservazione e sviluppo di siepi e fasce alberate di collegamento e frangivento, ivi comprese aree a radura, costituite da formazioni vegetali a carattere permanente, tese a favorire la biodiversità e la complessità ambientale sia dal punto di vista ecologico che paesaggistico; tali interventi vanno eseguiti nelle aree marginali o in quelle prossime ad infrastrutture, aree periurbane, corsi d'acqua ed alle fasce interne ai tratti arginati;
- favorire il mantenimento delle alberature d'alto fusto e degli elementi vegetazionali singoli o associati (alberature, piantate, siepi, etc.) 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;
- prevedere la ricostituzione di ambienti di elevato significato paesaggistico e di riequilibrio ecologico ovunque ciò risulti incompatibile con i caratteri pedo-climatici dei suoli e sia coerente con la trama territoriale dominante;
- prevedere il recupero e la riqualificazione dei sentieri e delle strade aziendali, interaziendali e vicinali, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione; in tale caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale;
- prevedere il mantenimento della trama di fondo dell'assetto agrario;
- definire, per gli edifici considerati meritevoli di tutela ed individuati dal presente piano, una apposita soluzione progettuale, specificando sia le modalità di intervento negli edifici esistenti, sia le caratteristiche morfologiche e architettoniche dell'impianto urbanistico da adottarsi per le aree libere, da concepirsi in stretta correlazione con quelle edificate; si dovrà tenere conto, altresì, della salvaguardia dei manufatti minori da tutelare, precisando i perimetri di tali ambiti, in base ad analisi più dettagliate riferite a limiti fisici e catastali;
- prevedere, per particolari contesti, che gli interventi edilizi contengano, tra gli elaborati progettuali, una valutazione ambientale paesaggistica che illustri la compatibilità degli interventi e le eventuali opere di



mitigazione.

Tutti gli interventi edilizi dovranno essere conformi alle disposizioni contenute nel prontuario delle tipologie edilizie per le zone agricole, da redigere a cura del P.I., nonché alle seguenti prescrizioni:

- a) 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, dal piano di campagna esistente;
- b) conformarsi ai caratteri dell'edilizia tradizionale ricercando la coerenza con la tipologia, i materiali e i colori tipici delle preesistenze rurali del luogo, tutti gli edifici dovranno avere pianta di forma semplice;
- c) rispettare le visuali di interesse storico e ambientale;
- d) prevedere anche l'adeguata sistemazione delle aree scoperte di pertinenza.

Sono comunque consentite le opere necessarie per il soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili e le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua.

Non sono consentiti i seguenti interventi:

- l'apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle previste in attuazione del P.A.T. o del P.I. e di quelle poste al servizio dell'attività agricola, degli edifici esistenti, delle attività turistico - ricettive e/o della rete delle attrezzature e sistemazioni per la godibilità e fruibilità del territorio aperto;
- l'introduzione di specie vegetali suscettibili di provocare alterazioni ecologicamente dannose;
- l'uso fuori strada di mezzi motorizzati, con esclusione dei mezzi necessari ai lavori agricoli, alle utilizzazioni boschive e per i servizi di protezione civile, nonché dei mezzi d'opera necessari per la costruzione e l'esercizio degli impianti e delle attrezzature;
- le recinzioni devono essere realizzate con tipologie ed uso di materiali tradizionali.

PRESCRIZIONI GENERALI

Per gli interventi edilizi nel territorio agricolo vige quanto disposto dall'art. 44 e 45 della L.R. 11/2004 integrati dalla normativa di seguito prevista.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 43, comma 1, punto c) della L.R. 11/2004, il P.A.T. individua, quali limiti fisici alla nuova edificazione delle zone agricole, con riferimento alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio, gli ambiti assoggettati ad invariante di tutela della zona agricola non compromessa.

Il P.I., al fine di favorire la permanenza degli abitanti nel territorio, dovrà dettare norme specifiche ed individuare:

- gli ambiti delle aziende agricole esistenti, aggiornando il censimento sulla base di un'indagine e schedatura puntuale;
- gli ambiti in cui non è consentita la nuova edificazione con riferimento ai limiti fisici alla nuova edificazione con riferimento alle caratteristiche paesaggistico, ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio, già individuati dal P.A.T.;
- gli edifici di valore architettonico-ambientale già classificati dal P.R.G. vigente con apposita scheda, ai



sensi della L. 1089/39 (ora D.Lgs. 42/2004) e L.R. 61/85 e 24/85, confermando le disposizioni previgenti, gli eventuali ampliamenti e consentendo la trasformazione d'uso completa in residenziale, in quanto non in contrasto con gli obiettivi di tutela del territorio rurale di pianura, edificato e produttivo;

- le modalità costruttive, attenendosi anche alle specifiche indicazioni della D.G.R.V. n. 172/2010, per la realizzazione di serre fisse e mobili collegate alla produzione e al commercio di piante, ortaggi e di fiori coltivati in maniera intensiva, anche con riferimento alle altezze, ai materiali e alle opere necessarie alla regimazione e raccolta delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio delle attività;
- gli elementi di degrado della zona agricola da riqualificare, integrando le individuazioni ed indicazioni del P.A.T.;
- le modalità di applicazione del credito edilizio per gli immobili e le attività individuate come incompatibili e/o previste in trasferimento.

Il P.A.T. favorisce il riuso degli edifici ricadenti in zona agricola e non più funzionali alla conduzione del fondo al fine di preservare il territorio aperto ed allo scopo il P.I.:

1. individua tali manufatti e tramite una schedatura puntuale correlata da indagine agronomica che ne verifichi la cessata funzionalità, con evidenziate:
 - le caratteristiche funzionali e plani-volumetriche;
 - i riferimenti catastali;
 - l'ordinamento del fondo rustico aziendale attuale e l'ordinamento produttivo aziendale che ha motivato la costruzione dell'edificio;
 - la tipologia e consistenza degli allevamenti;
 - l'elenco di tutti i fabbricati presenti con indicazioni relative delle superfici, dei volumi e loro uso;
 - riconoscimenti di aiuti agro-ambientali diretti al reddito, indennità compensativa;
2. indica le modalità per il loro riuso, definito sulla base delle destinazioni d'uso compatibili con la zona agricola e da una valutazione del carico urbanistico ammissibile per destinazione (residenza e attività connesse);
3. indica le utilizzazioni diverse da quelle agricole e ciò solamente se gli immobili interessati:
 - dispongono delle opere di urbanizzazione adeguate alle nuove utilizzazioni o viene provveduto alla loro realizzazione se mancanti;
 - sono coerenti o vengono resi coerenti con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale e con l'ambiente, anche mediante modifica dei manufatti che per dimensione, forma, colore, etc., contrastano con i caratteri ambientali dei luoghi;
4. impone che dopo l'avvenuta trasformazione non sarà possibile per le aziende agricole interessate edificare nuovi annessi rustici, salvo documentate diverse necessità conseguenti alla localizzazione del centro aziendale e/o alla variazione della consistenza e/o delle caratteristiche delle aziende stesse.

Inoltre ed allo scopo di favorire la riqualificazione ambientale in zona agricola, il Comune può consentire la demolizione di edifici o parti di edifici in contrasto con l'ambiente, ovvero per motivi statici ed igienici; in quest'ultimo caso potrà essere autorizzata la ricostruzione del volume demolito. Allo scopo il P.I. fissa l'entità del



volume recuperabile rispetto a quello da demolire, nonché i criteri e le modalità operative. Esso inoltre valuta le possibilità di applicare gli strumenti del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone eventualmente gli ambiti e i contenuti.

Il P.I. poi potrà individuare, rispetto al P.A.T., ulteriori opere incongrue e elementi di degrado di minore entità, che il P.I. provvederà a disciplinare i relativi interventi di trasformazione.

I progetti di intervento, in ogni caso, devono comprendere anche la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza. In ogni caso al fine di garantire la sostenibilità ambientale:

- il rapporto tra volume demolito (V_d) e volume ricostruito (V_r), che verrà comunque fissato dal P.I. in base alla specifica situazione, dovrà comunque essere $V_d / V_r \geq 1$;
- i progetti di intervento devono comprendere anche la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

L'edificabilità è consentita ai soli fini di riqualificazione urbanistica e ambientale secondo le modalità stabilite di seguito; sono pertanto consentiti:

- gli interventi di cui alla lettera a), b), c), d) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. nonché gli interventi diretti a dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici o per adeguamento a normative di settore, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici e gli altri tipi di interventi previsti dal P.I. finalizzati alla tutela del patrimonio storico ambientale.
- gli interventi edilizi in funzione dell'azienda agricola destinati a strutture agricolo-produttive e nuove case di abitazioni con le modalità di cui agli artt. 44 e 45 della L.R. 11/2004.
- per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del presente piano ubicate nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. n. 1404 del 1° aprile 1968 e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) dell'articolo 3 del DPR n. 380 del 2001 e s.m.i., compresa la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o sul bene da tutelare.

In tali aree il P.I. potrà ammettere interventi che si integrano formalmente per tipologie e materiali con le strutture esistenti, avendo particolare riguardo al contesto.

Il P.I. potrà puntualmente ammettere destinazioni d'uso residenziali, commerciali, direzionali, turistiche, artigianato di servizio anche in conformità a quanto stabilito dall'art. 20 delle presenti norme.

Il P.I. dovrà altresì provvedere a definire le tipologie e le dimensioni per le recinzioni ammesse.

La nuova edificazione di annessi e fabbricati inerenti all'attività agro-silvo-pastorale, ove ammessa per destinazione di zona, è vietata su porzioni che non siano già servite da viabilità di accesso.

Negli ambiti ricadenti all'interno delle invariante area di natura paesaggistica e di natura ambientale, definite dall'art. 12 delle presenti norme, gli interventi sui manufatti edilizi nuovi ed esistenti dovranno rispettare i criteri stabiliti nella specifica normativa.



Le modificazioni del terreno connesse con la coltura dei fondi rustici non devono comunque snaturare le conformazioni orografiche attuali, pertanto né alterare gli equilibri idraulici del suolo o incidere negativamente sul contesto ambientale e sui suoi caratteri significativi. Qualora i miglioramenti fondiari richiedano modifiche all'attuale configurazione del suolo, comprese modificazioni o eliminazioni di opere di contenimento naturali o artificiali (muretti, pavimentazioni di strade, etc.), è necessario ottenere specifica autorizzazione dal Comune che potrà essere rilasciata sulla base di un progetto comprendente:

- relazione geologica/idraulica, redatta da tecnici abilitati, contenente anche le motivazioni del miglioramento fondiario proposto, la indicazione delle caratteristiche geo-morfologiche del terreno, le modalità di intervento per risolvere eventuali problemi deflusso delle acque, etc.;
- planimetria e particolari costruttivi delle eventuali opere di consolidamento utilizzando l'impiego di materiali/tecniche coerenti con il contesto ambientale e con la tradizione storica locale;
- indicazione dei movimenti di terra necessari specificando la quantità e il tipo di materiale da apportare, e/o da asportare indicandone l'utilizzazione.

Art. 23 - Indirizzi e criteri per gli agglomerati di edificazione diffusa

Riferimento	Legislativo	LR n. 11/2004
	Elaborato	tav. n. 4 - "Carta delle trasformabilità"

Il P.A.T. individua con un perimetro di "edificazione diffusa" le aggregazioni edilizie e gli insediamenti in territorio agricolo costituiti da addensamenti edilizi a morfologia lineare lungo gli assi viari in contesti periferici o rurali con destinazione d'uso principalmente residenziale, a morfologia nucleare come le contrade, anche non aventi interesse ambientale, ma non in contrasto con l'uso agricolo del territorio e provvisti delle più importanti opere di urbanizzazione, per i quali favorire il mantenimento e promuovere il recupero e/o l'eventuale potenziamento.

Uno degli obiettivi del P.A.T. è rispondere alle esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo con la previsione di limitati e puntuali interventi di nuova edificazione ad uso residenziale, nel rispetto del dimensionamento dei singoli A.T.O. favorendo al tempo stesso il miglioramento del patrimonio edilizio esistente mediante interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, con attenzione alle aree con attività dismesse.

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

Gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento, sono condizionati al miglioramento del contesto dell'insediamento mediante:



- realizzazione/integrazione delle opere di urbanizzazione primaria eventualmente carenti,
- riordino e riqualificazione degli ambiti di pertinenza;
- sistemazione e messa in sicurezza degli accessi carrabili.

È vietato l'insediamento di nuovi allevamenti e in generale di funzioni incompatibili con il carattere prevalentemente abitativo della zona, quelle che possono comportare notevole affluenza di pubblico, aumento del traffico pesante o comunque richiedere tipologie edilizie non coerenti con i caratteri dell'ambiente.

DIRETTIVE

Il P.I., precisa i perimetri individuati dal P.A.T., sulla base dei criteri seguenti:

- tipicità della distribuzione degli insediamenti;
- presenza di abitazioni stabili;
- presenza di collegamenti viari sufficienti.

Il P.I. dovrà integrare l'individuazione delle opere incongrue di minor entità, elementi di degrado, ne prescriverà 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.

Qualora si rilevasse la presenza di aziende agricole in tali contesti (ai sensi dell'art. 43, comma 2, lett. a della LR 11/2004), in sede di P.I. si dovrà provvedere alla rettifica dei perimetri degli ambiti di edificazione diffusa.

PRESCRIZIONI

Il P.A.T., in tali ambiti, demanda al P.I. la corretta perimetrazione delle aree di "edificazione diffusa", i contesti, le metodologie e gli strumenti per la definizione a livello disciplinare ed operativo per gli interventi di carattere urbanistico, architettonico, infrastrutturale, normativo finalizzati a:

- a) migliorare il rapporto degli insediamenti diffusi con l'ambiente rurale (inserimento ambientale - paesaggistico, interventi di mitigazione, etc.);
- b) migliorare le condizioni di sostenibilità degli insediamenti diffusi (fonti di energia alternative, prelievo idropotabile, smaltimento reflui, bioedilizia, etc.);
- c) regolare la crescita degli insediamenti (condizioni per l'ampliamento, la nuova edificazione, la ristrutturazione e la sostituzione edilizia, tipologie, spazi scoperti, etc.);
- d) garantire adeguati livelli di servizi ed attrezzature pubbliche;
- e) migliorare l'accessibilità fronte strada e le condizioni di sicurezza della circolazione;
- f) tutelare le emergenze paesaggistiche, ambientali ed architettoniche.

Il P.I. disciplinerà gli interventi in conformità ai seguenti principi:

- a) per gli edifici con originaria funzione abitativa sono ammessi interventi di recupero a fini residenziali non connessi con l'esercizio di attività agricola e per altri usi compatibili con la tipologia dell'immobile e con il contesto ambientale;
- b) consentire interventi, per gli edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, di recupero e la riconversione degli edifici legittimi esistenti che risultino compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici stessi, e per gli usi e funzioni compatibili con il contesto ambientale;



- c) subordinare gli interventi di recupero di cui alle lettere a) e b) all'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e di servizi, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi, attinenti in particolare alle infrastrutture per l'urbanizzazione e per la mobilità;
- d) favorire prioritariamente il recupero e la riqualificazione edilizia dei fabbricati pertinenziali, riconducendoli alle forme tradizionali della tipologia rurale;
- e) ammettere, per promuovere la permanenza delle famiglie nelle contrade, per tutti gli edifici ampliamenti, in particolare per esigenze igienico e/o funzionali e trasposizioni volumetriche, a parità di volumetria, al fine di ottimizzare e riqualificare il tessuto urbanistico dell'ambito garantendo adeguate condizioni di salubrità e superficie degli edifici;
- f) procedere alla puntuale individuazione delle attività produttive/commerciali, compatibili, ricadenti in tali ambiti, definendo apposite schede di intervento;
- g) prevedere interventi di trasposizioni o accorpamenti volumetrici di edifici non condonati ma regolarmente assentiti, la ristrutturazione del tessuto urbanistico che risulta compatibile con le attuali caratteristiche tipologiche dell'insediamento; a tal fine dovrà essere prevista l'eliminazione di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, con recupero volumetrico in posizione compatibile con le caratteristiche dell'insediamento;
- h) verificare la possibilità di uno studio di eventuali piani particolareggiati per singoli ambiti che, valutando la consistenza delle singole unità insediative, propongano eventuali diverse configurazioni dei fronti, degli spazi antistanti e interclusi e delle modalità di accesso;
- i) prevedere eventuali interventi di nuova edificazione o ampliamento, di tipo puntuale, secondo le caratteristiche conformi a quella tradizionale del luogo; ai fini di limitare comunque l'edificazione sparsa in territorio agricolo, tali nuclei sono da considerarsi ambiti prioritari per l'edificazione consentita in tale territorio dalla legislazione vigente; al loro interno è ammessa la collocazione dei crediti edilizi o di altri diritti edificatori maturati con modalità stabilite dal P.I.; il singolo intervento puntuale non potrà avere:
 - una volumetria superiore a 800 m³;
 - un'altezza superiore a due piani fuori terra.

Il P.I. si dovrà fare carico di prevedere una volumetria massima dei nuovi ampliamenti dagli edifici esistenti così da non compromettere l'identità del nucleo individuato ed il nuovo involucro dovrà inserirsi in modo coerente nel contesto urbanistico-ambientale ed avere tipologia simile agli edifici esistenti di pregio.

Non sono ammesse aggregazioni contigue, anche se volumetriche, per più interventi puntuali.

Sono escluse da tale limite le previsioni volumetriche già assegnate dagli strumenti urbanistici vigenti o adottati.

Sino all'approvazione del P.I. adeguato al P.A.T., nelle zone già classificate dal vigente P.R.G. come zone C1 o D1, l'edificabilità è consentita secondo le disposizioni di detto strumento urbanistico. Le destinazioni d'uso ammesse in tali ambiti sono:

- funzione abitativa e relativi servizi (artigianato di servizio, esercizi di vicinato, etc.);
- funzioni alberghiere, congressuali, ristorazione e strutture per il turismo rurale.

**Art. 24 – Elementi detrattori: opere incongrue ed elementi di degrado**

Riferimento	Elaborato	tav. n. 4 – “Carta delle trasformabilità”
-------------	-----------	---

Il PAT ha individuato le maggiori opere incongrue con l’ambiente circostante e gli elementi detrattori per i quali è necessario programmare azioni volte alla loro eliminazione (opere incongrue) o elementi di degrado in cui sono necessari interventi di riqualificazione e valorizzazione (elementi di degrado).

DIRETTIVE

Il P.I. sulla base di successivi approfondimenti nell’analisi e conoscenza del territorio, recepisce ed integra, per limitati interventi in quanto non di rilevanza strategica, la ricognizione delle opere incongrue e degli elementi detrattori individuati dal P.A.T. secondo i seguenti criteri:

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

Il P.I. promuove la rimozione o la mitigazione degli elementi detrattori predisponendo apposita disciplina nel rispetto delle seguenti direttive:

- a) l’eliminazione dell’opera incongrua con ripristino ambientale dell’ambito interessato comporta la creazione di un credito edilizio da utilizzarsi in conformità ai principi stabiliti dal P.A.T., anche in ATO diversi da quello ove insiste l’opera incongrua, purché nel rispetto delle indicazioni e dei limiti di dimensionamento del P.A.T.;
- b) l’eliminazione dell’opera incongrua con adeguamento morfologico-funzionale al contesto insediativo esistente o previsto dal P.A.T. nello stesso ambito, sono disciplinate dal P.I. in modo puntuale e sono assoggettate a convenzionamento;
- c) il P.I., 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 P.A.T. per l’area sulla quale ricade escludendo che il fabbricato permanga in un contesto di tutela o di pregio ambientale (aree delle rete ecologica o invariante);
 - in caso di cambio di destinazione d’uso vi sia una sostanziale diminuzione volumetrica, con possibile conservazione comunque non superiore al 20% della s.l.p. esistente, integrata da idonee misure di mitigazione ambientale e paesaggistica;



- d) in caso di ristrutturazione senza variazione di destinazione d'uso, devono essere comunque attuati contestuali interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica;
- e) gli elementi detrattori quali elettrodotti, tralicci, impianti ricetrasmittenti, cabine di decompressione del metano, etc., 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).

PRESCRIZIONI

Prima dell'adeguamento del P.I. alla presente disciplina, non sono ammessi ampliamenti se non per adeguamenti igienico sanitari imposti dalla vigente normativa.

"Individuazione di ulteriori opere incongrue" - A tale proposito si rammenta che la funzione affidata al P.I., disciplinata dall'art. 12 della LR n. 11/2004, è di rendere operativo il P.A.T., in un mero rapporto di strumentale esecutività. Il P.I. potrà pertanto, individuare ed eventualmente integrare le individuazioni del P.A.T., identificando ulteriori opere incongrue ed elementi di degrado, di minore entità, utilizzando gli stessi medesimi criteri che sono stati utilizzati per l'identificazione di quelli ora presenti. Dovrà inoltre stabilire la loro disciplina e la programmazione temporale, in coerenza con quanto già stabilito dal P.A.T.

Art. 25 – Indirizzi e criteri per i coni visuali

Riferimento	Legislativo	Artt. 13 - 41 della L.R. 11/2004 "Norme per il governo del territorio"
	Elaborato	tav. n. 4 - "Carta delle trasformabilità"

Il P.A.T. 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, etc.), dei luoghi relativi ad ambiti di particolare pregio paesaggistico - ambientale e dei borghi.

DIRETTIVE

Il P.I. recepisce le previsioni del P.A.T., precisa l'angolazione dei coni e individua l'area soggetta alla protezione del paesaggio storico e naturale generato dal cono visuale, salvaguardando gli elementi di tutela e rimuovendo gli elementi detrattori. Il P.I. potrà inoltre individuare e normare ulteriori coni che si possono rilevare da immagini storiche o identificative del sito, che devono essere di minore entità rispetto a quelli del P.A.T.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Il P.I., sulla base di analisi più dettagliate, preciserà l'individuazione degli elementi, anche integrandoli e dovrà:

- a) prevedere apposita normativa per limitare l'altezza delle opere edilizie di nuova costruzione o sopraelevazione, o demolizione con ricostruzione non fedele, o larghezza dell'edificio al fine di tutelare la visibilità e percezione unitaria del contesto;



- b) tutelare l'integrità della percezione visiva e d'insieme, l'immagine naturale del fondale panoramico, ponendo limiti agli indici di edificabilità;
- c) impedire la costruzione di nuove edificazioni fino ad una profondità di 200 ml. dal punto generatore o comunque fino alla prima barriera visiva.

Prima dell'approvazione del P.I., per i coni visuali individuati dal P.A.T. sono previste le seguenti disposizioni di tutela:

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

Art. 27 - Infrastrutture di maggior rilevanza - Le reti per la mobilità

Riferimento	Legislativo	LR n. 11/2004
	Elaborato	tav. n. 1 - "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale" tav. n. 4 - "Carta delle trasformabilità"

Il PAT individua le infrastrutture stradali di progetto la cui realizzazione riveste specifica importanza strategica al fine di governare e razionalizzare i flussi di traffico.

Nuovi tracciati che interferiscano con la rete sovracomunale dovranno essere concordati con gli enti proprietari delle strade.

DIRETTIVE

Il P.A.T. individua, nella tav. n. 1 - "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale", le opere esistenti e nella tav. n. 4 - "Carta della trasformabilità" quelle di progetto riferite a:

- il sistema delle infrastrutture di maggior rilevanza esistenti ed ha come priorità il miglioramento e la razionalizzazione della rete esistente locale, in particolare per adeguarla a ottimali livelli di efficienza e sicurezza;
- recepisce la classificazione funzionale della viabilità e le relative fasce di rispetto, integrando la rete stradale sovracomunale;
- le piste ciclabili principali.

È demandato al P.I. l'indicazione di dettaglio dei tracciati: la grafia indicata nella tav. n. 4 - "Carta della trasformabilità", infatti, è indicativa e definisce esclusivamente l'azione strategica del collegamento viario.

Nuovi tracciati che interferiscano con la rete sovracomunale dovranno essere concordati con gli enti proprietari delle strade.

PRESCRIZIONI



Tutti gli interventi si dovranno conformare a quanto disposto dalla normativa vigente prevista dal PTCP, adottando politiche per un trasporto pubblico efficiente in coordinamento con gli enti sovraordinati e gestori dei servizi. Ai fini del completamento e del potenziamento dei collegamenti che interessano il territorio comunale, il P.A.T. prevede una serie di interventi definiti all'interno della tav. n. 4 - "Carta della trasformabilità", tali interventi sono così definiti:

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

I percorsi ciclabili e pedonali per la mobilità alternativa saranno ridefiniti dal P.I. facendo in modo che i tracciati corrano in sede protetta, garantiscano la continuità dei percorsi, favoriscano l'accessibilità alle aree centrali e alle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e seguano, ove possibile, percorsi già esistenti.

Il P.I. definisce tempi e modalità di attuazione delle previsioni relative al sistema delle infrastrutture per la mobilità, sia attraverso interventi inseriti nel programma delle opere pubbliche, sia attraverso il concorso delle opere inserite all'interno degli ambiti di nuovo insediamento e da riqualificare. Le modifiche alla rete viaria comunale ed intercomunale, esistente e di progetto, potranno essere attuate dal P.I. senza necessità di variante al P.A.T., previo accordo con gli enti interessati.

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

Nella progettazione di nuovi tracciati il P.I. dovrà salvaguardare l'integrità aziendale agricola nella realizzazione di infrastrutture e nella previsione di nuove zone per insediamenti residenziali - produttivi, etc.

Il P.I. dovrà inoltre privilegiare l'adeguamento sulla viabilità esistente con interventi finalizzati a favorire la sicurezza stradale e favorire la mobilità e il trasporto extraurbano, evitando, in particolare, le installazioni di dossi al di fuori dei centri abitati.

I percorsi stradali viabilistici, ciclabili e pedonali per la mobilità alternativa saranno definiti dal P.I. facendo in modo che gli stessi corrano in sede protetta e seguano, ove possibile, percorsi già esistenti. Il P.I. dovrà altresì indicare soluzioni circa i materiali di costruzione dei percorsi, l'inserimento nell'ambiente in modo da limitare quanto più possibile l'impatto ambientale e la mitigazione delle opere in previsione. Il P.I. dovrà anche dettare precise indicazioni al fine di garantire la sicurezza dell'opera.

Il Comune, in riferimento all'art. 33 delle presenti norme, potrà concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

Art. 28 - Rete ecologica locale

Il P.A.T., per la riconnessione delle reti ecologiche, recepisce quanto fissato dal PTCP così da contribuire, per quanto di competenza, al perseguimento della realizzazione della rete ecologica provinciale, ed individua le seguenti aree costituenti la rete ecologica locale:

- le aree di elevato valore funzionale e di rinaturalizzazione ("core area");



- corridoi ecologici secondari (Roggia di Thiene, torrente Rozzola).

Le aree di connessione naturalistica sono sostanzialmente coincidenti con gli ambiti di territorio aperto con limitata urbanizzazione, che mettono in comunicazione ambiti con presenza di naturalità con la rete dei corridoi ecologici. Esse, per la loro vulnerabilità antropica, sono sottoposte a particolare tutela in quanto rappresentano la connessione tra centri di naturalità e di biodiversità, l'ambito urbano ed il territorio aperto.

I corridoi ecologici sono costituiti dai principali corsi d'acqua con funzione di collegamento per alcune specie o gruppi di specie in grado di spostarsi, sia autonomamente (animali) che attraverso vettori (piante o parti di esse).

DIRETTIVE

Il P.I. completerà la ricognizione dei varchi e degli altri elementi della rete prevedendo il miglioramento delle aree naturali e di interventi di rinaturalizzazione, attraverso iniziative di tutela e riqualificazione del paesaggio agrario e naturale, coinvolgendo i proprietari delle aree interessate, di concerto anche con la Provincia, promuovendo la riconversione verso tecniche agricole a minore impatto ambientale e la riqualificazione del paesaggio agrario.

In particolare promuoverà i seguenti interventi negli agro-ecosistemi:

- a. riqualificazione dei corsi d'acqua;
- b. mantenimento di ambiti a prato polifita naturali o a prato-pascolo;
- c. formazione di siepi arboreo-arbustive nel territorio aperto;
- d. mantenimento di coltivazioni arboree con cultivar tradizionali.

PRESCRIZIONI

Il P.I. dovrà valorizzare il sistema di corridoi individuati, in conformità a quanto stabilito per i territori fluviali delle presenti norme e dovrà predisporre apposita disciplina per:

- il potenziamento di adeguati livelli di biodiversità vegetazionale e faunistica;
- la previsione di specifici interventi di deframmentazione attraverso opere di mitigazione e compensazione ambientale;
- la realizzazione di neoecosistemi con finalità di miglioramento dell'inserimento paesaggistico di infrastrutture ed aree insediate;
- l'individuazione di corridoi ecologici fluviali;
- la valorizzazione di elementi residuali ma ecologicamente significativi;
- la gestione e la conservazione dell'agricoltura in quanto soggetto a funzione di salvaguardia dei territori, anche favorendo le colture specializzate ed incentivando forme di agricoltura incompatibile o con finalità "a perdere" in favore del mantenimento di particolari specie animali (anche di interesse venatorio);
- tutela valorizzazione ed incremento del patrimonio floro-faunistico.

In tali aree non sono ammessi in particolare l'abbattimento di alberi, arbusti e siepi di specie autoctone, se non per comprovati motivi di sicurezza idraulica o per opere di manutenzione silvo-culturale.



TITOLO IV

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 29 - Indirizzi e criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico

Riferimento	Legislativo	Artt.14 – 15 della LR 11/2004 D.P.R. 447/98 L. 241/1990.
-------------	-------------	--

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

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

Alla conferenza può intervenire qualunque soggetto, portatore di interessi pubblici o privati, individuali o collettivi nonché i portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati, cui possa derivare un pregiudizio dalla realizzazione del progetto dell'impianto industriale, previa motivata richiesta scritta da presentare al protocollo comunale entro il termine perentorio di 20 giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso di cui al precedente periodo.

Qualora l'esito della conferenza di servizi sia favorevole alla variazione del P.I., la determinazione costituisce adozione di variante al P.I., alla quale si applica la procedura di cui all'art. 18, comma 3, L.R. 11/2004.

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

DIRETTIVE

Il P.I. 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, nel rispetto obbligatorio delle direttive del successivo art. 49 e recepimento, per quanto compatibile, della Circolare 31.07.2001 n. 16 (approvata dalla Giunta Regionale con D.G.R.V. 27.07.2001, n. 2000) e della Circolare 17.01.2007 n. 1 (approvata dalla Giunta Regionale con D.G.R.V. 16.01.2007).



- 1) attività ricadente 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;
- 2) attività ricadente in zona impropria (e purchè non individuate come opere incongrue o aree di riconversione): attraverso schedatura puntuale comprendente la definizione della destinazione d'uso e dei parametri edificatori che, nel caso di ampliamento, non possono superare il 80% della superficie coperta esistente e comunque fino ad un massimo di 1500 m².

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 P.A.T.

Variazioni superiori a quelle sopra indicate sono assoggettate alle procedure previste dagli artt. 2 e 5 del D.P.R. 447/1998 e vanno preventivamente coordinate mediante procedura concertata, secondo il combinato disposto dell'art. 14, comma 10 ed art. 15 della L.R. 11/2004.

Art. 30 - Criteri per l'individuazione delle grandi strutture di vendita

Il presente Piano conferma le previsioni di strutture di vendita esistenti e le disposizioni previste dalla L.R. 15/2004. Le dotazioni pertinenziali e di standard delle strutture di vendita dovranno essere sempre assicurate all'interno delle aree o degli immobili oggetto d'intervento, ovvero in aree o immobili immediatamente adiacenti e/o contigui.

La possibilità di monetizzare tali aree è facoltà esclusiva dell'Amministrazione Comunale.

DIRETTIVE

Il P.I. localizza le grandi strutture di vendita e quelle ad esse assimilate (Parchi commerciali) sulla base dei seguenti criteri:

- a. esistenza di condizioni di accessibilità dalla viabilità di rango territoriale tali da non interferire con le relazioni di quartiere;
- b. esistenza, in ogni caso, di condizioni di accessibilità con sistemi di trasporto pubblico locale che deve essere ad alta capacità qualora la natura del servizio commerciale offerto, per articolazione della gamma merceologica e per tipologia di servizio e di fruizione, consenta di prevedere una elevata percentuale di affluenza di utenti che non si servono del trasporto veicolare privato;
- c. concorso da parte del soggetto attuatore dell'intervento alla realizzazione delle condizioni di cui ai punti a) e b) qualora non esistenti;
- d. esistenza o previsione di realizzazione, col contributo del soggetto attuatore dell'intervento di grandi parcheggi scambiatori, aggiuntivi allo standard minimo, dei quali possa essere garantita la disponibilità ad uso pubblico, con modelli di gestione e caratteristiche costruttive e distributive che minimizzino il consumo di suolo e consentano una gestione integrata della parte pertinenziale e di quella di uso pubblico.



Il P.I. individua le aree preferenziali per la localizzazione delle strutture di cui al presente articolo sulla base dei criteri sopra indicati, con possibilità di utilizzare procedure ad evidenza pubblica, secondo modalità che consentano di selezionare le proposte più vantaggiose per l'interesse pubblico.

In caso di utilizzazione delle procedure di evidenza pubblica, l'individuazione delle superfici commerciali di nuovo insediamento può essere diversamente distribuita tra le diverse ATO dal P.I. senza comportare variante al P.A.T., fatto salvo il rispetto dei limiti di carico insediativo aggiuntivo previsti per l'intero territorio comunale.

Il P.I. dovrà altresì attuare disposizioni normative per:

- riconoscimento, delimitazione e rafforzamento della rete commerciale di vicinato;
- la definizione delle compatibilità delle destinazioni commerciali.

L'individuazione delle aree idonee alla localizzazione delle grandi strutture di vendita avverrà previa specifica intesa con l'Amministrazione Provinciale.

PRESCRIZIONI

In attesa della approvazione del P.I. l'approvazione di SUA e/o il rilascio di atti abilitativi che prevedano la realizzazione di nuove grandi strutture di vendita e/o parchi commerciali, è subordinata alla verifica delle condizioni di sostenibilità definite dalle presenti norme.

Art. 31 - Perequazione urbanistica

Riferimento	Legislativo	LR n. 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.

A norma dell'art. 35 della L.R. 11/2004 tutti gli ambiti individuati dal presente Piano sono soggetti a perequazione.

In applicazione del principio perequativo i proprietari di immobili all'interno di ambiti di pianificazione attuativa, partecipano alla ripartizione dei diritti pianificatori e alla realizzazione delle dotazioni territoriali in misura proporzionale al valore ex ante, indipendentemente dall'allocazione delle proprietà all'interno dell'ambito.

DIRETTIVE

Il P.I. dovrà prevedere la possibilità di applicare l'istituto della perequazione urbanistica per l'attuazione:

- a) degli atti di programmazione negoziata;
- b) del piano degli interventi;
- c) dei piani urbanistici attuativi;
- d) dei comparti urbanistici.

In ogni caso, anche per interventi edilizi diretti, il P.I. potrà prevedere l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica.



Il P.I. può motivatamente individuare altresì comparti attuativi costituiti da aree appartenenti ad ambiti di trasformazione diversi, computando i rispettivi indici perequativi e nel rispetto della massima capacità edificatoria assegnata a ciascun ambito.

A fini perequativi, i diritti possono essere sfruttati nell'ambito di un perimetro non continuo, con la possibilità di essere trasferiti in aree diverse del territorio comunale.

Qualora aree strategiche per la sostenibilità dell'intervento e necessarie per le dotazioni territoriali, diverse da quelle di urbanizzazione primaria, non siano reperibili all'interno del perimetro degli interventi, o lo siano solo parzialmente, il P.I. può prevedere:

- la cessione di aree destinate a servizi esterne al comparto di intervento ed eventualmente anche esterne all'ATO di riferimento;
- la loro monetizzazione, ovvero la compensazione con aree destinate a servizi anche esterne all'ATO di riferimento;
- la compensazione con la realizzazione, per un valore equivalente, di opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture pubbliche.

Fanno parte di diritto dell'ambito territoriale assoggettato a perequazione urbanistica tutte le aree destinate a dotazioni territoriali di standard, ad esclusione di quelle già nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale alla data di adozione del P.A.T.

Per i contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi le modalità di attuazione della perequazione urbanistica saranno definite, nello specifico, in ciascun atto di programmazione negoziata, facendo riferimento ai criteri di perequazione sopra indicati.

Art. 32 - Indirizzi e criteri per la riqualificazione ambientale e l'applicazione del credito edilizio

Riferimento	Legislativo	Artt. 36 - 17 comma 5, lett. e) della L.R. 11/2004 "Norme per il governo del territorio"
	Elaborato	tav. n. 4 - "Carta delle trasformabilità"

Riqualificazione ambientale e credito edilizio di cui all'art. 36 della LR 11/2004, sono finalizzati alla realizzazione degli obiettivi di ripristino e riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio e al riordino delle zone agricole, mediante la demolizione di opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale. Questi interventi, ove ne ricorrono le circostanze, determinano il credito edilizio ovvero una quantità volumetrica riconosciuta, liberamente commerciabile, utilizzabile con le modalità e negli ambiti definiti dal P.I.

Il P.A.T., ai sensi dell'art. 36 della LR 11/2004, individua gli immobili incongrui a cui rendere eventualmente applicabile il credito edilizio, quali:

- gli allevamenti zootecnici intensivi non compatibili con lo sviluppo insediativo previsto a cui attribuire un credito edilizio per il trasferimento o la dismissione dell'immobile;
- le attività produttive non compatibili con il tessuto insediativo esistente a cui attribuire un credito edilizio per la dismissione dell'immobile e l'eventuale trasferimento dell'attività all'interno degli ambiti



espressamente destinati agli insediamenti produttivi, e/o negli ambiti che il P.A.T. individua come linee preferenziali di sviluppo delle funzioni produttive;

- gli immobili insediati sul territorio agricolo in ambiti di interesse paesaggistico ed ambientale che inibiscono la percezione e la comprensione dello spazio aperto, a cui applicare un credito edilizio per la realizzazione di opere di mitigazione e/o di riqualificazione paesaggistica e ambientale.

DIRETTIVE

Il P.I., ai sensi dell'art. 36 della LR 11/2004, determina le modalità di utilizzo del credito edilizio, sia negli interventi edilizi diretti (demolizione con o senza ricostruzione, ampliamento degli edifici esistenti e nuove costruzioni), sia negli interventi di trasformazione edilizia soggetti a comparto urbanistico o SUA, sulla base delle prescrizioni di cui ai successivi commi.

Il P.I. può individuare ulteriori eventuali opere incongrue non individuate dal P.A.T., di minore entità, dove poter applicare il credito edilizio, nell'ambito delle seguenti categorie:

- interventi di rimozione di opere incongrue, in quanto contrastanti con i vincoli e le tutele evidenziate nella tavole del P.A.T. e dalle presenti norme;
- interventi di rimozione di elementi di degrado, costituiti da superfetazioni e pertinenze incongrue degli immobili che producono alterazioni negative all'architettura dell'edificio principale ed al contesto;
- interventi di miglioramento della qualità urbana, come ad esempio arredo urbano, creazione di parchi, piste ciclabili, attuazione della rete ecologica e simili;
- altri interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio.

Il P.I. disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare individuando gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi.

Il P.I. determina l'entità del credito edilizio da attribuire agli immobili da demolire, secondo criteri che, partendo dal volume edilizio rilevato in fatto, mediante perizia giurata da parte di un professionista abilitato, sulla base di un elaborato grafico/fotografico descrittivo e quotato, prevedano l'applicazione di coefficienti parametrici correttivi, che tengano conto della tipologia e destinazione d'uso dell'immobile, della microzona catastale di appartenenza, della vetustà, dello stato di conservazione, e dell'interesse pubblico sotteso alla demolizione dell'immobile.

In particolare per ciò che attiene il riconoscimento di crediti edilizi per la demolizione di edifici specialistici ad uso di allevamento, il P.I. individua una proporzionalità tra volume esistente da demolire e volume riconosciuto come credito edilizio, decrescente in funzione dell'ampiezza del volume esistente e comunque entro il limite massimo di credito riconoscibile per ciascun allevamento di 3.000 m³.

In ogni caso il credito edilizio non potrà superare il volume dell'edificio incongruo da demolire.

Qualora sia necessario determinare il valore dei diritti edificatori, si applicano le previsioni della compensazione urbanistica.



PRESCRIZIONI

Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere realizzate in violazione delle norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio.

In sede di P.I. dovrà essere predisposto il registro dove annotare i crediti edilizi.

Art. 33 - Compensazione urbanistica

Riferimento	Legislativo	LR n. 11/2004 – art. 37
-------------	-------------	-------------------------

La compensazione urbanistica è l'istituto mediante il quale, secondo le procedure di legge, viene permesso, ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o in caso di sua reiterazione, in alternativa all'indennizzo, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione dell'area oggetto di vincolo.

Analoga compensazione urbanistica può avvenire mediante la cessione ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di una congrua volumetria di credito edilizio.

Per la compensazione urbanistica trovano applicazione le procedure previste dall' art. 37 della L.R. n. 11/2004.

DIRETTIVE

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

L'Amministrazione Comunale, all'approvazione del progetto preliminare di un'opera pubblica ed al suo conseguente inserimento nell'elenco annuale delle opere pubbliche, può in luogo della procedura espropriativa, acquisire dall'espropriando il preventivo consenso alla compensazione urbanistica, basata sull'equivalenza economica tra l'indennità di esproprio ed il valore della corrispondente capacità edificatoria da utilizzare in altra sede appropriata, rimessa alle scelte del P.I., secondo i criteri e le modalità di applicazione e di attuazione del credito edilizio di cui all'articolo precedente.

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

**Art. 34 – Accordi tra soggetti pubblici e privati**

Riferimento	Legislativo	LR n. 11/2004 – art. 36 LR n. 11/2004 – art. 17 comma 5, lettera e)
-------------	-------------	--

Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/2004, può concludere accordi con soggetti privati per assumere, nella pianificazione, proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali accordi sono finalizzati alla determinazione di eventuali previsioni aventi contenuto discrezionale in atti di pianificazione territoriale ed urbanistica.

Per la definizione e realizzazione di programmi d'intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico per le quali sia richiesta l'azione integrata e coordinata di Comuni, Province, Regione, Amministrazioni statali e altri soggetti pubblici o privati, può essere promossa la conclusione di accordi di programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs 267/2000 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" e s.m.i.

DIRETTIVE

Gli accordi, rimandati ai singoli P.I., ai sensi del primo comma dovranno contenere:

- una scheda normativa comprendente la documentazione cartografica che espliciti le modificazioni da apportare allo strumento urbanistico generale, corredata da specifiche norme tecniche di attuazione e parametri dimensionali;
- una valutazione della compatibilità ambientale degli interventi;
- ogni altra documentazione tecnica utile per la valutazione della proposta rapportata agli obiettivi prefissati.

L'approvazione degli accordi tra enti pubblici e soggetti privati sono attuati attraverso le differenti procedure previste dagli artt. 6 e 7 della L.R. 11/2004, in relazione alla tipologia degli accordi.

Nell'ambito del procedimento di formazione del P.I., o in caso di varianti, al fine di attribuire i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali sulle aree nelle quali sono previsti interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, l'Amministrazione Comunale può prevedere l'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultino più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal P.A.T.

Gli accordi presentati possono indicativamente venire valutati nel rispetto dei seguenti criteri, che condizionano la fattibilità dell'accordo:

- programmazione o pianificazione amministrativa prioritaria;
- geomorfologia dei suoli;
- accessibilità al sistema viario principale;
- servibilità da parte del sistema tecnologico-infrastrutturale;
- presenza di vincoli paesaggistici od ambientali;
- prevedibili impatti urbanistico-ambientali attivi e passivi;



- prossimità e funzionalità della localizzazione rispetto ai tessuti consolidati;
- dimensione dell'ambito.

A seconda dei criteri definiti dal presente articolo, a ciascuna richiesta degli interessati verrà assegnato dal P.I., un indice di sostenibilità, indipendentemente dagli usi finali, pubblici o privati, che verranno attribuiti alle sue diverse parti.

A conclusione delle fasi di selezione, saranno definiti accordi ai sensi dell'articolo 6 della L.R. 11/2004, attraverso apposita convenzione, al fine di garantire modalità, tempi, standard qualitativi e ripartizione degli oneri connessi agli interventi.

Nel caso di accordi ai sensi dell'art 6 della L.R. 11/2004, l'efficacia degli stessi è subordinata alla conferma delle previsioni del piano approvato, nonché a successiva e specifica deliberazione del Consiglio Comunale finalizzata, per quanto riguarda la zona interessata dall'accordo, alla presa d'atto delle previsioni urbanistiche di dettaglio.

Il P.I. può prevedere, per interventi di riqualificazione, l'acquisizione da parte della Amministrazione Comunale di immobili e/o di aree entro l'ambito da riqualificare, al fine di attuare direttamente interventi di trasformazione, sia attraverso propri investimenti che attivando il concorso di operatori mediante forme pubbliche di consultazione.

Nelle aree soggette a trasformazione il P.I., può assegnare un indice edificatorio più elevato, qualora l'attuazione degli interventi sia condizionata alla realizzazione di opere infrastrutturali definiti di interesse pubblico e collettivo dall'Amministrazione Comunale, fra cui anche interventi di edilizia residenziale pubblica, che comportino un rilevante maggiore onere per il soggetto attuatore.

L'obiettivo della valutazione è riconducibile a due aspetti:

- la verifica della fattibilità economica degli interventi previsti dal programma, al fine di garantirne la possibilità di effettiva realizzazione;
- la valutazione della congruità delle opere pubbliche rispetto ai vantaggi privati.

Nel caso di accordi sottoscritti ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale n. 11/2004, qualora le parti contraenti rinuncino in tutto o in parte a dare effettiva esecuzione agli stessi, il patrimonio volumetrico eventualmente "non realizzato" tornerà disponibile all'interno dell'ATO di appartenenza e ridistribuito attraverso il P.I.

Art. 35 - Norme a favore del contenimento dei consumi energetici e dell'edilizia sostenibile

Il P.A.T., con l'obiettivo della tutela e riqualificazione ambientale, promuove la realizzazione di interventi edilizi che riducano al minimo i consumi energetici e che, usando tecnologie ecocompatibili, favoriscano lo sviluppo sostenibile nell'edilizia.

DIRETTIVE

Il P.I., deve incentivare l'edilizia ecosostenibile stabilendo nel regolamento edilizio norme mirate a:

- a) favorire l'inserimento paesaggistico e ambientale degli interventi e delle opere mediante l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica;
- b) favorire l'utilizzo di metodi di progettazione bioenergetica, l'utilizzo di materiali biocompatibili ed energie



rinnovabili e/o tecnologie di risparmio energetico;

- c) privilegiare insediamenti che complessivamente, per le soluzioni tecniche proposte e l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili, presentino un alto grado di sostenibilità ambientale in relazione alla tutela dell'ambiente, del suolo, delle risorse idriche, dell'atmosfera, prevedano livelli di carico urbanistico inferiori rispetto a quelli tradizionalmente indotti da insediamenti progettati con criteri ordinari nello stretto rispetto dei parametri minimi di legge, e standard di qualità dei servizi e della vivibilità superiori a quelli minimi previsti dalla legislazione vigente e dagli strumenti di pianificazione.

In adempimento della normativa vigente, il P.I. dovrà prevedere misure di incentivazione dell'edilizia ecosostenibile ad alta efficienza energetica. Gli incentivi possono riguardare premi in termini volumetrici, scomputo di oneri o agevolazioni regolamentari e possono essere riconosciuti, anche in misura differenziata, sia all'edilizia residenziale sia a quella non residenziale.

Qualora riconosciuti per misure attinenti all'efficienza energetica, tali incentivi sono subordinati al conseguimento di una determinata classe energetica riportata nel certificato energetico o, transitoriamente, nell'attestato di qualificazione energetica, con articolazione dipendente dalla classe. Possono essere anche ammessi, per gli edifici esistenti, appositi volumi tecnici certificati, per la creazione di eventuali cappotti esterni.

PRESCRIZIONI

L'obiettivo primario è quello di:

- Rispondere prioritariamente ad esigenze di risparmio di risorse energetiche, indicando nella certificazione energetica degli edifici lo strumento privilegiato per il conseguimento di tale obiettivo (Direttiva Europea 2002/91/CE);
- Attuare la riduzione del consumo di energia non rinnovabile, nel rispetto del trattato di Kyoto, per il contenimento delle emissioni di CO₂ in atmosfera;
- Garantire livelli di prestazione sicuramente raggiungibili, tenuto conto dell'attuale stato dell'arte in campo scientifico e nel settore edilizio;
- Assicurare il soddisfacimento dei requisiti necessari per la incentivazione, con verifiche in sede progettuale e durante i lavori;
- Rendere esplicito il fabbisogno termico dell'edificio e l'immediata identificazione dei costi di gestione dello stesso;
- Permettere il conseguimento del risparmio economico e gestionale nel breve-medio periodo e determinare una rivalutazione economica dell'immobile nel lungo periodo.

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

- ambito di applicazione delle misure sostenibili, specifiche per gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione e per gli interventi sul patrimonio esistente, distinte per settore residenziale e produttivo, e per tipologia d'uso pubblica e privata;
- le misure applicative obbligatorie e quelle volontarie;
- le condizioni di incentivazione e gli incentivi da adottare nell'applicazione delle misure, sotto forma di:



- a) crediti edilizi in termini volumetrici;
- b) favorevoli condizioni per l'accorpamento e/o ampliamento dei volumi;
- c) riduzione degli oneri amministrativi;
- d) scomputo di superficie e di volume;
- e) etichette di certificazione di qualità.

Il fabbisogno energetico residuo di energia e il raggiungimento del benessere ambientale dovrà essere assicurato privilegiando l'utilizzo di:

- a. energie rinnovabili;
- b. energie e materiali che comportano il minor impatto per l'ambiente a livello di:
 - estrazione dei materiali base per la produzione dei componenti;
 - realizzazione dei manufatti e degli impianti;
 - gestione e manutenzione di manufatti e degli impianti realizzati;
 - smantellamento degli elementi edilizi e degli impianti realizzati;
 - riuso, riciclaggio, recupero anche di tipo energetico dei materiali e prodotti alla fine del loro periodo di vita per ricostituire i prodotti base per un nuovo manufatto o impianto.
- c. quelle energie che per tipologia e quantità riducono gli effetti negativi nell'atmosfera, nelle acque e nel suolo;
- d. sistemi che ottimizzano il rendimento energetico nelle trasformazioni e nelle utilizzazioni;
- e. sistemi che ottimizzano e valorizzano gli aspetti positivi raggiunti nella realizzazione delle costruzioni e mitigano gli aspetti negativi;
- f. tutti i sistemi e impianti che permettono di ottenere un risparmio energetico.

Per fabbisogno energetico residuo si intende il fabbisogno di energia per la climatizzazione degli ambienti, per la produzione di acqua calda sanitaria, per l'illuminazione degli ambienti e per lo sviluppo dell'attività umana, risultante dopo aver operato secondo i criteri progettualmente fissati relativamente alla localizzazione, all'orientamento, alla realizzazione dell'involucro dell'edificio.

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



TITOLO V

NORME FINALI

Art. 36 - Attuazione del P.A.T.

In osservanza a quanto disposto dalla L.R. 11/2004, il P.I. attua le disposizioni previste dal P.A.T. con i contenuti e le modalità prescritte dalla legge stessa e dalle presenti norme. Recependo le innovazioni introdotte dalla riforma urbanistica regionale, l'attuazione del P.A.T. avviene anche attraverso nuovi istituti e nuove modalità:

- a) l'**Accordo di Programma** per definire e realizzare programmi d'intervento ed opere pubbliche o di interesse pubblico, che richiedono l'azione integrata e coordinata di Comuni, Province, Regione, amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici o privati; i rapporti con i privati sono disciplinati da un atto unilaterale d'obbligo o convenzione, da allegare all'accordo di programma.
- b) gli **Accordi pubblici-privati** finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.
- c) 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; la perequazione urbanistica costituisce riferimento prioritario per il P.I. La perequazione urbanistica si applica negli interventi di trasformazione disciplinati dallo strumento urbanistico vigente alla data di adozione del presente P.A.T. e non attuati alla stessa data, si applica la perequazione urbanistica secondo le modalità indicate dal P.A.T.
- d) il **Credito Edilizio** corrisponde alla quantità volumetrica riconosciuta a seguito della realizzazione di interventi di demolizione di opere incongrue, l'eliminazione di elementi di degrado, o la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale.

Il P.A.T. individua le situazioni da ricomporre e definisce le finalità e le modalità di recupero del credito edilizio; il P.I. articola, integra e specifica le disposizioni del P.A.T.

L'utilizzo del credito edilizio è subordinato alla contestuale demolizione dell'opera incongrua e realizzazione dell'intervento di miglioria. Qualora sia necessario anticipare la demolizione dell'opera incongrua o la realizzazione dell'intervento di miglioria, il diritto acquisito di credito edilizio deve essere trascritto in un apposito registro.

Ad integrazione delle innovazioni introdotte dalla riforma urbanistica regionale, il P.A.T. prevede la modalità attuativa dei **Bandi esplorativi**, che rappresentano una procedura di rilevanza pubblica per intercettare le disponibilità di privati a cooperare nell'attuazione di specifiche politiche di piano. I bandi esplorativi possono anticipare eventuali accordi di programma o accordi con privati; i bandi esplorativi possono inoltre offrire un valido contributo alla redazione del P.I.

Il P.I. potrà essere redatto in unica soluzione oppure con atti progressivi, rispettando comunque una delle seguenti modalità:



- a. interessare tutto il territorio comunale;
- b. affrontare una tematica specifica.

nel qual caso il P.I. dovrà occuparsi di tutte le A.T.O. interessate da tale tematica con le seguenti specificazioni:

- definire le aree prese in considerazione e, se non sono la totalità di quelle interessate dalla tematica specifica, giustificare la esclusione di alcune;
- definire i tempi per l'attuazione delle singole aree e un termine oltre il quale decade la pianificazione.

Il P.A.T. dovrà assegnare ad ogni ATO la capacità edificatoria e le modalità di attuazione, nel rispetto del dimensionamento complessivo.

Ai sensi del comma 11, art. 14 della L.R. 11/2004, l'entrata in vigore del P.A.T. comporta la decadenza:

- dei SUA vigenti, limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che per i piani di iniziativa pubblica e/o convenzionati in cui i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini previsti per la loro ultimazione;
- dei provvedimenti abilitativi con esso incompatibili, salvo che, a quella data, i lavori non siano già iniziati e successivamente siano conclusi nei termini di validità del provvedimento abilitativo.

Per i SUA di iniziativa pubblica e/o privata e planivolumetrici di P.R.G. in corso di definizione saranno rispettati i parametri stabiliti dal P.R.G. vigente.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, comma 3 della L.R. 11/2004, il P.I. o il provvedimento di localizzazione di un'opera pubblica in variante al P.I., possono modificare il P.A.T. senza che sia necessario procedere ad una variante dello stesso, secondo i seguenti criteri e limiti:

- per assicurare la flessibilità del sistema di pianificazione territoriale ed urbanistica, purché tali modifiche abbiano carattere meramente operativo e non alterino negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal P.A.T. ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;
- per l'applicazione di norme giuridiche ed atti di pianificazione comunque denominati che comportino automatica variazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica di livello inferiore, salvi i casi in cui l'efficacia del precetto sia esplicitamente subordinata dalle norme all'approvazione di una variante di adeguamento e sempre che la variante non alteri negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal P.A.T. ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;
- per la localizzazione di opere pubbliche, secondo le procedure previste DPR n. 327/01 e dalla L. R. n. 27/03 e per le costruzioni in zone classificate sismiche;
- in tutti i casi in cui tale possibilità è prevista da norme ed atti di pianificazione di livello superiore e dalle presenti norme.

I riferimenti normativi a strumenti di pianificazione riportati nelle presenti norme, nel caso di variazione e/o sostituzione, operano automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo vigente senza necessità di alcun procedimento di variante. In caso di abrogazione senza sostituzione con altra norma o atto di pianificazione, o nel caso la modifica comporti una variazione non automatica delle previsioni del piano, continuano ad applicarsi



al P.A.T. i soli contenuti funzionali alla sua attuazione, sino alla adozione della variante di adeguamento.

Per una corretta gestione e monitoraggio dello strumento urbanistico generale è necessario predisporre inoltre rapporti con cadenza pluriennale sullo stato di attuazione degli interventi e di redazione dei piani e programmi di settore, sullo stato dell'arte del Sistema Informativo Territoriale Comunale.

Art. 37 - Norme di salvaguardia del P.T.R.C. adottato

Le previsioni del PTRC adottato dalla Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n. 372 del 17 febbraio 2009, comportano per il P.A.T. e conseguentemente per il P.I., l'applicazione del regime di salvaguardia appena citato.

Art. 38 - Norme transitorie

A seguito dell'approvazione del P.A.T., il P.R.G. vigente acquista il valore e l'efficacia del P.I. per sole parti compatibili con il P.A.T. stesso. Tale approvazione comporta la decadenza dei SUA vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini per la loro ultimazione. Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, in assenza del P.I., devono rispettare le previsioni del P.R.G. vigente per le parti compatibili con il P.A.T.

Sono comunque consentiti gli interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia e ampliamento degli edifici esistenti, nel rispetto delle norme relative ai beni culturali e ambientali, nonché gli interventi che si rendono necessari per:

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

Non costituiscono varianti al P.A.T.:

- le scelte pianificatorie del P.I. che, costituendo approfondimenti a scala comunale, comportino variazioni in coerenza con gli obiettivi e le finalità delle strategie progettuali del P.A.T. e comunque che non ne limitino o pregiudichino il raggiungimento dei relativi obiettivi;
- le scelte pianificatorie del P.I. che comportino lievi scostamenti alle indicazioni dei limiti fisici alla nuova edificazione puntualmente ed adeguatamente giustificate, conseguenti alla definizione a scala più dettagliata delle previsioni urbanistiche con particolare riferimento alle procedure ad evidenza pubblica, purché non contrastino con le finalità ed i criteri di definizione dei limiti stessi assunti dal P.A.T., nel rispetto della S.A.U. massima trasformabile, dell'equilibrio ambientale e delle condizioni di sostenibilità degli interventi evidenziate negli elaborati della V.A.S.;
- le scelte pianificatorie del P.I. che comportino lievi scostamenti all'individuazione del perimetro delle aree di urbanizzazione consolidata puntualmente ed adeguatamente giustificate, che si configurino quali modifiche di carattere meramente operativo volte ad assicurare la flessibilità del sistema di pianificazione a condizione che:
 1. non vengano alterati i criteri informativi ed i contenuti sostanziali del P.A.T.;
 2. non sia compromesso il principio di sostenibilità, rispetto alle azioni di Piano, di cui alla V.A.S.



È sempre ammesso il recepimento dei contenuti della pianificazione sovraordinata, con i tempi e le modalità di adeguamento, nonché l'eventuale disciplina transitoria da applicarsi fino all'adeguamento, stabiliti dallo strumento sovraordinato, ai sensi del comma 2 dell'articolo 3 della L.R. 11/2004.



Gruppo di lavoro	
<i>Responsabile del progetto</i>	Livio Campagnolo
<i>Informatizzazione e coordinazione</i>	Romano Bonora
<i>Valutazione Ambientale Strategica</i>	Alberto Andreatta – Adriano Bisello
<i>Geologia e Litologia</i>	Simone Barbieri
<i>Agronomia</i>	Ruggero Giorio
<i>Tutor Regionale</i>	Loris Dall'Antonia