



COMUNE DI TORRI DEL BENACO
Provincia di Verona

P.A.T.

Elaborato

d02

01

Norme Tecniche

Adeguito ai contenuti del verbale della Conferenza di Servizi
del 06 ottobre 2016



REGIONE DEL VENETO
Direzione Urbanistica

PROVINCIA DI VERONA
Settore programmazione e pianificazione
territoriale

COMUNE DI TORRI DEL BENACO
Sindaco Stefano Nicotra

UFFICIO DI PIANO
Geom. Valentino Peroni
Dott.For. Cristiano Pastorello
Geom. Giuseppe Tronconi

ATP
Archistudio
Architer S.r.l.
Sistema S.n.c.

INDAGINI SPECIALISTICHE
Indagine geologica
Hgeo
Indagine agronomica, VAS e VinCA
Studio Benincà
Quadro conoscitivo
Map Desk



Architer srl
Via Gobetti, 9 - 37138 Verona

Sistema snc Documentazione Ricerca Progettazione
Dorsoduro, 1249 - 30123 Venezia



archistudio
Contrada Varmerlara, 23 - 36100 Vicenza

DATA Novembre 2016

TITOLO 1: Norme generali.....	5
Articolo 1. Finalità	5
Articolo 2. Obiettivi generali.....	5
Articolo 3. Elaborati del PAT e ambito di applicazione	5
Articolo 4. Valutazione Ambientale Strategica (VAS)	6
Articolo 5. Efficacia e attuazione del PAT	6
Articolo 6. Piano D'area Del Garda – Baldo	7
TITOLO 2: Norme specifiche.....	8
Articolo 7. Vincoli ed elementi della pianificazione territoriale superiore	8
Articolo 8. Vincoli e norme di tutela	8
Articolo 9. Prevenzione del rischio e controllo degli interventi - Fragilità.....	16
Articolo 10. Dissesto idrogeologico	20
TITOLO 3: PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEI PI.....	22
Articolo 11. Superficie agricola trasformabile	22
Articolo 12. Gli ATO (Ambiti Territoriali Omogenei): individuazione e dimensionamento.....	22
SISTEMA INSEDIATIVO	24
Articolo 13. Indirizzi e criteri per le aree di urbanizzazione consolidata	24
Articolo 14. Aree dell'urbanizzazione programmata	26
Articolo 15. Aree di riqualificazione e di riconversione	26
Articolo 16. Dimensionamento dei servizi.....	28
Articolo 17. Porto: servizi di interesse comune di maggiore rilevanza	30
Articolo 18. Consolidamento e razionalizzazione delle aree destinate ad attività artigianali esistenti.....	30
Articolo 19. Consolidamento e razionalizzazione delle aree commerciali esistenti	31
Articolo 20. Ambito di valorizzazione turistica	31
Articolo 21. Parco del Monte Luppia.....	32
SISTEMA DEI VALORI STORICO-ARCHITETTONICI.....	32
Articolo 22. Tutela e recupero dei centri storici e delle corti rurali	32
Articolo 23. Chiese e complessi monumentali.....	33
Articolo 24. Tutela e recupero di edifici di interesse storico ambientale e relative pertinenze	33
Articolo 25. Tutela dei manufatti minori di interesse ambientale-testimoniale	33
Articolo 26. Coni Visuali.....	34
SISTEMA PAESAGGISTICO E AMBIENTALE	34
Articolo 27. Invarianti di natura paesaggistico-ambientale	34
Articolo 28. Tutela ambientale	35
Articolo 29. Aste fluviali	36
Articolo 30. Rete ecologica.....	37
Articolo 31. Invarianti di natura geologica.....	40
Articolo 32. Mitigazioni.....	42
SISTEMA INFRASTRUTTURALE.....	45
Articolo 33. Le reti per la mobilità	45
Articolo 34. Percorsi ciclabili e itinerari paesaggistici	46
TITOLO 4: EDIFICABILITA' IN TERRITORIO AGRICOLO	47
Articolo 35. Zone a prevalente destinazione agricola	47
Articolo 36. Protezione idrogeologica e il sistema ambientale	48
Articolo 37. Indirizzi e criteri l'edificabilità in territorio agricolo.....	49
Articolo 38. Strutture agricolo-produttive	50
Articolo 39. Manufatti non più funzionali alla conduzione del fondo	50
Articolo 40. Allevamenti zootecnici	50
Articolo 41. Interventi di riqualificazione degli elementi di degrado in zona agricola	51
Articolo 42. Attività agrituristiche	51
TITOLO 4: Norme attuative.....	52
Articolo 43. Attuazione del PAT	52
Articolo 44. Norma di flessibilità	53
Articolo 45. Sportello unico per le attività produttive e varianti	54
Articolo 46. Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica	54
Articolo 47. Indirizzi e criteri per l'applicazione della compensazione urbanistica.....	55

Articolo 48.	Indirizzi e criteri per l'applicazione del credito edilizio	56
Articolo 49.	Accordi tra soggetti pubblici e privati	57
Articolo 50.	Compatibilità idraulica	58
Articolo 51.	Monitoraggio del Piano in rapporto alla VAS	59
Articolo 52.	Sostenibilità in edilizia	61
Articolo 53.	Norme transitorie	62

TITOLO 1: Norme generali

Articolo 1. Finalità

Le presenti norme del Piano di Assetto del Territorio (PAT), in applicazione della legge regionale n. 11 del 23 aprile 2004, costituiscono le disposizioni strutturali della pianificazione urbanistica comunale e indirizzano i contenuti del Piano degli Interventi (PI), individuando a tal fine le relative misure di tutela e di salvaguardia.

Articolo 2. Obiettivi generali

Il PAT, coerentemente con i contenuti del Documento preliminare, si fonda sulla valorizzazione del territorio nella direzione dello sviluppo sostenibile, affronta i problemi urbanistici partendo dalla specifiche problematiche territoriali, ambientali ed ecologiche, si adopera per far corrispondere agli incrementi dell'impegno di suolo un complessivo innalzamento della qualità.

Il PAT riconosce il tema dei servizi alla residenza e dell'accesso alla prima casa come un obiettivo prioritario da perseguire nell'attuazione del piano.

Il PAT, in attuazione di quanto previsto dagli artt. 3 e 13 della LR11/04, costituisce strumento di valorizzazione ambientale del territorio in quanto:

- individua e tutela le risorse naturalistiche ambientali presenti nel comune;
- formula direttive, prescrizioni e vincoli a cui dovrà attenersi la pianificazione urbanistica successiva (PI e PUA).

Articolo 3. Elaborati del PAT e ambito di applicazione

Costituiscono parte integrante e sostanziale del PAT ed hanno quindi specifica valenza urbanistica i seguenti documenti:

- Elaborati cartografici, redatti alla scala 1:10.000
 - tav. 1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale
 - tav. 2 – Carta delle invarianti
 - tav. 3 – Carta della fragilità
 - tav. 4 – Carta della trasformabilità
- Elaborato d01 01 Relazione di Progetto
- Elaborato d01 02 Relazione Tecnica e allegati
- Elaborato d01 03 Relazione di Sintesi
- Elaborato d02 01 Norme Tecniche
- Elaborato d03 Indagine Geologica e allegati
- Elaborato d04 Relazione Agronomica e allegati
- Elaborato d05 Valutazione di compatibilità idraulica
- Elaborato d06 Rapporto Ambientale VAS, VIncA e allegati
- Elaborato d07 Banche dati

La Relazione di Progetto costituisce strumento primario di interpretazione delle presenti norme di attuazione in quanto essa contiene ed illustra le motivazioni e gli obiettivi delle scelte pianificatorie. L'applicazione del PAT e la redazione del PI dovranno sempre considerare dette motivazioni e detti obiettivi esplicitati nella relazione.

Gli elaborati descrittivi non hanno valore normativo, ma contribuiscono a meglio definire i criteri e gli obiettivi del PAT anche in relazione alle scelte attuative del PI.

Le norme disciplinano l'assetto del territorio definito dal PAT con riferimento:

- alle componenti strutturali del territorio individuate in relazione ai caratteri specifici dei tre sistemi territoriali: ambientale, insediativo, infrastrutturale;

- alle invarianti strutturali del territorio di natura culturale, fisica, paesaggistica, ambientale, funzionale, la cui salvaguardia è indispensabile al raggiungimento degli obiettivi di piano.

Le norme:

- recepiscono le disposizioni espresse da leggi e regolamenti di livello superiore (nazionale e regionale);
- contengono le direttive e le prescrizioni per la formazione del Piano degli Interventi (PI).

La simbologia usata nelle tavole e negli allegati al PAT va intesa secondo le legende indicate a margine di ciascuna; nell'eventuale contrasto tra elaborati a scala diversa, prevalgono le indicazioni contenute negli elaborati a scala maggiormente dettagliata.

Nel caso di discordanze tra norme e elaborati grafici prevalgono le prime.

In caso di contrasto tra norme diverse, prevale quella avente maggior grado di tutela degli obiettivi di sostenibilità del Piano evidenziati nella Valutazione Ambientale Strategica (d'ora in poi denominata VAS), ed in ogni caso quelle che disciplinano i vincoli, le invarianti e le limitazioni della trasformabilità.

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

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

Articolo 4. Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

Il PAT è sottoposto alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), Direttiva comunitaria 2001/42/CE del 27 giugno 2001 "Direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente", che determina le modalità di controllo degli effetti ambientali significativi conseguenti all'attuazione del piano al fine, tra l'altro, di individuare tempestivamente gli impatti ed essere in grado di adottare le opportune misure correttive, di mitigazione e compensazione, indicate dalla VAS.

Le modalità di verifica e monitoraggio della sostenibilità alle previsioni del PAT, in rapporto alla VAS, si possono così sintetizzare:

- L'attuazione delle previsioni del PAT nonché l'evoluzione delle condizioni di equilibrio che ne assicurano la sostenibilità, è sottoposta a specifico monitoraggio;
- Prima dell'adozione del Piano degli Interventi o di sue varianti, il Sindaco presenta al Consiglio Comunale un rapporto che verifica puntualmente lo stato delle condizioni di sostenibilità individuate dalla VAS, con particolare riferimento alle tematiche affrontate nel PAT e sugli esiti del monitoraggio, prevedendo le forme opportune di pubblicità e di partecipazione. Il rapporto evidenzia, sulla base dell'aggiornamento dei dati del quadro conoscitivo ed in relazione agli indicatori utilizzati per la VAS, anche sulla base dei dati rilevati dal rapporto annuale sullo stato dell'Ambiente, gli andamenti tendenziali dei parametri di sostenibilità utilizzati per la VAS in relazione allo stato di attuazione delle previsioni del PAT.

Si recepiscono, in merito alla rete ecologica e alla valutazione ambientale strategica, le prescrizioni della Direzione Valutazione Progetti ed Investimenti - Regione Veneto, relativamente agli obiettivi di sostenibilità ambientale e alla compatibilità con la Rete Natura 2000.

Articolo 5. Efficacia e attuazione del PAT

Il PAT redatto sulla base di previsioni decennali, ha validità a tempo indeterminato; la disciplina è definita dall'insieme delle prescrizioni di testo e grafiche contenute negli elaborati che lo compongono.

Il PAT fissa gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili su tutto il territorio comunale.

La simbologia usata nelle tavole 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 PAT.

L'adozione del PAT, limitatamente alle prescrizioni ed ai vincoli espressamente previsti nelle presenti norme, comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dall'art. 29 della LR11/2004 e dall'art. 12, comma 3, del DPR 6 giugno 2001, n. 380.

Il PAT si attua a mezzo del Piano degli interventi, ai sensi dell'art. 17 della LR. 11/2004 e successive modifiche.

Articolo 6. Piano D'area Del Garda – Baldo

Il .PAT recepisce gli obiettivi del Piano d'area del Garda-Baldo, adottato con deliberazione di Giunta Regionale n. 827 del 15 marzo 2010 attualmente decaduto e quindi non efficace.

TITOLO 2: Norme specifiche

Articolo 7. Vincoli ed elementi della pianificazione territoriale superiore

I vincoli e gli elementi della pianificazione territoriale superiore sono elementi la cui trasformabilità è definita dagli strumenti della pianificazione sovraordinati al PAT, ed eventualmente specificata con maggior dettaglio dal PAT stesso.

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

Articolo 8. Vincoli e norme di tutela

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

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

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

Gli ambiti del territorio comunale interessati da vincoli derivanti da apposite leggi di settore e da norme e strumenti della pianificazione territoriale sovraordinata sono individuati nella tav. 1 come segue:

- (a) Vincolo Paesaggistico D.lgs 42/2004– corsi d'acqua e specchi lacuali, Vincolo Paesaggistico D.lgs 42/2004 – zona boscata, Vincolo monumentale D.lgs 42/2004, Centri Storici (PRG, art. 24 PTRC) Vincolo Paesaggistico D.lgs 42/2004 – aree di notevole interesse pubblico**

Contenuto

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

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

Direttive

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

In particolare il PI definirà le trasformazioni compatibili con i valori paesaggistici, le azioni di recupero e riqualificazione degli immobili e delle aree sottoposte a tutela, nonché gli interventi di valorizzazione del paesaggio, anche in relazione alle prospettive di sviluppo sostenibile, nel rispetto degli obiettivi specifici definiti per ciascun ATO.

Il PI integra l'individuazione delle opere incongrue e gli elementi di degrado già individuati dal PAT, ne prescrive la demolizione e/o conformazione, secondo quanto previsto dagli indirizzi specifici di ciascun ATO.

(b) Vincolo Idrogeologico-forestale RD n° 3267/1923, R.D. del 16.05.1926 n. 1126; Lr. Del 13.09.1978 n. 52, P.M.P.F.

Contenuto

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

Direttive

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

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

I perimetri di tali ambiti possono essere precisati dal PI, sulla base della verifica di limiti fisici o catastali. La tutela si attua sulla base delle disposizioni contenute nelle presenti norme che vanno tradotte in indicazioni progettuali e normative dal PI.

Direttive comuni per tali aree sono:

- conservazione e salvaguardia delle caratteristiche di naturalità e biodiversità;
- conservazione ed incentivazione del riuso di tecniche e pratiche colturali tradizionali.

(c) Vincolo paesaggistico D.l.vo 42/2004 parte III – aree boscate e Vincolo destinazione forestale LR n°52 del 13-09-1978

Contenuto

Il PAT riporta le aree soggette a Vincolo a Destinazione Forestale di cui all'art 15 della LR n. 52/1978.

Ai sensi dell'art. 142, lett. g), del D. Lgs 42/04, i territori coperti da foreste e da boschi (come definiti dall'art. 14 della Legge regionale 13 settembre 1978, n. 52, "Legge Forestale Regionale", dalla LRV 05/05 e s.m.i.), ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, sono soggetti a vincolo paesaggistico e su di essi è consentito solo il taglio colturale, la forestazione e altre opere conservative, sempreché autorizzate preventivamente secondo i disposti della sopracitata Legge regionale 13 settembre 1978, n. 52 e s.m.i..

Per quanto concerne le aree boscate riportate in tav. 1, le risultanze delle analisi effettuate definiscono i perimetri individuati come Vincolo Paesaggistico D.lgs 42/2004 - zone boscate; sono pertanto aree boscate quelle occupate da boschi di qualsiasi tipo, destinate alla loro coltivazione e alla protezione del territorio e comprendono boschi di versante, boschi su rupi e versanti ripidi, boschi collinari, boschi lungo le valli e i corsi d'acqua, e boschi ripariali.

Direttive

Il PAT conferisce al sistema dei boschi finalità prioritarie di tutela paesaggistica, naturalistica, di protezione idrogeologica, di ricerca scientifica, di fruizione climatica e turistico-ricreativa, oltreché le attività economiche di produzione ad esso correlate. Al fine di perseguire detti fini ed impedire forme di utilizzazione che possano alterare l'equilibrio delle specie spontanee esistenti vale quanto definito dai commi successivi.

Nel sistema forestale e boschivo trovano applicazione anche le prescrizioni di polizia forestale.

All'interno di tali aree le seguenti formazioni boschive e forestali, per il significato posseduto e le funzioni che assolvono, devono essere preferibilmente escluse da qualsiasi intervento di trasformazione che non sia funzionale alla gestione del bosco medesimo o alla valorizzazione ecologica e alla fruizione turistico-ricreativa e alla pratica agricola tradizionale:

- a. boschi assoggettati a Piano economico di riassetto forestale ai sensi LR 52/78;
- b. boschi di neo-impianto od oggetto di interventi colturali per il miglioramento della loro struttura e/o composizione specifica attraverso finanziamento pubblico;

- c. boschi di cui alle precedenti lettere, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco;
- d. aree forestali ospitanti esemplari arborei singoli o in gruppi, di notevole pregio scientifico o monumentale sottoposti a tutela.

Il progetto relativo alle opere e infrastrutture da realizzare in area forestale o boscata, dovrà contemplare, oltre alle opere di mitigazione sia visive che ambientali finalizzate a eliminare gli eventuali effetti negativi derivanti dall'intervento, le opere di compensazione paesaggistica dei valori compromessi. Tali opere di compensazione dovranno consistere nella ricostituzione delle formazioni boschive eliminate, all'interno delle aree di collegamento ecologico individuate dal P.T.C.P. come ambiti per la riconnessione delle reti ecologiche. E' vietata la trasformazione culturale di aree boscate in seminativo.

Prescrizioni

La gestione delle aree boscate è demandata alle leggi forestali sopra riportate. In particolare la legge 52/78 prevede la redazione di Piani di Riassetto su proprietà pubbliche e private e/o la compilazione di Piani di Riordino, a valenza comunale. Detti piani, soggetti a revisione decennale, hanno valore di legge e dettano i criteri per la gestione forestale.

- Il PI integra e aggiorna l'individuazione delle zone boscate sottoposte a vincolo paesaggistico verificando la persistenza di tale vincolo e la sua sussistenza secondo le procedure previste dalle competenti autorità regionali in materia.
- In sede di formazione del PI dovranno essere aggiornate le perimetrazioni delle aree boscate ora presenti in Tav. 1 attraverso il confronto e supporto dell'Autorità competente in materia forestale e in relazione a quanto risulta dagli Strumenti di pianificazione forestale approvati. Le eventuali variazioni dei limiti di zona boscata sottoposte a vincolo paesaggistico non costituiscono variante al PAT stesso.
- L'estensione delle aree boschive esistenti può essere ulteriormente incrementata; la riduzione di superficie boscata è regolamentata dalla normativa statale e regionale di cui sopra, comprese le misure di compensazione, qualora dovute.

(d) Zone di interesse archeologico (D.Lgs. n° 42/04 art. 142,)

La Tav. n°1 del PAT individua gli ambiti e la Tav.3 del PAT perimetra gli ambiti e le aree interessate ai sensi del D.Lgs. n° 42/04 e dell'art.41 della LR11/04 per la salvaguardia e la valorizzazione delle antiche testimonianze storico-culturali. Si tratta di graffiti testimonianze di culture preistoriche. Il rilascio dei permessi di costruire e l'assenso alla denuncia di inizio attività su tali beni, che non alterino la destinazione d'uso, lo stato dei luoghi e la loro fruizione, sono subordinati al preventivo parere della competente Soprintendenza ai beni archeologici.

(e) Vincolo Sismico O.P.C.M. n° 3274/200, DGR n.67, D.G.R. n.71/2008 del 4.11.2008, nel D.M. 159/2005, Ordinanza PCM. n. 3519/2006, DGR 1572/2013 e NTC/08

Contenuto

Il Comune di Torri del Benaco rientra nella classe 2 della nuova zonizzazione sismica, con grado di accelerazione orizzontale al suolo (ag) con probabilità di superamento del 10% in 50 anni tra 0.15 e 0.25g e con accelerazione orizzontale di ancoraggio allo spettro di risposta elastico (Norme Tecniche) pari a 0.25 g.

Direttive

Il PAT, in ottemperanza alla normativa vigente di cui al punto d) è completato da uno studio di compatibilità sismica che è costituito dalla verifica della conciliabilità della trasformazione urbanistica con le indicazioni derivanti dalla caratterizzazione geologica, geomorfologica ed idrogeologica del territorio in esame, avendo preso in considerazione la zona sismica interessata dall'ambito comunale secondo le disposizioni regionali in vigore. La zonazione del territorio comunale sarà fatta nelle aree

“stabili suscettibili di amplificazioni sismiche”, nelle quali sono attese amplificazioni del moto sismico, in base all’assetto litostratigrafico e morfologico locale; aree “suscettibili di instabilità”; a causa principalmente dell’instabilità dei versanti, della liquefazione e cedimenti differenziali dei terreni, delle faglie attive e capaci.

Con la DGR nr. 1572 del 03 settembre 2013 la Regione Veneto ha emanato le nuove "Linee Guida" definendo una metodologia teorica e sperimentale per l'analisi sismica locale a supporto della pianificazione".

L'Amministrazione comunale di Torri del Benaco a seguito dell'entrata in vigore della DGR 1792/2013 e della DGR n. 884 del 4 Giugno 2013 finalizzate a finanziare indagini di microzonazione sismica, e per interventi strutturali di rafforzamento locale o di miglioramento sismico relativo costruzioni pubbliche e private, ha redatto lo studio di Microzonazione di 1° Livello ed effettuato l'analisi della Condizione Limite per l'Emergenza (CLE) dell'insediamento urbano.

Prescrizioni

Il PI provvederà a localizzare puntualmente le trasformazioni urbanistiche e lo studio di compatibilità sismica avrà lo sviluppo necessario a definire gli interventi ammissibili e le modalità esecutive nelle aree urbanizzate ed urbanizzabili, come disposto dallo studio di microzonazione sismica facente capo alla DGR nr. 1572 del 03 settembre 2013. In sede di P.I. a tutte le parti del territorio suscettibili di amplificazione sismica individuati nella fase 1 di microzonazione sismica e per le quali si prevedono trasformazioni urbanistiche del territorio od incremento dei carichi urbanistici e per il territorio compreso nel perimetro del “centro abitato” così come previsti dalla normativa vigente. Qualora le scelte di pianificazione urbanistica ricadano negli scenari qualitativi suscettibili di instabilità per frana, instabilità per cedimenti e/o liquefazioni, geometria complessa delle coperture si dovrà applicare il terzo livello di microzonazione sismica, come da DGR 1572/2013.

Il PI acquisisce quanto prescritto nello studio di microzonazione sismica e recepisce le indicazioni dettate nel parere del Dipartimento Difesa Suolo e Foreste - Sezione Geologia e Georisorse.

L'obbligo della progettazione antisismica e del deposito dei corrispondenti elaborati grafici e delle relazioni di calcolo, sono disciplinate dai provvedimenti statali e regionali in materia citati nel titolo.

In particolare, la Deliberazione del Consiglio regionale n.67/2003 prescrive che per “nei territori dei comuni classificati sismici in zona 2, chiunque intenda procedere a costruzioni, riparazioni e sopraelevazioni, fermo restando l'obbligo della concessione edilizia o della dichiarazione di inizio attività, è tenuto a depositare presso il Comune competente per territorio il progetto, in doppio esemplare, sottoscritto da un tecnico abilitato e iscritto al relativo albo professionale, nei limiti delle proprie competenze, nonché dal direttore dei lavori, ai sensi dell'art. 17 della legge 64/74.

Sia a livello territoriale comunale, sia a livello locale in caso di urbanizzazione dovrà esser definito il grado di pericolosità sismica (di base e locale) e la risposta sismica locale tenendo conto sia degli studi di microzonazione sismica redatti dal Comune, sia delle indagini dirette ed indirette (geofisiche) che supporteranno ogni intervento urbanistico, nonché da uno studio di microzonazione sismica secondo le determinazioni della citata DGR 1572/2013.

L'approvazione del PI dovrà essere preceduta da una schedatura del grado di vulnerabilità sismica del patrimonio edilizio compreso nell'ambito intervento.

- (f) Sito di importanza comunitaria, Direttive Europee 92/43/CEE Direttiva Habitat per le zone S.I.C. e la 79/409/CEE Direttiva “Uccelli” per le zone Z.P.S., al D.P.R. n.357, 8 settembre 1997, nonché alla deliberazione della Giunta Regionale n. 3173 del 10/10/2006.**

Contenuto

Ambito territoriale designato come Sito di Interesse Comunitario (SIC), denominato “IT3210007 “MONTE BALDO: VAL DEI MULINI, SENGE DI MARCIAGA, ROCCA DI GARDA” - IT3210004 “MONTE LUPPIA e PUNTA San VIGILIO” facente parte del sistema di aree Rete Natura 2000 istituito

dal Consiglio dei Ministri dell'Unione Europea, con la Direttiva 92/43/CEE "Habitat", ai fini di promuovere la tutela e la conservazione della diversità biologica presente nel territorio degli Stati membri.

Si tratta di aree sottoposte alle disposizioni per l'applicazione della normativa comunitaria e statale relativa ai siti di importanza comunitaria, zone a protezione speciale di cui alle Direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE, recepita con DPR 357/1997 e successive modifiche e alla DGR n. 3173 del 10.10.2006

Direttive

Nell'ambito ed in prossimità dei siti di importanza comunitaria, tutti gli interventi ammessi sono subordinati alla preventiva valutazione di incidenza ai sensi della direttiva 92/43/CEE, delle norme nazionali riguardanti la conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche, e delle disposizioni regionali di cui alla DGR n. 3173/2006.

All'interno dei siti:

- E' vietata l'apertura di nuove discariche, cave e miniere a cielo aperto, e altre attività che generano impatti diretti e indiretti sulle specie ed habitat;
- Non è consentita la costruzione di nuovi allevamenti zootecnici intensivi;
- Sono ammissibili le opere di urbanizzazione primaria relative al sistema dei sottoservizi in funzione delle costruzioni esistenti e/o nuove e le opere necessarie alla realizzazione e manutenzione dei servizi a rete; tali opere non sono esonerate dalla necessità di prevedere la Valutazione di Incidenza Ambientale, qualora non siano esclusi effetti significativi.
- La progettazione del verde dovrà essere eseguita con l'obiettivo di sviluppare una diversità fitocenotica il più possibile elevata, controllando le specie utilizzate al fine di limitare lo sviluppo di specie non autoctone o di specie invasive.

Prescrizioni

Il PI provvederà a porre norme di tutela e valorizzazione dei Siti di Importanza Comunitaria e delle zone di influenza limitrofe con particolare riferimento alle opere incongrue, elementi di degrado, e/o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità paesaggistica già individuate dal PAT, ne prescrive la demolizione e/o conformazione e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

In recepimento del Parere VAS n. 37 del 24 02 2016 sull'intero territorio comunale:

- sia vietato, in assenza di adeguata verifica del rispetto della procedura per la valutazione di incidenza, lo svolgimento o l'attuazione di attività diverse, anche rispetto alla localizzazione, da quelle riportate nello studio esaminato e caratterizzate rispetto ai fattori di perturbazione di cui all'allegato B alla D.G.R. n. 2299/2014 e di seguito riportate: "DOI.01 - Sentieri, piste, piste ciclabili (incluse piste e strade forestali non asfaltate)", "EOI.01 - Urbanizzazione continua", "EOI.03 - Abitazioni disperse", "EOI.04 - Altre forme di insediamento", "GOI.02 - Passeggiate, equitazione e attività con veicoli non motorizzati", "H04.03 - Altri inquinanti dell'aria", "H06.01.01 - Inquinamento da rumore e disturbi sonori puntuali o irregolari";
- che nell'attuazione, in assenza di adeguata verifica del rispetto della procedura per la valutazione di incidenza, degli articoli 1,2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 17, 18, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38, 39, 40, 41,42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 non siano coinvolti habitat di interesse comunitario e non vari l'idoneità degli ambienti interessati rispetto alle specie segnalate ovvero, siano rese disponibili superfici di equivalente idoneità per le specie segnalate, all'interno delle aree coinvolte;
- che per gli impianti delle specie arboree, arbustive ed erbacee siano impiegate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale e non si utilizzino miscugli commerciali contenenti specie alloctone;
- qualora non in contrasto con la cartografia degli habitat e habitat di specie di cui alla D.G.R. 4240/2008, l'ipotesi di non necessità si applichi esclusivamente alle categorie "11110 - Centro città con uso misto, tessuto urbano continuo molto denso", "11210 - Tessuto urbano

discontinuo denso con uso misto (Sup. Art. 50%-80%)", "11220 - Tessuto urbano discontinuo medio, principalmente residenziale (Sup. Art. 30%-50%)", "11230 - Tessuto urbano discontinuo rado, principalmente residenziale (Sup. Art. 10%-30%)", "11310 - Complessi residenziali comprensivi di area verde", "11320 - Strutture residenziali isolate (discrimina le residenze isolate evidenziando il fatto che sono distaccate da un contesto territoriale di tipo urbano)", "12170 - Cimiteri non vegetati", "12190 - Scuole", "12230 - Rete stradale secondaria con territori associati (strade regionali, provinciali, comunali ed altro)", "12310 - Aree portuali commerciali", "13110 - Aree estrattive attive", "13310 - Cantieri e spazi in costruzione e scavi", "13320 - Suoli rimaneggiati e artefatti", "14210 - Campeggi, strutture turistiche ricettive a bungalows o simili.", "14220 - Aree sportive (Calcio, atletica, tennis, ecc.)." nella revisione del 2012 della Banca Dati della Copertura del Suolo di cui all'IDT della Regione Veneto;

- il Comune verifichi la corretta attuazione delle indicazioni prescrittive e che a seguito della verifica, sia trasmessa annualmente entro il 31 gennaio di ciascun anno specifica reportistica alla struttura regionale competente per la valutazione di incidenza contenente lo stato di attuazione relativo agli articoli 14, 15, 16, 19, 20, 21, 34, 35 e separatamente agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 17, 18, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 delle norme tecniche di attuazione dettagliando per ciascuno le aree dove sono state avviate azioni, georiferite secondo lo standard regionale, e gli esiti delle verifiche sul rispetto della procedura per la valutazione di incidenza ai sensi del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii.;
- qualora non si provveda alla suddetta reportistica o la stessa dia evidenza di possibili incidenze nei confronti degli elementi oggetto di tutela, sia effettuato il monitoraggio di habitat, specie e fattori di pressione e minaccia, secondo le indicazioni riportate al par. 2.1.3 dell'allegato A alla D.G.R. n. 2299/2014;
- di impiegare sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e la modulazione dell'intensità in funzione dell'orario e della fruizione degli spazi e altresì rispondenti ai seguenti criteri: flusso luminoso modulabile, bassa dispersione e con lampade a ridotto effetto attrattivo (con una componente spettrale dell'UV ridotta o nulla) in particolar modo nei confronti di lepidotteri, coleotteri, ditteri, emitteri, neurotteri, tricotteri, imenotteri e ortotteri;
- che, al di fuori delle aree caratterizzate dai codici "11110 - Centro città con uso misto, tessuto urbano continuo molto denso", "11210 - Tessuto urbano discontinuo denso con uso misto (Sup. Art. 50%-80%)", "11220 - Tessuto urbano discontinuo medio, principalmente residenziale (Sup. Art. 30%-50%)", "11230 - Tessuto urbano discontinuo rado, principalmente residenziale (Sup. Art. 10%-30%)", "11310 - Complessi residenziali comprensivi di area verde", "11320 - Strutture residenziali isolate (discrimina le residenze isolate evidenziando il fatto che sono distaccate da un contesto territoriale di tipo urbano)", "12170 - Cimiteri non vegetati", "12190 - Scuole", "12230 - Rete stradale secondaria con territori associati (strade regionali, provinciali, comunali ed altro)", "12310 - Aree portuali commerciali", "13110 - Aree estrattive attive", "13310 - Cantieri e spazi in costruzione e scavi", "13320 - Suoli rimaneggiati e artefatti", "14210 - Campeggi, strutture turistiche ricettive a bungalows o simili.", "14220 - Aree sportive (Calcio, atletica, tennis, ecc.)." nella revisione del 2012 della Banca Dati della Copertura del Suolo di cui all'IDT della Regione Veneto, per gli impianti delle specie arboree, arbustive ed erbacee siano impiegate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale e non si utilizzino miscugli commerciali contenenti specie alloctone;
- di comunicare qualsiasi variazione rispetto a quanto esaminato che dovesse rendersi necessaria per l'insorgere di imprevisti, anche di natura operativa, all'Autorità competente per la Valutazione d' incidenza per le opportune valutazioni del caso;

- di comunicare tempestivamente alle Autorità competenti ogni difformità riscontrata nella corretta attuazione degli interventi e ogni situazione che possa causare la possibilità di incidenze significative negative sugli elementi dei siti della rete Natura 2000 oggetto di valutazione nello studio per la Valutazione di incidenza esaminato;

(g) Aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al PAI

Contenuto

Il territorio del Comune di Torri del Benaco è compreso nel Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino del Fiume Po.

Il PAI, nella stesura della variante adottata con deliberazione del Comitato Istituzionale n.1 in data 11.05.1999 individua un'area all'interno del territorio comunale caratterizzata da pericolosità geologica. L'area è individuata lungo la SR 249 Gardesana presso il Km 61 ed è caratterizzata da fenomeno franoso localizzato per crollo. Il territorio di Torri del Benaco è classificato a rischio R1, a pericolosità idraulica per esondazione moderata e, non essendovi importanti corsi d'acqua, il territorio non è delimitato in fasce fluviali.

Direttive

I vincoli, le norme e le direttive dovranno essere finalizzate a prevenire sia la pericolosità geologica nel territorio del comune, sia ad impedire la creazione di nuove condizioni di rischio nelle aree vulnerabili. Tali disposizioni sono di applicazione obbligatoria e vincolante nel rispetto della legislazione vigente.

Qualsiasi modifica comportante un potenziale rischio idraulico deve essere valutata in relazione alle quote del terreno descrivendo dettagliatamente gli accorgimenti compensativi adottati al fine di evitare ogni pericolosità.

Ogni intervento in attuazione diretta del PRC o di pianificazione urbanistica attuativa eseguito nelle aree interessate da pericolosità geologica dovrà essere conforme alle Norme di Attuazione del PAI.

Per l'aggiornamento delle aree di dissesto individuate e classificate dal PAI si applicano le disposizioni contenute nelle Norme di Attuazione del PAI medesimo.

Nelle aree già edificate o interessate da infrastrutture di pubblico interesse e ricomprese nella perimetrazione del PAI devono essere eseguiti studi di dettaglio per valutare l'effettivo grado di pericolosità dell'area ed eventualmente dovranno essere previsti interventi di consolidamento e/o difesa passiva delle strutture.

Non costituisce variante al PAT ogni eventuale recepimento di variante/adeguamento/ modifica al PAI che, per altro, risulta immediatamente efficace a partire dalla data di entrata in vigore della stessa. Il Comune provvederà periodicamente all'aggiornamento del quadro conoscitivo, della cartografia e delle norme tecniche in conformità alla variante / adeguamento/ modifica al PAI.

Prescrizioni

Per l'area di cui al presente articolo, trattandosi di aree di frana attiva, il grado di pericolosità è da considerare "molto elevato".

Il PI provvederà a precisare ulteriormente l'individuazione e la classificazione di tale area di pericolosità geologica nel rispetto del PAI.

Il PI acquisisce quanto indicato nel parere della Sezione bacino idrografico Adige-Po Sezione di Verona e quanto prescritto nel parere della Struttura Forestale della medesima Sezione alla voce "prescrizioni proposte".

Gli studi di approfondimento potranno riclassificare le aree definite dal PAT anche a seguito di interventi di mitigazione e/o eliminazione del pericolo di frana, con una nuova perimetrazione, previa autorizzazione da parte del Comitato istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po, cui spetta univocamente la riclassificazione delle aree PAI.

(h) Idrografia / Fasce di rispetto

Contenuto

Nella Tav.1 sono indicati il lago di Garda e i corsi d'acqua e le infrastrutture che determinano una fascia di rispetto sulla base di norme di legge nazionali o regionali: tale fascia è riportata a titolo ricognitivo nelle tavole di Piano costituendo mero recepimento di disposizioni sovraordinate alle quali si rimanda.

Vi sono comprese le zone di tutela dei torrenti, canali, invasi naturali ed artificiali, anche a fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico.

Il PI completa ed aggiorna il censimento delle opere e infrastrutture e delle relative fasce di rispetto, provvedendo a definire la specifica disciplina nel rispetto delle disposizioni di legge e delle direttive e prescrizioni contenute nel presente articolo.

Direttive

La rete idrografica dei fiumi, torrenti e canali è soggetta a tutela per una fascia di profondità di almeno m100 dal ciglio o dall'unghia esterna dell'argine principale, oppure a partire dal limite dell'area demaniale qualora più ampia, fatti salvi i sistemi insediativi (ZTO A-B-C-D-F) previsti dai PRG vigenti, relativamente ai quali vengono confermate le fasce di tutela eventualmente presenti nei PRG.

Il piano degli interventi (PI) può stabilire, limitatamente alle aree urbanizzate e a quelle contigue, distanze diverse da quelle previste dal comma 1, lettera g) dell'art. 41 della LR 11/2004 e dal PAT tenuto conto degli allineamenti esistenti negli ambiti dell'urbanizzazione consolidata o di trasformazione previsti dal PAT.

In conformità all'art. 96 del RD 25 luglio 1904 n°523:

- va mantenuta libera da qualsiasi impedimento e ostacolo al transito dei mezzi manutentori, una fascia di almeno m 4,00 a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua;
- sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di m 10,00 su entrambi i lati dei corsi d'acqua, a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua. Pozzi ad uso idropotabile/Fasce di rispetto come previsto da D.Lgs 152/2006 e smi

Direttive

Appartengono a questa categoria le zone di tutela assoluta a protezione dei pozzi pubblici esistenti ad uso potabile. Nel raggio di 10 m dal pozzo l'area è soggetta a vincolo di in edificabilità e potrà essere adibita esclusivamente alle infrastrutture di servizio al pozzo. Nella fascia di rispetto di 200 m sono valide le limitazioni del D.Leg. 152/2006 e smi

(i) Viabilità: classificazione delle strade come previsto da D.P.R. 495/92

Direttive

La profondità della fascia di rispetto stradale coincide con la distanza da osservare per l'edificazione prevista nel rispetto della vigente legislazione. Si richiama la disciplina del Codice della Strada vigente e relativo Regolamento.

(j) Metanodotti/ Fasce di rispetto

Direttive

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

(k) Cimiteri / Fasce di rispetto

Direttive

All'interno del perimetro di vincolo cimiteriale di cui all'art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie approvato con regio decreto 24 luglio 1934, n. 1265, trova applicazione la disciplina di zona indicata dal PI, nei limiti precisati dal medesimo articolo e purchè non sia arrecato disturbo alla quiete del cimitero.

(l) Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico / Servizi o Fasce di rispetto

Contenuto

Gli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico esistenti sono individuati dal PAT nella Tav 1 "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale" e sono ubicati in prossimità del centro abitato del capoluogo.

Il PAT, in relazione alle previsioni dell'art. 3, comma 1, lettera d), numero 1), e dell'art. 8, comma 1, lettera e) della L. 36/2001, ed ai contenuti previsti dell'art. 13, comma 1, lett. q) della LR 11/2004, stabilisce i criteri per l'individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico di cui al D.Lgs. 1 agosto 2003, n. 259 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e successive modificazioni.

Direttive

Il PI provvederà a definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al D.Lgs. n. 259 del 2003 e successive modificazioni anche mediante la previsione di piani di settore, che dovranno regolamentare la localizzazione degli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico avendo particolare attenzione per la salvaguardia della salute della popolazione, l'impatto paesaggistico e ambientale delle strutture e la qualità del servizio rispetto al territorio comunale.

Articolo 9. Prevenzione del rischio e controllo degli interventi - Fragilità

La Legge regionale 11/2004 e s.m.i., classifica il territorio comunale in tre classi, di seguito descritte. La Tavola 3 di "Fragilità" classifica, sulla base delle analisi geologiche I.s., la compatibilità geologica ai fini urbanistici del territorio. Essa si basa su parametri dei terreni e del territorio con riferimento alle caratteristiche geologiche, geomorfologiche, alle caratteristiche geotecniche nei confronti delle opere in progetto, alle criticità idrauliche dovute ad esondazioni dei corsi d'acqua e/o ai ristagni d'acqua.

Il PAT suddivide il territorio comunale in aree caratterizzate da differente grado di pericolosità geologica ed idraulica e con conseguente differente idoneità ad essere urbanizzate. Ne risultano, in sintesi, tre grandi classi d'idoneità così definite:

- - aree idonee: zone non esposte al rischio geologico – idraulico;
- - aree idonee a condizione: zone mediamente esposte al rischio geologico – idraulico;
- - aree non idonee: zone molto esposte al rischio geologico – idraulico.

AREE IDONEE

Contenuto

Si tratta di aree dove non sussistono condizioni geologiche penalizzanti tali da impedire l'edificabilità.

Si è ritenuta esente da penalità ai fini edificatori la zona sommitale dei cordoni morenici, della fascia centrale del territorio, ove sorge l'abitato di Albisano, dove la morfologia presenta modeste acclività (aree sub-pianeggianti con pendenza massima fino al 15%) ed è caratterizzata da litologie con granulometria per lo più grossolane con un buon drenaggio superficiale, seppure esistano in essa locali plaghe a tessitura più fine. Di norma, si tratta di aree con condizioni geomorfologiche favorevoli per l'assenza di frane e di erosioni attive o potenziali e dove la falda varia da profonda a medio-profonda con drenaggio buono. In esse le caratteristiche geomeccaniche e geotecniche dei terreni possono

essere classificate buone, per la presenza di litologie con grado di addensamento medio-alto ed elevate percentuali di materiali granulari grossolani

Prescrizioni

In queste zone si prescrive la predisposizione di relazione geologica e geotecnica in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente nazionale e regionale, con particolare riguardo alle Norme tecniche per le costruzioni (D.M. 14 gennaio 2008) e successiva Circ. Min. 617/2009; nonché all'Ordinanza P.C.M. n. 3274 del 20.3.2003 in materia sismica, assieme deliberazioni regionali vigenti (D.C.R. n. 67 del 3 dicembre 2003, D.G.R. n. 71/2008, D.G.R. n. 3308/2008, Dec. 69/2010, DGR 1572/2013).

La relazione geologica e geotecnica che accompagnerà ogni intervento dovrà fornire elementi quantitativi, ricavati da indagini geologiche e prove dirette con grado di approfondimento adeguato all'importanza dell'opera.

AREE IDONEE A CONDIZIONE

Contenuto

Sono inserite in questa classe:

- le zone con valori di acclività che variano dal 15% fino al 30%;
- zone degli accumuli detritici e di frana stabilizzata;
- le zone a ristagno idrico o esondabili;

Si tratta di aree dove le condizioni geomorfologiche e le caratteristiche geotecniche dei terreni sono discrete, pur variando localmente. Non sono presenti in questa classe né frane attive né zone soggette ad erosioni attive.

Nella classe delle "aree idonee a condizione" rientrano anche alcune "aree soggette a dissesto idrogeologico", quali: le "aree esondabili o a ristagno idrico" che caratterizzano la fascia di sponda lacuale e gli sbocchi dei numerosi torrenti che scaricano nel lago, interessando anche parte dell'abitato spesso per insufficienza dei manufatti scaricatori; le "aree esondabili o a ristagno idrico" come classificate da Piano d'Area del Monte Baldo; "aree soggette a caduta massi" localmente distribuite lungo la SR 249 Gardesana.

Appartengono a questa classe anche le aree di frana stabilizzate (vedasi la zona tra la SR 249 e via Bellini, come classificata da PRG) e di detrito (zone di Punta Piaghen), oltre a tutte le aree caratterizzate da fattori di criticità minori, legati a condizioni geotecniche del terreno mediocri oppure a fattori di instabilità limitati.

Rientrano in questa classe anche le restanti parti di territorio che, escluse dalle altre classi d'idoneità, le analisi incrociate delle condizioni litologiche, geomorfologiche e idrogeologiche hanno indotto a classificare come "idonee a condizione".

Prescrizioni generali

Per le aree a condizione ogni intervento edificatorio specifico, adottato dal PI verrà adeguatamente suffragato da apposite indagini geognostiche ed idrogeologiche e da un'analisi della risposta sismica locale finalizzate a verificare l'idoneità del suolo all'edificazione, seguendo la normativa vigente e citata per le aree idonee. L'indagine geologica sarà estesa alle aree contermini al fine di definire la fattibilità dell'opera, le modalità esecutive e gli interventi da attuare per la realizzazione e per la sicurezza dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti.

In particolare si dovrà determinare e verificare:

- la stabilità dei versanti, verificando l'impatto dell'intervento in progetto sull'equilibrio locale;
- la presenza di eventuali dissesti già in atto, analizzando le possibili soluzioni per la stabilizzazione;

- la tipologia dei terreni, sia sciolti che litoidi, il loro spessore, le loro qualità geomeccaniche e idrogeologiche, al fine di valutare le geometrie e le tipologie delle fondazioni,
- la stabilità degli eventuali fronti di scavo, suggerendo eventuali interventi di protezione e consolidamento;
- la presenza e orientazione di eventuali linee di frattura o discontinuità tettonica (linee di faglia), differendo di conseguenza il posizionamento dell'opera in progetto;
- il regime della circolazione idrica sotterranea ed in particolare eventuali abbassamenti artificiali della falda;
- il regime della circolazione idrica superficiale, mettendo in evidenza eventuali processi erosivi estesi o localizzati, adottando opportuni accorgimenti per la regimazione delle acque, così da evitare fenomeni di dilavamento ed erosione dovuti alla concentrazione degli scarichi al suolo.

Per le zone a maggiore acclività e nelle vallecicole è necessaria una continua azione di monitoraggio, soprattutto dopo intensi eventi piovosi, per rilevare eventuali zone in erosione, movimenti gravitativi incipienti o in atto, accumuli di materiale nei solchi torrentizi e nelle vallecicole, soprattutto se incombenti su zone abitate o infrastrutture.

Inoltre, saranno condotte adeguate indagini idrogeologiche per valutare le possibili interferenze tra la falda e l'opera in progetto con riferimento alla vulnerabilità dell'acquifero. Ai fini della salvaguardia della falda, dovranno essere adeguatamente protette le superfici attraverso le quali si possono verificare infiltrazioni di contaminanti nel sottosuolo, prevedendo eventuali idonei sistemi di trattamento e di recupero. Questo, soprattutto nelle fasce perimetrali ai corsi d'acqua, nelle zone a prevalente componente sabbiosa e dove la soggiacenza della falda libera è minima.

Prescrizioni specifiche

- Per le aree ad acclività tra il 15 e il 30% che caratterizzano buona parte del territorio comunale sarà necessario verificare sia le condizioni geologiche geotecniche dei depositi sciolti, sia effettuare la parametrizzazione del substrato roccioso attraverso la realizzazione di indagini geognostiche e verifiche geomeccaniche. La relazione geologica-geotecnica ed idrogeologica dovrà includere, oltre ai contenuti previsti dalla normativa vigente (DM 14.01.2008), la verifica di stabilità dello stato attuale e dello stato di progetto (inserimento di edifici o dei manufatti di progetto), nonché le eventuali soluzioni tecniche da adottare per garantire la stabilità e la sicurezza dell'opera senza comportare un aumento del grado di criticità dell'area.
- Per le zone di accumulo detritico e di frana stabilizzata, strutture che, pur essendo attualmente inattive, possono divenire sede di trasporto e accumulo di sedimento soprattutto in occasione di eventi meteorici intensi, nel primo caso; e depositi che ora inattivi possono rimobilizzarsi se non correttamente gestita la loro manutenzione e/o quella delle zone limitrofe, la relazione geologica l.s. dovrà contenere, oltre a quanto previsto dalla normativa vigente, anche specifiche valutazioni sulle condizioni di criticità dell'area, mediante la caratterizzazione geotecniche del terreno, gli spessori dei depositi, le condizioni idriche, le verifiche di stabilità dei fronti di scavo e di versante.
- Per le zone soggette a caduta massi contenute nel PAT, oltre a quella classificata dal PAI, costituita da pareti sub-verticali o da versanti acclivi, dove attualmente si verificano fenomeni di crollo, viene prescritto che trattandosi di fenomeni improvvisi venga data molta importanza all'azione di prevenzione mediante valutazioni di tale elemento di criticità in relazione alle opere di progetto. Pertanto, la relazione geologica l.s. includerà oltre a quanto previsto dalla normativa vigente anche le più adeguate valutazioni e le soluzioni tecniche così da garantire l'assenza di rischio per persone ed opere, in relazione a tale elemento di criticità.
- Per le zone soggette ad erosione torrentizia e per le zone soggette ad erosione ad opera delle acque superficiali e di risorgiva, oltre alle previste norme relative alle "aree idonee a condizione" ed "aree non idonee" la relazione geologica l.s. dovrà includere oltre ai contenuti previsti dalla

normativa vigente, anche le più adeguate soluzioni per la stabilità degli alvei e delle sponde relativamente alla tipologia di intervento da attuare.

- Nelle aree caratterizzate da dissesto idrogeologico e in particolare da problemi di ristagno idrico e/o di allagamenti, devono essere condotte adeguate indagini idrogeologiche e geotecniche per valutare i possibili problemi che possono verificarsi sia durante la realizzazione dell'opera (ad esempio innesco di pressioni neutre, decadimento delle proprietà meccaniche dei terreni in fase di scavo), sia durante l'esercizio dell'opera stessa. Si dovrà, quindi, in fase di progetto e di P.I. acquisire i dati freaticometrici del sottosuolo ed idrometrici nelle aste d'acqua superficiali, monitorando le oscillazioni del livello di falda per i tempi più lunghi possibili compatibilmente con l'esecuzione dell'opera così da poter creare un modello idrogeologico e geotecnico realistico della zona dell'intervento in progetto ed in funzione della tipologia e della classe dell'opera in progetto.

Per le aree soggette ad allagamenti è consigliabile adottare i seguenti accorgimenti:

- prevedere la sopraelevazione del piano finito degli edifici
- evitare di realizzare scantinati al di sotto del piano campagna;
- per eventuali opere in sotterraneo già esistenti è opportuno realizzare adeguati sistemi di drenaggio e di impermeabilizzazione;
- gli eventuali accessi in sotterraneo e le bocche di lupo dovranno essere realizzati con aperture sopraelevate rispetto al piano campagna;
- nella scelta della tipologia di fondazioni si evitino quelle che possono comportare cedimenti differenziali in rapporto alle qualità del sottosuolo;
- per falda con profondità minore di 1.0 metro nella scelta del sistema di depurazione degli scarichi reflui nel suolo si eviti il tipo a subirrigazione, privilegiando vasche a tenuta o la fitodepurazione;
- i sistemi a fossa per l'inumazione nei cimiteri possono essere adottati se la falda ha una profondità non minore di 2.5 m da p.c., come prescritto da normativa nazionale e regionale vigenti. In caso di falda più superficiale sarà opportuno realizzare per i sistemi a fossa adeguati riporti di terreno o adottare sistemi di inumazione sopraelevati.

Nel complesso i nuovi interventi edilizi in aree allagabili dovranno garantire la salvaguardia della rete idrografica di scolo, mantenendo o migliorandone la funzionalità, e prevedere misure compensative proporzionate alla variazione del coefficiente di infiltrazione del terreno indotta dagli interventi stessi. Riprendendo quanto riportato nel parere regionale nr. 133840 del 28.03.2014 si prescrive inoltre:

"di evitare volumi d'invaso depressi rispetto al punto di scarico.

Dovrà essere previsto l'obbligo della realizzazione delle misure compensative rispettando quanto previsto nello studio di compatibilità idraulica e prescritto nel presente parere.

Dovrà essere previsto che tutte le superfici scoperte, quali parcheggi, percorsi pedonali e piazzali, siano pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno (elementi grigliati, etc).

Gli studi e l'indicazione progettuale preliminare nelle misure compensative relative al P.I. saranno esaminati dal Genio Civile di Verona mentre il progetto definitivo da svilupparsi in fase attuativa delle previsioni di piano dovrà essere valutato dal Consorzio di Bonifica Veronese".

AREE NON IDONEE

Contenuto

Si tratta di aree localizzate: 1) negli incavi dei torrenti soggetti di norma a fenomeni d'erosione; 2) nelle fasce territoriali con acclività elevata e maggiore di 30° molte delle quali si trovano, quasi verticali a ridosso della SR 249 e che sono soggette a crolli e caduta massi; 3) nelle zone soggette a

spiondamento carsico come nella Val Della Fontana e nella Val Sandalina; 4) nelle aree di cave attive dismesse relativamente alla scarpate di scavo.

Prescrizioni

Nelle aree non idonee sono vietati interventi di nuova edificazione.

Sono invece consentiti:

- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione senza ricavo di nuove unità abitative;
- interventi di ampliamento per adeguamento a scopo igienico sanitario o per ricavo di locali accessori (legnaie, impianti tecnologici, box auto ecc.);
- interventi di realizzazione o ampliamento di infrastrutture viarie o rete tecnologiche di interesse pubblico non ubicabili in altro sito, ma accompagnate da elaborazioni geologico-tecniche, finalizzate a definire le modalità di realizzazione delle opere per garantire le condizioni di sicurezza delle opere stesse, nonché dell'edificio e delle infrastrutture adiacenti;
- opere di difesa, sistemazione, manutenzione e gestione del territorio in genere;
- interventi di miglioramento fondiario pertinenti all'attività agricola o forestale e l'edificabilità di annessi rustici di modeste dimensioni (< 8 mq);

In generale, gli interventi saranno finalizzati alla sola rinaturalizzazione ed stabilizzazione dei pendii, al solo ripristino dell'ambiente e del paesaggio, mantenendo le peculiarità morfologiche ante operam, in stretta correlazione con i caratteri geologici e idrogeologici della zona.

- Per le zone di spiondamento carsico è ammessa la coltivazione agricola e le pratiche forestali che garantiscano la stabilità dei siti. Si raccomanda un'azione di periodico monitoraggio per rilevare eventuali fenomeni erosivi ed abbassamenti o spiondamenti del fondo.
- Per le zone ad elevata acclività e nelle vallecule sarà necessaria una continua azione di monitoraggio, soprattutto dopo intensi eventi piovosi, per rilevare eventuali zone in erosione, movimenti gravitativi incipienti o in atto, accumuli di materiale nei solchi torrentizi e nelle vallecule, soprattutto se incombenti su zone abitate o infrastrutture.
- Per le zone di cava, quando non più attive, sarà necessario un piano di recupero che metta in sicurezza le aree con scarpate instabili e preveda una sistemazione tale da consentirne un utilizzo in accordo con le previsioni urbanistiche del Comune.
- Per le aree non idonee nella zona delle sorgenti saranno possibili solo le azioni finalizzate alla manutenzione ed alla salvaguardia stessa del corpo idrico sotterraneo che intercettano.
- Nelle aree non idonee costituite dalle sponde lacuali saranno possibili solo le azioni finalizzate alla manutenzione ed alla salvaguardia stessa dei corpi idrici. Trattandosi di competenze extra territoriali saranno acquisite e realizzate tutte le norme che l'Autorità di Bacino competente ha redatto con la formulazione del PAI e dei successivi aggiornamenti.

Articolo 10. Dissesto idrogeologico

Contenuto

Nella Carta delle Fragilità sono state individuate le seguenti zone caratterizzate da dissesto idrogeologico:

- area di frana;
- area sondabile o a ristagno idrico
- area soggetta ad erosione
- area soggetta a caduta massi
- area soggetta a debris-flow o area di conoide
- area soggetta a spiondamento carsico
- area risorgiva
- scarpate di cave instabili

Prescrizioni

Tali aree sono normate dall'Articolo 8 e dall'Articolo 9 delle presenti NTA

Qualora venisse riscontrata l'esistenza di altre aree di conoide u rischio di colata detritica, in sede di PI si dovrà provvedere a circoscrivere le aree soggette a colata detritica e formulare apposita normativa finalizzata a:

- a. garantire la sicurezza di persone e cose:
- b. evitare ogni sviluppo urbanistico-edilizio nelle aree a rischio.

TITOLO 3: PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEI PI

Articolo 11. Superficie agricola trasformabile

Contenuto

Il PAT ha determinato la superficie agricola utilizzata (SAU) trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola: essa può interessare una superficie complessiva non maggiore di 18.786 mq aumentata del 10% fino a **20.665 mq** calcolata secondo le modalità indicate nel provvedimento (Atti di Indirizzo della Regione Veneto) riferiti alla LR.11/2004, art. 50, comma 1, lettera c) come riportato nella tabella che segue.

Superficie Territoriale Comunale Torri del Benaco	Kmq	48,252
SAU	Kmq	2,157
Rapporto SAU/STC		4,47%
Superficie boscata comunale	Kmq	7,713
SAU massima (SAU + 9,5% della superficie boscata = 2.157.402 mq+732.811 mq = 2.890.213mq)	Mq	2.890.213
Coefficiente di Collina		<45,4
Indice trasformabilità SAU		0,65
Superficie massima trasformabile (Smt)	Mq	18.786
Superficie massima trasformabile (Smt) aumentata del 10%	Mq	20.665

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

Direttive

Il PI predispose un apposito registro di controllo della SAU trasformata, nel rispetto dei seguenti principi:

- le aree interessate da precedenti previsioni di piano non attuate, nonché quelle che, ancorchè adottate, sono compatibili con il PAT sono escluse dalla quantità di zona agricola con caratteristiche SAU trasformabile in destinazioni non agricole;
- l'abbandono di terreni coltivati non determina aumento della SAU trasformabile;
- il riuso degli ambiti di escavazione per la realizzazione di bacini di laminazione, boschi di pianura, non comporta sottrazione di SAU.

In sede di PI il dimensionamento del PAT dovrà essere monitorato, dal momento della sua adozione in Consiglio Comunale, con la specificazione della superficie utilizzata e sottratta alla SAU, del nuovo volume assentito e realizzato.

Articolo 12. Gli ATO (Ambiti Territoriali Omogenei): individuazione e dimensionamento

Contenuto

Il PAT individua nel territorio comunale sei Ambiti Territoriali Omogenei (d'ora in poi denominati ATO), identificati sulla base dei caratteri insediativi, fisici, urbanistici ed ambientali più significativi.

L'articolazione degli ATO tiene conto degli insediamenti esistenti e del sistema ambientale.

Il territorio urbano di Torri del Benaco è composto principalmente da tre insediamenti che si sviluppano parallelamente alla linea di costa, corrispondenti alle località abitate di Torri del Benaco, Pai e Albisano. Le tre principali località presentano una distribuzione lineare degli insediamenti, che a Torri del Benaco e a Pai si organizzano prevalentemente lungo la fascia costiera del Lago di Garda, mentre nel caso di Albisano, l'area urbanizzata si sviluppa in zona collinare. Oltre alle tre principali località abitate, il territorio comunale si caratterizza per la presenza di case sparse e piccoli nuclei che si sviluppano lungo le strade collinari interne.

La principale infrastruttura che attraversa il territorio di Torri del Benaco in direzione Nord-Sud, è la SS.249, che, oltre a collegare i comuni localizzati lungo la sponda orientale del Lago di Garda, garantisce l'accesso alla rete autostradale (autostrade A22 e A4).

La SS249 è anche il principale asse di distribuzione del traffico interno tra i diversi insediamenti del territorio comunale che si sviluppano lungo la sponda del Garda. Su questo asse si innesta la viabilità di collegamento con le aree collinari interne, tra cui, in particolare, la località di Albisano.

La perimetrazione degli ATO è contenuta nella tav. 4 di cui al precedente Articolo 3.

Gli ATO individuati nel territorio comunale sono:

- ATO 1 – Torri del Benaco
- ATO 2 – Albisano
- ATO 3 – Pai
- ATO 4 – Parco MonteLupia
- ATO 5 – Pai Alta – Crero - Spighetta
- ATO 6 – Lago di Garda

Il dimensionamento del PAT¹ si concentra sul tema della residenza rivolto esclusivamente alla prima casa avendo verificato che la dotazione del settore turistico e alberghiero già presente è adeguato al fabbisogno e alle domande del settore.

ATO 1: corrisponde al principale nucleo abitato e si sviluppa lungo il fronte del Lago. Qui le espansioni e le trasformazioni sono già previste all'interno degli strumenti urbanistici vigenti che il PAT riconosce come urbanizzazione consolidata. Le direttive del PAT per questa area riguardano interventi di trasformazione del già costruito e la riqualificazione dei margini. Non sono previste nuove espansioni, ma unicamente la risposta alla domanda per la prima casa.

ATO 2 e ATO 3: corrispondono agli insediamenti di Albisano e Pai. Sono i due ATO per i quali il PAT conferma le previsioni già contenute nel PRG (urbanizzazione programmata e riqualificazione) con la possibilità per il PI di prevedere destinazioni residenziali in alternativa a quelle alberghiere consentite. Inoltre, sempre con riferimento alla domanda di prima casa, sono state previste limitate aree di espansione limitrofe al tessuto edificato corrispondenti ad ambiti destinati a servizi dal previgente PRG.

ATO 4, ATO 5 e ATO 6: corrispondono agli ambiti dei SIC e al lago. All'interno di questi territori sono previsti unicamente interventi di salvaguardia e valorizzazione paesaggistica.

Il PAT è dimensionato per il decennio 2014 – 2024. Il PAT determina con le presenti norme per ciascun ATO, i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili.

Direttive

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

Prescrizioni

Il PI, nel rispetto degli obiettivi, del dimensionamento complessivo e dei vincoli e tutele del PAT, può prevedere limitate variazioni del perimetro degli ATO, conseguenti alla definizione a scala minore delle previsioni urbanistiche, e sempre che non alterino l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate negli elaborati della VAS.

¹ Relazione illustrativa sul dimensionamento allegato 1

I PI potranno aumentare o diminuire le quantità specifiche assegnate ai singoli ATO di una quantità non maggiore del 10%, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo indicato dal PAT.

Sono escluse dal carico insediativo aggiuntivo, cioè non sottraggono volumetria dal dimensionamento del PAT:

- l'edificabilità legata a strumenti urbanistici attuativi già convenzionati dal PRG nel limite massimo degli indici attribuiti da PRG stesso;
- i cambi d'uso, verso il residenziale o altre destinazioni urbanistiche compatibili;
- l'individuazione, in sede di PI, di zone per il miglioramento, ampliamento o dismissione di strutture produttive esistenti in zona impropria;

Il carico insediativo aggiuntivo è riportato nella tabella che segue.

CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO			
AREE DI TRASFORMAZIONE E LINEE DI ESPANSIONE			
ATO	Nuovo volume residenziale (mc)	Totale abitanti su nuovo volume (mc/150)	Volume commercio servizi, turismo (mc)
1	14.100	94	23.566
2	6.265	42	15.961
3	8.000	54	11.615
4	0,00	0	0
5	0	0	0
6	0	0	0
TOTALE	28.365	190	51.143

VERIFICA DEL CONSUMO DI SAU			
ATO	SUPERFICIE TRASFORMABILE TOTALE mq	SUP. TRASFORMABILE DA PRG mq	SUP. TRASFORMABILE DA PAT mq
1	43.779	43.779	
2	52.792	52.792	
3	16.404	16.404	
4			
5			
6			
TOT	112.975	112.975	

SISTEMA INSEDIATIVO

Articolo 13. Indirizzi e criteri per le aree di urbanizzazione consolidata

Contenuto

Gli ambiti di urbanizzazione consolidata sono costituiti dalle parti di territorio poste all'interno del limite fisico dell'edificazione, dove i processi di trasformazione sono sostanzialmente completati. Tali ambiti comprendono anche le aree non urbanizzate ma già compromesse, che possono essere utilizzate ai fini edificatori senza consumare superficie agricola, quindi senza uscire dal limite dimensionale dato dal rapporto tra SAU e STC. Sono invece esclusi dal perimetro della urbanizzazione consolidata, gli ambiti

già destinati dal PRG a PUA, per i quali lo strumento urbanistico attuativo non risulta vigente alla data di stesura del PAT, tali ambiti definiti di urbanizzazione programmata sono normati dall'Articolo 14 delle presenti norme..

Direttive

Il PI potrà prevedere interventi di revisione o rettifica del limite della città consolidata che rispondono a una migliore definizione del margine in relazione allo sviluppo di una scala di maggiore dettaglio. Tali variazioni non potranno consistere in modifiche sostanziali e comportare l'alterazione dell'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità degli interventi evidenziate negli elaborati di VAS.

Il PI, nell'ambito delle aree di urbanizzazione consolidata definite dal PAT, individua le aree in cui sono sempre possibili interventi diretti di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili, nel rispetto delle presenti norme e le aree di urbanizzazione da consolidare in cui gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti o di ristrutturazione con modificazione della destinazione d'uso tra diverse categorie urbanistiche, sono subordinati a PUA, a comparto edificatorio o a titolo abilitativo convenzionato, che preveda la realizzazione delle dotazioni territoriali e delle opere di urbanizzazione mancanti o carenti.

Il PI disciplina gli interventi volti a migliorare la qualità della struttura insediativa quali:

- integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti
- riqualificazione e potenziamento dei servizi pubblici e di uso pubblico;
- riqualificazione e riordino degli spazi aperti urbani,
- miglioramento della rete dei percorsi ciclo-pedonali interni agli insediamenti, anche connettendoli e mettendoli a sistema con i percorsi di fruizione del territorio aperto;
- prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura;
- eliminazione delle barriere architettoniche;

Inoltre il PI promuove il completamento e risponde alle esigenze di miglioramento del patrimonio edilizio esistente, soprattutto abitativo, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, con attenzione alle aree con attività dismesse o utilizzazioni incompatibili, nello specifico:

- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, ampliamento degli edifici esistenti ed eliminazione degli elementi incongrui;
- interventi volti a migliorare la qualità abitativa e/o funzionale degli immobili, favorire il riordino morfologico dell'edificato e delle aree scoperte;
- recupero degli edifici con valore storico-ambientale nel rispetto delle disposizioni di cui all'Articolo 24;
- interventi di nuova costruzione per il completamento del tessuto insediativo esistente;
- recupero e rigenerazione urbanistico - ambientale delle aree con attività dismesse.

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

- trasferimento/eliminazione per le funzioni incoerenti/incompatibili anche in riferimento all'Articolo 48 delle presenti norme;
- mantenimento con riqualificazione e mitigazione degli impatti rispetto alle funzioni contigue per le funzioni che possono essere rese compatibili;
- consolidamento e possibilità di ulteriore integrazione e sviluppo per le funzioni compatibili.

Prescrizioni

In generale valgono le norme del PRG vigente al momento dell'approvazione del PAT per quanto compatibile con il PAT stesso anche in riferimento all'Articolo 52 delle presenti norme.

All'interno dell'ambito dell'urbanizzazione consolidata il dimensionamento consentito dal PRG vigente può essere aumentato in misura non superiore al 10% in termini di volumetria.

Il dimensionamento derivante dal residuo di piano, così come quello determinato dal PAT, può essere trasferito tra i diversi ATO ad esclusione degli ATO 4 Parco MonteLupia; ATO 5 Pai Alta – Crero– Spighetta; ATO 6 Lago di Garda, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo.

Le strutture alberghiere inserite in aree classificate nel PRG vigente come:

- turistico – alberghiera convenzionate;
- turistico – alberghiera con intervento definito con scheda;
- turistico – alberghiera: strutture esistenti;

qualora siano attive, o comunque, anche se non attive, dotate di spazi esterni destinati ai servizi necessari per adeguare la struttura alle dotazioni minime alberghiere, alla data di approvazione del PAT, non possono essere modificate in usi residenziali.

Il PI nelle aree con destinazione “dotazioni urbanistiche” non attuate, non potrà prevedere la modifica della destinazione d’uso in residenziale.

Articolo 14. Aree dell’urbanizzazione programmata

Nelle aree di urbanizzazione programmata il PAT conferma le indicazioni del PRG vigente, sono cioè confermati gli indici e le modalità di edificazione previste, fatte salve le facoltà del PI stabilite dalla norma vigente per l’attribuzione dei parametri edificatori. Per le aree di urbanizzazione programmata con destinazione turistica – alberghiera il PI non potrà prevedere la modifica della destinazione d’uso in residenziale.

Nelle aree ad urbanizzazione programmata con destinazione “dotazione urbanistica”, il PI non potrà prevedere la modifica della destinazione d’uso in residenziale.

Prescrizioni

L’attuazione delle aree con destinazione turistica – alberghiera è soggetta a procedura di verifica di assoggettabilità ai sensi della D.Lgs 152/2006, art 12.

Articolo 15. Aree di riqualificazione e di riconversione

Contenuto

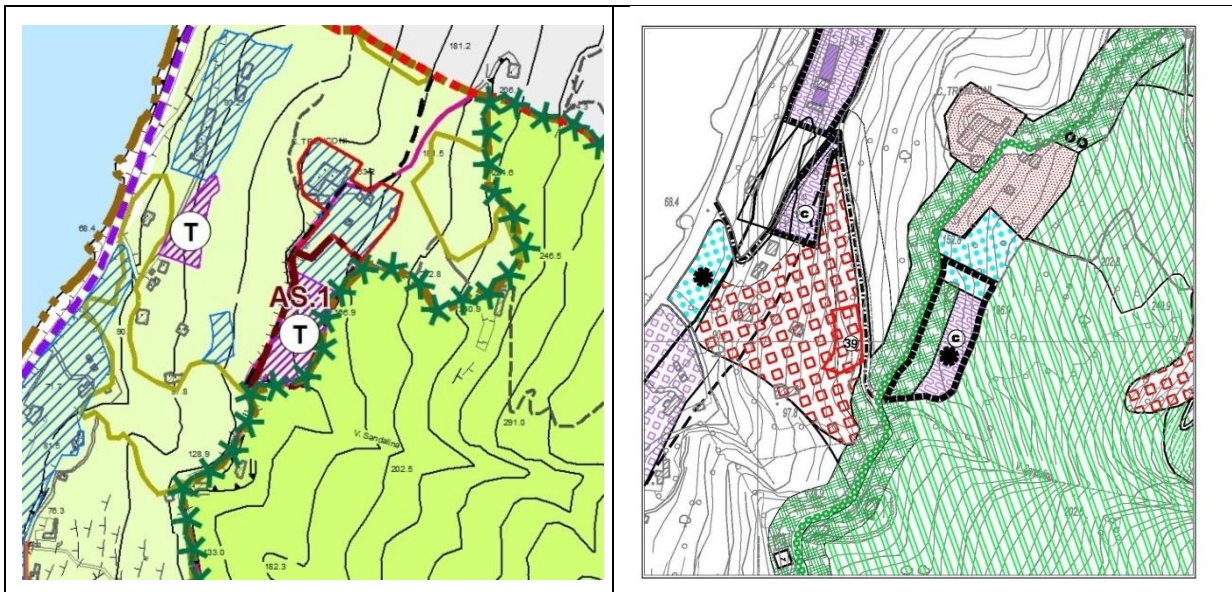
Il PAT individua le aree nelle quali sono previsti interventi di riconversione urbanistica e funzionale, per le quali, in ragione delle caratteristiche morfologiche, delle destinazioni d’uso attuali e previste e per la struttura della proprietà è necessario già in sede di PAT prefigurare le modalità di intervento e le direttive e prescrizioni a cui il PI si deve attenere.

Direttive

Per ciascuna area di riqualificazione e riconversione il PAT indica le direttive e le prescrizioni per il PI.

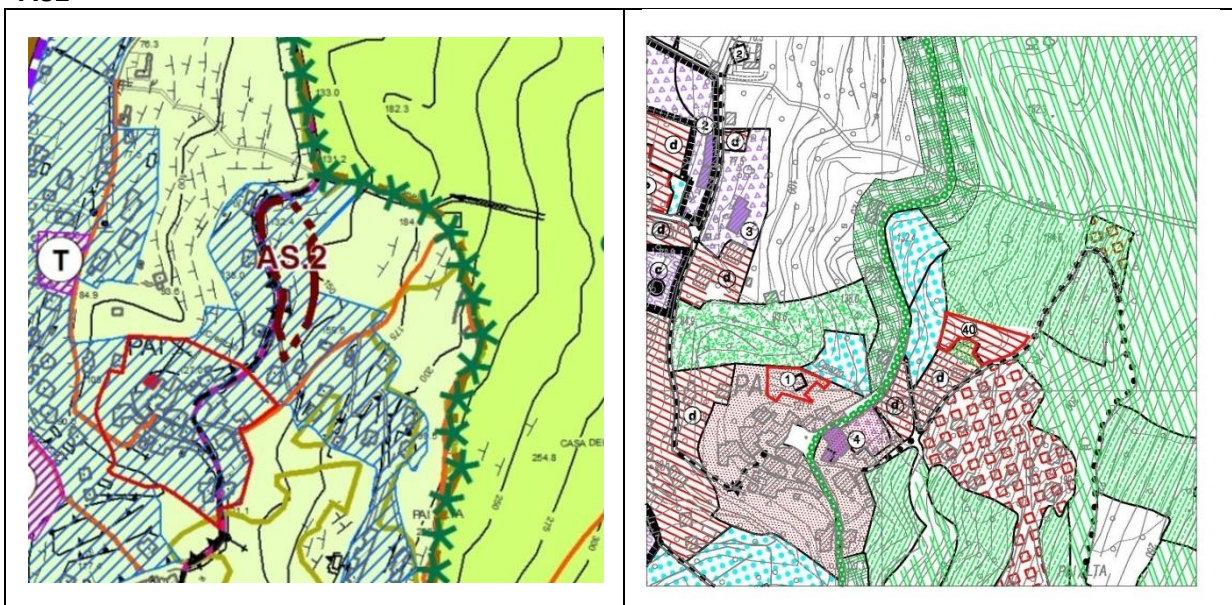
I perimetri contenuti nel PAT possono essere variati in sede di PI o di PUA nei limiti di variazione della superficie territoriale del 10% di quella originaria indicata nella tavola 4 del PAT (deve essere sovrapponibile almeno il 90% della s.t. originaria e di quella variata) anche variazioni in termini volumetrici e/o di superficie coperta, del rapporto di copertura territoriale o fondiaria, dell’altezza massima degli edifici fino al 15% dei parametri indicati dal PI.

AS1 –



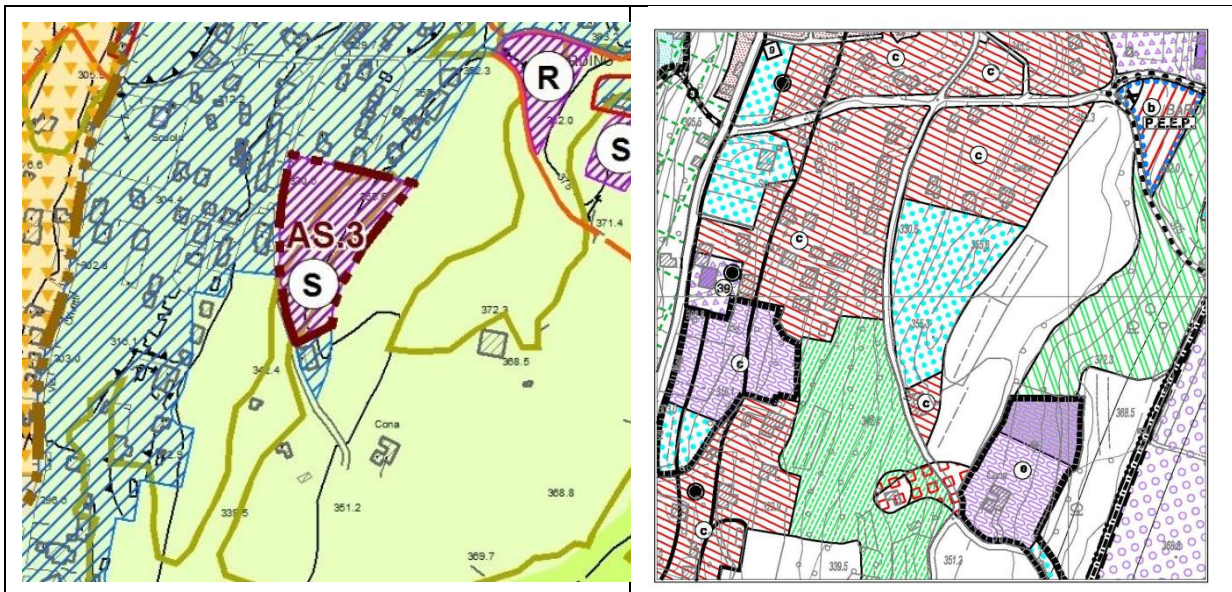
L'ambito AS1 è destinato dal PRG vigente a funzioni turistiche alberghiere e a standard non attuati. Il PI può ripermetrare l'area e le destinazioni d'uso, prevedendo per la zona a standard la modifica delle destinazioni d'uso a servizi ai sensi dell'Articolo 13 e dell'area turistica alberghiera ai sensi dell'Articolo 14 delle presenti norme, consentendo così l'eventuale recupero delle volumetrie trasformate in destinazione residenziale ai fini di prima casa.

AS2 –



L'ambito AS2 è destinato a servizi dal PRG vigente. Il PI può prevedere che l'area venga destinata a residenza e dotazioni urbanistiche da cedere al comune nella misura del 70% della superficie totale. Le aree cedute al Comune sono destinate ad accogliere le destinazioni previste dall'Articolo 46 delle presenti norme.

AS 3 –



L'ambito AS3 è destinato a servizi dal PRG vigente. Il PI può prevedere che l'area venga destinata a residenza e dotazioni urbanistiche da cedere al comune nella misura del 70% della superficie totale. Le aree cedute al Comune sono destinate ad accogliere le destinazioni previste dall'Articolo 46 delle presenti norme.

Prescrizioni

Il PI attiva gli ambiti definendo il perimetro nei limiti massimi stabiliti dall'Articolo 44 e con le variazioni dovute a un maggiore approfondimento di scala.

Articolo 16. Dimensionamento dei servizi

Contenuto

Il PAT determina per ciascun ATO, i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili.

Il PAT, per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, prevede un'adeguata dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso.

Direttive

Il PAT fissa come parametro complessivo minimo di riferimento negli ATO una dotazione di standard urbanistici pari a 30 mq/abitante.

residenza:

a ciascun abitante insediato (residente anagrafico) o da insediare (equivalente a 150 mc) deve essere garantita una dotazione di aree a servizi non inferiore a 30 mq/ab.

In sede di formazione del PI, la dotazione minima di standard stabilita dal presente articolo può essere raggiunta computando le quantità di più ATO, a condizione che sia comunque assicurata un'equilibrata dotazione di attrezzature e servizi in funzione della distribuzione sul territorio della popolazione residente.

Il P.I. precisa l'articolazione di tale dotazione rispetto a:

- aree ed attrezzature per l'istruzione;
- aree per attrezzature di interesse comune;
- aree per verde, gioco, sport, compresi i parchi qualora ne fosse garantita la fruibilità pubblica;

- aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico.

attività commerciali, direzionali:

fatte salve specifiche disposizioni di legge, la dotazione di aree a servizi (parcheggio almeno fino al 50% e verde) non sarà inferiore al 100% della s.l.p.;

attività produttive:

una dotazione a servizi (parcheggi almeno fino al 50% e verde) non inferiore al 10% della s.l.p. e comunque almeno il 10% della superficie fondiaria, eventualmente incrementata di una superficie da destinarsi a verde o attrezzature a servizio delle attività produttive quantificata dal PI in relazione agli specifici obiettivi di qualità indicati dal PAT per ciascun ATO;

attività ricettive turistiche:

fatte salve specifiche disposizioni di legge, la dotazione di aree a servizi non sarà inferiore al 100% della superficie lorda di pavimento degli edifici.

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

Il PI dovrà verificare le disposizioni impartite con l'atto di indirizzo relativo al dimensionamento dei piani e degli standard di aree per servizi di cui all'articolo 46 punto 1, lett. b) della LR 11/2004. 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 standard previsti dal presente articolo e stabilire i criteri e gli ambiti nei quali è ammessa la monetizzazione delle aree per servizi

Il PI, dovrà classificare le zone destinate a standard secondo le seguenti categorie:

- aree di proprietà pubblica;
- aree che, ancorché di proprietà privata, siano asservite ad uso pubblico;
- 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;
- altre aree che, pur conservando un regime privato dei suoli, rivestono comunque uno specifico interesse pubblico per le loro caratteristiche intrinseche (es. parchi, ecc.), per effetto di convenzioni con il comune.

Oltre alla classificazione delle aree il PI provvederà a valutarne l'efficienza sulla base della dimensione, qualità e localizzazione. Sulla scorta di tale verifica potranno essere previste localizzazioni diverse delle dotazioni esistenti, sia realizzate che solamente previste dal PRG, con lo scopo di migliorarne l'efficienza e le relazioni con il contesto.

Il PI deve in ogni caso subordinare gli interventi di sviluppo e/o trasformazione, nelle singole zone a tessuto insediativo omogeneo, alla realizzazione e/o adeguamento dei servizi agli standard di qualità, anche ai fini dell'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica secondo le modalità indicate all'Articolo 46 delle presenti norme.

Il PI definisce la collocazione delle dotazioni di standard aggiuntive rispetto all'esistente facendo ricorso preferibilmente a metodi perequativi, in particolare per i comparti interessati da significativi interventi di trasformazione. A tal fine è demandata al PI l'individuazione di strumenti perequativi atti ad assicurare un'equa ripartizione tra i proprietari degli oneri conseguenti al necessario reperimento di standard.

In sede di PI, in ottemperanza dell'articolo 32 delle NTA del PTCP si provvederà di concerto con l'Autorità d'Ambito del servizio idrico integrato ad effettuare il calcolo del fabbisogno teorico idrico rispetto alle previsioni degli insediamenti, soprattutto nelle zone ad alto carico turistico. Il dato verrà verificato in sede di monitoraggio del PAT

Prescrizioni

Fino all'approvazione del PI, si fa riferimento alle norme del PRG vigente. Fino all'approvazione del PI gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, come definiti dall'art. 3 del DPR 380/01, ricadenti all'interno della urbanizzazione consolidata, 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, o, infine, alla monetizzazione delle aree nei casi in cui sia impossibile o non conveniente per l'amministrazione il reperimento in loco..

Articolo 17. Porto: servizi di interesse comune di maggiore rilevanza

Contenuto

Il PAT individua, nella Tavola 4, quale ambitodestinato a servizi di interesse comune di maggiore rilevanza, il porto e gli attracchi acquatici.

Direttive

La realizzazione dell'area portuale e dei relativi servizi, indicati con un asterisco, è soggetta ad accordo di cui all'Articolo 49 e ad un Piano Urbanistico Attuativo che ne definisca i perimetri e le modalità.

In sede di PI si dovrà comunque prevedere:

- la localizzazione delle aree da destinare a scivoli di alaggio a servizio del turismo nautico itinerante;
- la previsione in prossimità degli scivoli di alaggio, di spazi adibiti a parcheggio degli automezzi e dei rimorchi.

Prescrizioni

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

Articolo 18. Consolidamento e razionalizzazione delle aree destinate ad attività artigianali esistenti

Contenuto

Il PAT comprende all'interno della urbanizzazione consolidata gli ambiti interessati dalla presenza di attività artigianali, comprensive delle loro possibili estensioni e delle funzioni commerciali loro connesse. Tutte le altre aree produttive-artigianali ricomprese all'interno dell'urbanizzazione consolidata sono assimilate e classificate quali "ambiti produttivi di interesse comunale non connessi" come definito dall'articolo 56 delle NTA del PTCP. Sono infatti ambiti produttivi di interesse comunale non connessi quelle aree produttive esistenti o comunque convenzionate la cui destinazione risulta incongrua in relazione alla presenza di condizionamenti di natura ambientale o urbanistica o di infrastrutturazione, per le quali al fine di poterle ampliare è necessario prevedere una specifica analisi ed approfondimento finalizzata all'eventuale trasformazione e riconversione.

L'unico ambito produttivo - artigianale previsto in ampliamento è assimilato classificato quale "ambito produttivo di interesse comunale consolidato" come definito dall'articolo 56 delle NTA del PTCP. Sono infatti ambiti produttivi di interesse comunale consolidati quelle aree produttive che non presentano per il loro mantenimento particolari problemi in relazione alla presenza di condizionamenti di natura ambientale o urbanistica o di infrastrutturazione, per i quali si prescrive la destinazione alle attività artigianali e di piccola industria strettamente connesse all'abitato.

Direttive

Per tutte le aree destinate ad attività artigianali il PI dovrà definire le modalità di edificazione nel rispetto del dimensionamento previsto dal PAT.

Prescrizioni

Le trasformazioni edilizie dovranno essere integrate con il disegno urbano complessivo asolvendo alle finalità descritte all'articolo 60 comma 5 delle NTA del PTCP.

Il PI disciplina la realizzazione degli interventi di ampliamento e di espansione, assoggettandoli a particolari prescrizioni finalizzate a migliorare l'inserimento degli interventi stessi nel contesto edificato ed ambientale, con particolare attenzione per i manufatti di pregio storico-culturale, prevedendo opportune misure di mitigazione.

Come previsto dall'articolo 60 comma 3 delle NTA del PTCP, per l'unico ambito produttivo-artigianile assimilato e classificato quale "ambito produttivo di interesse comunale consolidato", l'ampliamento dovrà rispettare la distanza minima dalle zone residenziali di 250 metri. Sono ammesse deroghe a tale distanza solo nel caso di ampliamenti derivanti da esigenze di ditte esistenti già insediate nell'ambito, per le quali il rispetto della distanza comporterebbe l'impossibilità di ampliamento necessario. In tal caso si prescrivono accorgimenti di mitigazione degli effetti dell'avvicinamento della zona produttiva verso le aree residenziali.

Per gli ambiti di espansione produttiva ricadenti all'interno delle rete ecologica - aree di connessione naturalistica - va richiamato quanto previsto dall'art. 50 delle NTA del PTCP

Le aree di espansione produttiva previste all'interno delle aree della rete ecologica sono consentite previa redazione di uno studio particolareggiato che dimostri la loro compatibilità con le caratteristiche salienti dell'area ed indichi i necessari interventi a tutela del sistema della rete.

I PUA ai sensi e per gli effetti dell'alt. 5 comma 8 del DL 70/2011 convertito in legge dall'art. 1 comma 1 L. 106/2011, per le parti non valutate dal PAT, saranno sottoposti a verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, fatte salve le fattispecie di esclusione di cui alla DGR 1646 del 07.08.2012

Articolo 19. Consolidamento e razionalizzazione delle aree commerciali esistenti

Contenuto

Il PAT comprende all'interno della città consolidata gli ambiti interessati dalla presenza di attività commerciali comprensivi delle loro possibili estensioni.

Direttive

Per tutte le aree commerciali il PI dovrà definire le modalità di edificazione nel rispetto del dimensionamento previsto dal PAT.

Prescrizioni

Sono sempre ammessi gli interventi di completamento all'interno della città consolidata, così come previsto dalla L.R. n.50/2012 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione Veneto".

Articolo 20. Ambito di valorizzazione turistica

Contenuto

Questa zona che costituisce il raccordo tra il centro di Torri e la frazione di Albisano, rappresenta un ambito di particolare valore per la cultura dell'ulivo. Il PAT intende tutelare e valorizzare tale ambito anche come elemento di attrattiva turistica. In passato, gli strumenti urbanistici avevano previsto l'insediamento di impianti turistici all'aperto con presenza di infrastrutture coperte e per ciascuna l'abitazione del custode. Anche in ragione del modello imprenditoriale di offerta turistica, che non prevede strutture sportivo-ricreative esterne agli alberghi e ai campeggi/residence, Il PAT non prevede più tali zone che invece vengono destinate alla tutela delle culture esistenti, si potranno invece prevedere limitati interventi destinati a abitazioni residenziali.

Direttive

Il PI dovrà individuare degli ambiti dove si possano insediare edifici residenziali senza compromettere le coltivazioni esistenti. La quota massima di superficie da destinare a residenza all'interno dell'ambito di

valorizzazione turistica è pari alla dimensione prevista dal PRG vigente per impianti sportivi (94.700 mq) nella quota (5%) prevista come coperta, e precisamente 4.700 mq. A cura del PI potranno essere individuati gli ambiti dove potranno essere realizzati 14.100 mc per abitazioni residenziali destinate a "prima casa" con parametri urbanistici coerenti con l'ambito e comunque di tipologia uni-bifamiliare e con altezza non superiore a 6,5 metri.

Prescrizioni

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

Articolo 21. Parco del Monte Luppia

Contenuto

Il PAT valorizza l'ambito del Monte Luppia, interessato anche dalla presenza del Sito Natura 2000, recependo dal PTRC l'ambito per l'istituzione del parco Monte Lupia - S. Vigilio

Riguarda una zona che per la sua collocazione nell'ambito delle estreme pendici del Monte Baldo, per la sua localizzazione e limitata alterazione antropica, e per i valori ambientali e storico testimoniali che la caratterizzano, costituisce elemento centrale del progetto di tutela e di riequilibrio dell'ecosistema comunale.

Direttive

Il PIREcepisce le disposizioni per la predisposizione del Piano Ambientale, che dovrà perseguire i seguenti obiettivi specifici, così come previsto dalla LR 16/08/84 n. 40:

- salvaguardia del "collinare", anche attraverso la rinaturalizzazione delle aree degradate e la tutela degli ecosistemi connessi;
- salvaguardia e valorizzazione degli usi agricoli presenti nel territorio incentivando le attività produttive biologiche e biodinamiche;
- salvaguardia degli edifici e degli elementi significativi del paesaggio agrario;
- incentivazione degli usi ricreativi degli ambiti non coltivati, creando percorsi pedociclabili, spazi per il relax, osservatori naturalistici, centri di didattica ambientale, ecc.
- conservazione dell'integrità d'insieme del complesso ambientale e naturalistico;
- conservazione di tutti gli elementi e segni identificativi che appartengono alla dimensione storica del paesaggio;
- diversificazione della tutela in sub-ambiti sulla base di uno studio di approfondimento delle caratteristiche ecologiche, geomorfologiche, ambientali e culturali.
- salvaguardia del paesaggio e valorizzazione dei caratteri tipici dell'edilizia rurale presenti in tali zone, disciplinando la tipologia, le caratteristiche architettoniche e le distanze dei nuovi edifici, e comunque sempre nel rispetto delle presenti norme e degli artt. 43, 44, 45 della LR 11/2004 e successive modifiche e integrazioni.

Prescrizioni

Nelle more dell'approvazione del PI e del Piano Ambientale, alle aree classificate dal precedente comma quali Parchi di interesse locale, si applicano, ad eccezione delle opere pubbliche e di interesse pubblico coerenti con gli obiettivi di salvaguardia del parco.

SISTEMA DEI VALORI STORICO-ARCHITETTONICI

Articolo 22. Tutela e recupero dei centri storici e delle corti rurali

Contenuto

Il PAT individua il perimetro dei centri e delle corti rurali. L'obiettivo è la tutela degli elementi storici, attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente e la valorizzazione dell'insieme.

Direttive

Il PI individua gli edifici soggetti a salvaguardia e quelli soggetti a demolizione parziale o totale perché in contrasto con gli obiettivi di tutela. Inoltre disciplina i procedimenti e le modalità di attribuzione del credito edilizio, in accordo con i criteri previsti all'Articolo 48 delle presenti norme.

In attesa del PI sono confermate le indicazioni del PRG vigente con le modalità riportate nell'Articolo 48 delle presenti norme.

Il PI verifica ed integra la perimetrazione dei nuclei e del centro storico e ne precisa la specifica disciplina, nel rispetto degli indirizzi e criteri di cui alle presenti norme.

Articolo 23. Chiese e complessi monumentali

Contenuto

Il PAT tutela le chiese e i complessi monumentali presenti nel territorio comunale anche al di fuori del centro storico, individuandoli planimetricamente nella tav. 1, 2 e 4. Il PAT recepisce e fa propria l'individuazione degli edifici di pregio architettonico contenuta nel PTCP.

Direttive

Il PI provvederà a stabilire, per ciascuno degli edifici esistenti, le categorie di intervento, stabilendo se del caso le integrazioni volumetriche e/o edilizie ammesse. Stabilirà altresì i gradi di vincolo per le pertinenze scoperte – parchi, giardini, viali, etc. – e per i manufatti che le definiscono (recinzioni, cancelli, etc.).

I beni vincolati a sensi del D.lgs 42/2004 sono indicati nella tav. 2 e 4 del PAT. L'esatta individuazione catastale è quella contenuta negli specifici provvedimenti di vincolo.

Prescrizioni

Sono soggetti a tutela gli edifici pubblici con più di 70 anni per i quali si applica la normativa vigente.

Articolo 24. Tutela e recupero di edifici di interesse storico ambientale e relative pertinenze

Contenuto

Il PAT individua planimetricamente nelle tavv. 2 e 4 gli edifici di interesse storico-ambientale, le limonaie e le relative pertinenze con riferimento al PRG vigente e al quadro conoscitivo del PTCP.

Direttive

Il PI dovrà provvedere all'integrazione e completamento del censimento di tali edifici e delle aree di pertinenza, alla definizione per ciascuno di essi delle modalità e dei criteri di intervento.

Il PI dovrà inoltre stabilire le destinazioni d'uso ammesse oltre a quelle consentite in relazione alla zona di appartenenza per ciascuno di essi, finalizzate alla loro salvaguardia fisica e all'uso del territorio circostante.

Prescrizioni

In attesa del PI sono confermate le indicazioni del PRG quando presenti, in alternativa sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria straordinaria sia per gli edifici che per le relative aree.

Sono soggetti a tutela anche gli edifici pubblici con più di 70 anni per i quali si applica la normativa vigente.

Articolo 25. Tutela dei manufatti minori di interesse ambientale-testimoniale

Direttive

Oltre agli edifici il PI individuerà gli altri manufatti di interesse ambientale e culturale, che testimoniano la cultura e le tradizioni del luogo. Si tratta di capitelli, fontane, recinzioni, chiuse e manufatti idraulici etc.

Il PI deciderà quali sottoporre a tutela tenendo conto che si tratta di segni organizzatori del territorio e in quanto tali portatori di un interesse che prescinde la qualità architettonica.

Articolo 26. Coni Visuali

Contenuto

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

Direttive

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

Gli interventi di trasformazione urbanistica/edilizia che si frappongano tra il punto di ripresa del cono visuale e il contesto da tutelare, dovranno essere specificatamente valutati in riferimento alle interferenze prodotte sul contesto paesaggistico considerato, almeno entro un ragionevole intorno dal punto di osservazione (indicativamente di 50 m per i punti dominanti singoli e 100 m per elementi lineari quali sentieri, strade, ecc.).

Prescrizioni

Fino all'adeguamento del PI con previsioni conformi alle direttive, per i coni visuali individuati dal PAT 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;
- è vietata l'introduzione di quinte arboree, fasce boscate, siepi perimetrali e recinzioni tra il cono visuale ed il quadro paesaggistico tutelato;
- fermo restando quanto disposto ai punti precedenti, la salvaguardia del quadro panoramico meritevole di tutela è assicurata mediante una puntuale istruttoria che verifichi, anche sulla base di idonea relazione paesaggistica, il rispetto delle condizioni sopra indicate inerenti la localizzazione ed il dimensionamento delle opere consentite.

SISTEMA PAESAGGISTICO E AMBIENTALE

Articolo 27. Invarianti di natura paesaggistico-ambientale

Contenuto

Il PAT individua gli ambiti a cui attribuire obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione sulla base del riconoscimento della loro valenza ambientale e paesaggistica caratterizzata dal particolare rapporto tra il territorio aperto in gran parte integro, il sistema agricolo che conserva notevoli elementi di naturalità e particolari emergenze architettoniche o ambiti di elevata integrità ambientale.

Le invarianti di natura paesaggistica sono quegli elementi con caratteri specifici ed identificativi che caratterizzano e distinguono un luogo o un territorio e la cui tutela e salvaguardia risulta indispensabile al mantenimento dei caratteri fondamentali degli stessi.

In tali ambiti, oltre alla connotazione naturale (morfologica, vegetazionale, paesaggistica) risulta rilevante la componente dovuta all'intervento antropico.

Il PAT Inoltre ha identificato le seguenti aree di tutela per la loro valenza agronomica produttiva, che deriva dalla contemporanea presenza di aziende agricole vitali, sistemazioni agrarie di pregio, produzioni tipiche di oliveto

Si tratta dei seguenti elementi:

- tipo 01: Ambito della coltura dell'olivo
- tipo 02: Iconema

Direttive

Per gli elementi areali indicati valgono le seguenti indicazioni normative generali che dovranno trovare sviluppo e puntuale applicazione nell'ambito della pianificazione operativa.

Per le *aree ad elevato valore paesaggistico* il PI integra tale individuazione e definisce gli interventi ammessi sulla base dei seguenti criteri:

- difesa dell'integrità del territorio agricolo e contrasto al consumo di suolo;
- tutela delle parti dove sono ancora conservati e riconoscibili i caratteri del paesaggio agrario tradizionale;
- individuazione di tipologie edilizie rapportate alle caratteristiche di questi ambiti;
- incentivazione di attività complementari a quella agricola compatibili con gli obiettivi di tutela;
- individuazione di percorsi tematici per la riscoperta dei fattori di identità storico territoriale;
- mantenimento ed incremento dei sistemi di aree alberate ed in genere delle componenti paesaggistico-ambientali tipiche dell'area;
- eliminazione o mitigazione degli elementi detrattori del paesaggio;
- controllo sulla qualità dei nuovi interventi edificatori ammissibili;
- disciplina del recupero del patrimonio edilizio esistente.

Per gli ambiti di maggior *importanza agricolo-produttiva*, costituiti dagli oliveti lo strumento operativo (PI) dovrà tener conto dei seguenti elementi:

- incentivazione all'utilizzo di strumenti finanziari connessi al Piano di Sviluppo Rurale legati alle misure specifiche per l'aumento dell'innovazione e della produttività agricola;
- programmazione delle attività connesse alla agricoltura in funzione anche dello sviluppo turistico: vendita diretta dei prodotti e trasformazione in azienda; attività agrituristiche e didattico-ricreative (fattorie didattiche, anche in rapporto con il mondo della scuola); applicazione rigorosa delle norme di buona pratica agricola di incremento del benessere animale.

Fino dell'adeguamento del P.I. alla presente disciplina, restano in vigore le norme del PRG previgente.

Articolo 28. Tutela ambientale

Il PAT promuove le seguenti azioni, orientate in generale al mantenimento e alla valorizzazione della varietà, ricchezza e riconoscibilità paesaggistico-ambientale e rurale che sono alla base della loro specificità:

- mantenimento delle alberature di valore ambientale, con possibilità di sostituire gli esemplari da abbattere con specie analoghe o compatibili, tipiche del paesaggio rurale;
- mantenimento degli elementi vegetazionali singoli o associati (boschetti marginali, alberature, piante arbustive, siepi, ecc.) di valore naturalistico e/o storico-ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con specie autoctone in armonia con gli elementi paesaggistici esistenti;
- recupero e riqualificazione dei sentieri e delle strade aziendali, interaziendali e vicinali, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione; in tale caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale;
- interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti;
- mantenimento della trama costitutiva dell'assetto agrario;
- promozione degli interventi che mantengano gli ordinamenti colturali diversificati come elemento di pregio paesaggistico, e i caratteri tipologici degli insediamenti storici rurali;

- le recinzioni devono essere realizzate con elementi naturali (siepi) o con reti metalliche mascherate da vegetazione arbustiva, salvo deroghe concesse per gravi motivi previa verifica di impatto ambientale.

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

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

Il PI può approfondire gli strumenti utili per assicurare l'obiettivo di conservazione delle sistemazioni agrarie tipiche, compresi gli interventi di recupero e di ripristino, senza gravare unicamente sui proprietari dei fondi (credito, contributi PAC, gestioni associate, progetti speciali).

Prescrizioni

Gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di strutture agricole produttive dovranno essere accompagnate da opportune opere di mitigazione e inserimento ambientale la cui tipologia sarà precisata in sede di PI. Prima dell'adeguamento del PI alle direttive, gli interventi non dovranno comunque risultare in contrasto con le stesse.

Articolo 29. Aste fluviali

Contenuto

Si intendono le zone di tutela dei fiumi, torrenti, canali, invasi naturali ed artificiali, anche a fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico.

Direttive

Il PI può stabilire, limitatamente alle aree urbanizzate ed a quelle alle stesse contigue, distanze diverse da quelle previste dal comma 1, lettera g) dell'articolo 41 della LRn.11/2004.

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

Prescrizioni

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

All'esterno delle aree urbanizzate ed all'interno delle fasce di rispetto previste dall'articolo 41, comma 1, lettera g), della LR 11/04, oltre ai limiti all'attività edilizia previsti dalle norme vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico, non sono ammessi nuovi edifici.

All'interno delle zone di tutela di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente:

- gli interventi previsti dal titolo V della LR n.11/2004, in conformità con i criteri di cui alla D.G.R.V. n.3178 del 08.10.2004, limitatamente a quanto previsto dall'articolo 44, comma 4, lett. a), mediante recupero dell'annesso rustico posto in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche;
- ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente, o atto all'eliminazione delle barriere architettoniche;
- opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
- la realizzazione di piste ciclabili e/o percorsi pedonali.

Gli interventi edilizi di cui al precedente comma potranno essere autorizzati:

- purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte di rispetto;

- previo nulla osta dell'autorità preposta alla tutela di polizia idraulica e/o dal rischio idraulico, secondo i rispettivi ambiti di competenza.

Qualsiasi intervento o modificazione della esistente configurazione, con particolare riferimento a fabbricazioni, piantagioni e/o movimentazioni del terreno, depositi di materiali, all'interno della fascia di servitù idraulica di 10 ml dai cigli esistenti o dal piede della scarpata esterna dell'argine esistente se arginati e dovrà quindi essere specificamente autorizzato dal Genio Civile e dalla Sezione bacino idrografico Adige-Po Sezione di Verona - Struttura forestale, fermo restando che dovrà permanere completamente sgombrata da ostacoli e impedimenti al libero transito dei mezzi adibiti alla manutenzione e all'eventuale deposito di materiali di espurgo una fascia di larghezza pari a 4,00 ml; saranno inoltre da ritenersi vietate nuove edificazioni a distanze inferiori a 10 ml a meno di giustificate motivazioni acquisite dal Genio Civile competente e fatte salve le disposizioni legislative vigenti in materia; si specifica inoltre che per eventuali scarichi di acque trattate di qualsiasi genere in corpi idrici superficiali dovrà essere richiesta apposita concessione ai sensi dell'articolo 15 della LR n.1/91 e acquisiti ulteriori atti autorizzativi di competenza di Enti, in particolare ai sensi del D.Lgs n.152/06.

Per quanto riguarda la distanza dalle valli demaniali vale quanto previsto dall'art.96 del R.D. 523/1904, senza distinzioni tra nuovi edifici ed edifici esistenti.

Le opere di difesa idraulica sono di competenza della sezione bacino idrografico Adige-Po Sezione verona - Struttura Forestale. Opere di altra iniziativa dovranno sempre essere valutate dall'autorità idraulica.

Qualsiasi intervento, inteso anche come riqualificazione ambientale, all'interno della fascia di rispetto idraulico dovrà essere autorizzato dalla sezione bacino idrografico Adige-Po Sezione Verona.

Riprendendo il parere della Regione Veneto mediante la Sezione bacino idrografico Adige-Po - Sezione di Verona - Struttura forestale: "per quanto riguarda l'area denominata ATO 2, si rileva che le valli Cop e Colonga-S.Croce, allo stato attuale, presentano sezioni idrauliche insufficienti. Nessun scarico potrà essere autorizzato all'interno del loro collettore: i PI dovranno prevedere altri sistemi di smaltimento senza alcun interessamento, anche se ritardato, degli alvei demaniali".

Articolo 30. Rete ecologica

Contenuto

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

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

Il piano recepisce la rete ecologica individuata nel PTCP e procede ad una ricognizione dettagliata, sulla base di appropriati studi ecologici e naturalistici, per integrare e meglio descrivere gli elementi

della rete, individuando altresì gli elementi naturali che possono costituire, a livello comunale, completamento della rete ecologica provinciale.

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

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

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

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

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

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

- area nucleo
- aree di connessione naturalistica;
- aree di rinaturalizzazione;

come definite e riportate nella Tavola 3a "Sistema ambientale" del PTCP

Area nucleo

Le aree nucleo sono aree che presentano i maggiori valori di biodiversità regionale, esse sono costituite dai siti della rete Natura 2000 individuati ai sensi delle direttive 92/43.CEE e ss.mm.ii e 2009/147/CE e ss.mm.ii. e dalle Aree Naturali Protette ai sensi della Legge 394/1991, unitamente ad aree diverse per le quali è documentata la presenza di habitat e o specie di interesse comunitario e che si trovano in continuità geomorfologica e vegetazionale con Siti di Natura 2000. Per i siti di Natura 2000 valgono

le disposizioni di cui al precedente Articolo 8, comma e.

Aree di connessione naturalistica (buffer zone)

Sono costituite dalle zone cuscinetto o buffer zones, contigue alle Aree Nucleo e svolgono una funzione di protezione ecologica, limitando gli effetti dell'antropizzazione con una sorta di effetto filtro.

Si tratta di zone a prevalente destinazione agricola, con estese aree boscate caratterizzate da un paesaggio tipico che presentano elementi tradizionali eterogenei ad alta integrità ecologico-paesaggistica, identificabili quali ambiti di paesaggio agrario di interesse storico-culturale.

Delle aree di connessione naturalistica, quali componenti strutturanti la rete ecologica territoriale, fanno parte le unità funzionali costituite dalle zone cuscinetto o buffer zone, contigue alle Aree Nucleo, individuabili a scala sovracomunale, e ai Corridoi Ecologici principali e secondari, individuati a scala comunale, zone cuscinetto che svolgono una funzione di protezione ecologica, limitando gli effetti dell'antropizzazione con una sorta di effetto filtro.

Il PAT individua in tale categoria aree naturali ad elevato valore ecologico, di grandi dimensioni e di alto valore funzionale e qualitativo ai fini del mantenimento della vitalità della popolazione.

Tali aree sono costituite da matrici naturali primarie in grado di costituire sorgenti di diffusione elementi

di interesse ai fini della biodiversità, da fasce di appoggio alle matrici naturali e dalle aree per il rispetto dell'ambiente naturale della flora e della fauna. In tale contesto assumono particolare rilievo, quali elementi funzionali alla coerenza della rete ecologica:

- a) le aree boscate,
- b) i prati-pascolo e le aree verdi di maggiore estensione e con notevole differenziazione degli habitat;
- c) corsi d'acqua naturali e artificiali e la rispettiva vegetazione ripariale.
- d) le aree con presenza di vai ed elementi di diversificazione ambientale

Area di rinaturalizzazione

Ambito prevalentemente dedicato all'agricoltura intensiva, con presenza di elementi naturali relitti e caratterizzati da potenzialità di rinaturalizzazione date dalla particolare ubicazione, da segni residuali di elementi naturali o seminaturali (siepi, nuclei boscati e filari) nel complesso funzionali all'integrazione del sistema ecorelazionale. Fanno parte di tale categoria, fra gli altri, gli ambiti di risorgiva.

Prescrizioni

In coerenza con il PTCP, all'interno delle isole ad elevata naturalità e delle aree di connessione naturalistica è comunque ammessa:

- la realizzazione di edificazioni private, secondo le previsioni dello strumento urbanistico comunale, qualora i soggetti attuatori degli interventi utilizzino accorgimenti costruttivi atti a minimizzare l'impatto ambientale, ossia dovranno prevedere interventi di compensazione ambientale idonea a mantenere costante o migliorare l'indice di equilibrio ecologico esistente, quantificati con metodi analitici.
- la realizzazione di infrastrutture di interesse pubblico strade, ferrovie, edifici, impianti, etc., adottando tecniche di bioingegneria e ingegneria ambientale.

Nelle more dell'approvazione del PI, sulla base delle specifiche direttive sono posti i seguenti vincoli e prescrizioni:

- gli elementi vegetazionali lineari di connessione della rete ecologica, quali filari e siepi ubicati lungo gli appezzamenti agricoli, le rive dei corsi d'acqua ed a delimitazione di infrastrutture lineari vanno conservati.
- i nuclei boscati vanno conservati, quali elementi importanti per la qualità e la produttività degli agroecosistemi.

Non sono consentiti interventi che possano occludere o comunque limitare significativamente la permeabilità della rete ecologica e la chiusura dei varchi ecologici.

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

Al fine di garantire un miglior inserimento delle opere di rinaturalizzazione, siano essi di riqualificazione, di mitigazione o di compensazione, siano effettuati tramite l'utilizzo dell'ingegneria naturalistica.

Il PAT promuove azioni di conservazione e potenziamento delle aree naturalistiche e delle aree di raccordo ambientale attraverso interventi di sostegno di aree boscate, di valorizzazione di biodiversità animale e vegetale, di tutela della risorsa idrica superficiale e sotterranea nonché per la salvaguardia e la valorizzazione del sistema paesaggistico.

In tali aree sono ammessi gli interventi altrimenti previsti dalle presenti Norme che non comportino una permanente o grave alterazione della naturalità esistente, eventualmente graduati in riferimento ad ambiti di particolare pregio compresi entro tale area di tutela.

I nuovi interventi edilizi, altrimenti ammessi dalle presenti Norme, dovranno essere preferibilmente localizzati in contiguità di nuclei edificati, o singoli fabbricati, già esistenti; nuovi interventi edilizi totalmente isolati saranno possibili previa accurata analisi di compatibilità ambientale che evidenzi

impatti diretti e indiretti, anche dilazionati negli anni, e individui eventuali necessari idonei interventi di mitigazione e compensazione, da realizzare contestualmente all'opera.

Parimenti, gli interventi di ampliamento della viabilità esistente e di nuova previsione, e in generale gli interventi di trasformazione del territorio che possono comportare una riduzione delle aree naturalistiche e delle aree di raccordo ambientale, devono essere accompagnati da interventi di mitigazione/compensazione, in modo che, al termine di tutte le operazioni, la funzionalità ecologica complessiva risulti mantenuta se non accresciuta.

Per tali aree vanno previste specifiche misure di tutela, ed in particolare:

- a) dovranno essere evitate le trasformazioni in grado di arrecare perturbazioni agli habitat e/o alle specie caratterizzanti tali ambiti, anche sulla base di idonee misure gestionali;
- b) va salvaguardato il sistema delle zone di particolare importanza per il ciclo biologico di specie di flora e di fauna selvatica protette;
- c) vanno salvaguardate le modalità e tipologie di accesso e di fruizione dei territori interessati, comunque compatibili con le caratteristiche ambientali e paesaggistiche dei luoghi;
- d) va individuato, con finalità di tutela conservativa, il sistema dei percorsi storici.

Il PI, previo approfondimento più dettagliato del territorio e del relativo carattere naturalistico-ambientale, potrà precisare la posizione e l'ampiezza delle Aree di connessione naturalistica, previa puntuale descrizione delle ragioni che giustifichino un miglior esito progettuale. Le eventuali modifiche introdotte non possono comunque stravolgere gli obiettivi e i contenuti progettuali del PAT e devono mantenere la conformità alle disposizioni degli strumenti sovraordinati vigenti.

Per la rete ecologica individuata nel PTCP nella redazione del PI si dovrà:

- a. definire gli indirizzi di sostenibilità ambientale, ecologica e naturalistica del costruito da perseguire nella redazione del Piano Regolatore Comunale di cui alla LR 11/2004;
- b. pianificare gli interventi di trasformazione dei suoli perseguendo la finalità di salvaguardia e completando i corridoi ecologici, compensando le incidenze previste dalle nuove trasformazioni del territorio con l'accrescimento della funzionalità ecologica della rete;
- c. promuovere la realizzazione dei corridoi ecologici mediante l'utilizzo degli istituti della compensazione e della perequazione;
- d. verificare l'opportunità di collegare alla rete ecologica i giardini pubblici, i parchi di ville private e gli spazi verdi pubblici in genere;
- e. assicurare che tutti gli interventi di rinaturalizzazione, siano essi di riqualificazione, di mitigazione o di compensazione, siano effettuati tramite l'utilizzo dell'ingegneria naturalistica;
- f. attenersi a quanto previsto negli articoli 49 e 50 delle NTA del PTCP.

Rete ecologica del PTRC

Il PAT recepisce la rete del PTRC per la quale in sede di PI si definiranno le misure volte a minimizzare gli effetti causati dai processi di antropizzazione o trasformazione,

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

Le nuove attività previste all'interno delle aree della rete ecologica, con l'esclusione dei siti della rete natura 2000 cui si applicano le disposizioni di cui al DPR 357/97 e s.m.i., sono consentite previa redazione di uno studio particolareggiato che dimostri la loro compatibilità con le caratteristiche salienti dell'area ed indichi i necessari interventi a tutela del sistema della rete.

Articolo 31. Invarianti di natura geologica

Contenuto

Le invarianti di natura geologica sono elementi "caratterizzati da particolari evidenze geologiche" per i

quali "non vanno previsti interventi di trasformazione se non per la loro conservazione, valorizzazione e tutela". Nell'ambito del PAT per il Comune di Torri del Benaco sono state identificate invarianti geomorfologiche e idrogeologiche.

Tra le invarianti si sono inserite quattro grotte carsiche poste nella parte settentrionale del comune e tre sorgenti tra le quale quella denominata "Acque fredde" che sorga alla base dei rilievi rocciosi che s'immergono nel lago. Nelle grotte carsiche da tutelare è stata inserita anche la grotta Tanella, che si trova alle pendici del Monte Baldo e si sviluppa per 400 m circa. In essa sono presenti ambienti ipogei tipici del sistema carsico quali: gallerie, stalattiti e stalagmiti, oltre ad elementi faunistici.

Direttive

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

Il PI definisce la specifica disciplina di tutela delle invarianti individuate dal PAT anche al fine di migliorare la sicurezza idrogeologica e idraulica del territorio.

Il PI censisce e tutela le grotte e le sorgenti ed inoltre:

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

Prescrizioni

Sorgenti:

La Sorgente Acque Fredde e le sorgenti individuate nella Tavola 2 delle Invarianti sono inserite tra le invarianti comunali al fine di tutelare questa manifestazione idrica, che testimonia un particolare assetto idrogeologico locale.

A tal fine:

- sono ammessi gli interventi di manutenzione delle prese della singola sorgente che incrementino la portata di captazione e la qualità dell'acqua intercettata;
- sono ammessi interventi edilizi di manutenzione esclusivamente sugli edifici eventualmente già esistenti all'interno dell'ambito definito dalle fasce di rispetto di cui all'art. 41 della Lr 11/04. Tali interventi non devono comunque compromettere l'esistenza e la portata dell'emergenza idrica. E', comunque, fatto salvo quanto previsto dal D Lgs 152/2006;
- eventuali scavi temporanei, da effettuare a debita distanza dalla sorgente, saranno permessi solo se risultano di primaria importanza per la sicurezza del Comune e devono essere giustificati da un'esauriente relazione geologica e idrogeologica che evidenzi la non compromissione della risorsa idrica.
- non è ammesso sversare sostanze inquinanti di qualsiasi natura (rifiuti, composti chimici, liquami, concimi etc.) direttamente nella sorgente o nelle sue zone di pertinenza.

Grotte:

- sono ammessi gli interventi all'imbocco delle grotte carsiche solo per stabilizzare eventuali porzioni in frana e mettere in sicurezza l'entrata;

- sono ammessi interventi edilizi di manutenzione esclusivamente sugli edifici eventualmente già esistenti all'interno dell'ambito definito dalle fasce di rispetto di cui all'art. 41 della Lr 11/04. Tali interventi non devono comunque compromettere l'esistenza od occludere l'entrata delle cavità carsiche. Sono, comunque, ammessi esclusivamente interventi edilizi sugli edifici esistenti secondo le definizioni di cui alle lettere a), b) e c), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001;
- non è ammesso chiudere o ingombrare in maniera parziale o totale l'ingresso delle grotte;
- non è ammesso alterare la morfologia interna ed esterna delle grotte;
- non è ammesso sversare sostanze inquinanti di qualsiasi natura (rifiuti, composti chimici, liquami, concimi etc.) direttamente nelle grotte o nelle loro zone di pertinenza;
- non è ammesso l'asportazione di campioni di emergenze geomorfologiche, faunistiche e floristiche senza autorizzazione delle autorità competenti alla tutela;
- non è ammesso la variazione del profilo dei pendii e delle scarpate;
- non saranno perciò ammessi movimenti di terra se non quelli direttamente collegati agli interventi edilizi. In tal caso la relazione geologica di progetto, redatta secondo la normativa vigente, dovrà asseverare che l'intervento in oggetto avverrà nel rispetto delle caratteristiche delle Invarianti.

Articolo 32. Mitigazioni

Contenuto

In base alle indicazioni che emergono dalla VAS, attraverso un'analisi accurata di quelle azioni che evidenziano impatti negativi, vengono individuate possibili misure di mitigazione. Per azione di mitigazione si intende un'opera che è in grado di ridurre al massimo i danni agli habitat ed alle specie. In questo caso si accetta che un certo impatto negativo si possa verificare, ma al tempo stesso si opera affinché questo sia ridotto o minimizzato quanto più possibile.

Le opere per le quali si possono indicare misure di mitigazione sono in particolare quelle finalizzate a riequilibrare il territorio assoggettato a infrastrutture o ad attività produttive particolarmente impattanti.

Direttive

Il P.I., sulla base delle indicazioni della VAS, può prevedere la possibilità di attuare le seguenti azioni di mitigazione:

- uso di sistemi fono-assorbenti e di ampie fasce arborate da utilizzare a bordi-strada, a contorno delle aree industriali;
- utilizzo di fasce tampone;
- dispositivi di filtro (forestazione di pianura) tra la zona produttiva e gli insediamenti residenziali;
- riqualificazione e potenziamento della rete ecologica;
- ampliamento delle fasce di rispetto.

In sede di progettazione delle nuove trasformazioni dovranno essere garantite adeguate fasce di mitigazione ambientale e paesaggistica, secondo le indicazioni generali espresse nelle direttive.

Mitigazioni relative all'inquinamento luminoso

Per l'illuminazione di impianti sportivi e grandi aree di ogni tipo devono essere impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione di luce verso l'alto e al di fuori di suddetti impianti.

Fari, torri faro e riflettori illuminanti parcheggi, piazzali, cantieri, svincoli, complessi industriali, impianti sportivi e aree di ogni tipo devono avere, rispetto al terreno, un'inclinazione tale, in relazione alle caratteristiche dell'impianto, da non inviare oltre 0 cd per 1000 lumen a 90° e oltre.

E' fatto divieto di utilizzare per fini pubblicitari fasci di luce roteanti o fissi di qualsiasi tipo, anche in maniera provvisoria.

L'illuminazione delle insegne non dotate di illuminazione propria deve essere realizzata dall'alto verso il basso. Per le insegne dotate di illuminazione propria, il flusso totale emesso non deve essere superiore a 4500 lumen.

E' vietato installare all'aperto apparecchi illuminanti che disperdono la luce al di fuori degli spazi funzionalmente dedicati e in particolare verso la volta celeste.

Tutti gli impianti di illuminazione pubblica devono utilizzare lampade a ristretto spettro di emissione; allo stato attuale della tecnologia rispettano questi requisiti le lampade al sodio ad alta pressione, da preferire lungo le strade urbane ed extraurbane, nelle zone industriali, nei centri storici e per l'illuminazione dei giardini pubblici e dei passaggi pedonali. Nei luoghi in cui non è essenziale un'accurata percezione dei colori, possono essere utilizzate, in alternativa, lampade al sodio a bassa pressione (ad emissione pressoché monocromatica).

Mitigazione dei processi di trasformazione sul microclima

Al fine di mitigare l'effetto dell'urbanizzazione e agire sui fattori che, a livello locale, possono interagire con il microclima, il comune, nell'ambito del PI deve definire norme e prescrizioni con le seguenti finalità:

- predisposizione di interventi di riqualificazione naturalistica in ambito urbano in grado di assolvere ad un ruolo potenziale di incremento della connettività con gli altri sistemi del verde esterni al sistema urbano.
- per la progettazione delle nuove aree dovranno essere sviluppati i seguenti indirizzi finalizzati a ridurre gli impatti generati dalla presenza di nuove infrastrutture.

Mitigazione degli effetti del sistema dei trasporti

Nella progettazione dei nuovi assi viari o nella riqualificazione di assi viari esistenti il Comune:

- adotta l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica, ove possibile, e adeguare i tracciati al naturale andamento del terreno ed evitando possibilmente viadotti e rilevati;
- prevede la previsione di attraversamenti sicuri (tombini, sovrappassi) per la fauna vertebrata;
- adotta per la realizzazione dei sottofondi, delle pavimentazioni in strade sterrate extraurbane, a riduzione della polverosità, rumorosità e manutenzione, l'impiego di materiali durevoli, quando possibile di recupero garantendo il drenaggio verticale e laterale dell'acqua piovana.
- se si rileva, in sede di analisi specifiche, che negli agglomerati e nelle zone sussiste il superamento ovvero il rischio di superamento del valore limite giornaliero per le polveri PM10, il Comune promuove per la viabilità di propria competenza misure di limitazione della circolazione per determinate categorie di veicoli. Tali misure possono essere modulate sulla base delle previsioni di miglioramento o peggioramento dello stato della qualità dell'aria.
- prevede di introdurre elementi naturali/artificiali con funzione di barriera ai flussi d'aria trasportanti sostanze inquinanti.

In sede di P.I. si dovrà:

- a. individuare le misure idonee da applicare in sede di realizzazione di nuove espansioni insediative, ai fini di evitare l'esposizione ai rischi per la salute e per il benessere delle persone, rilevati con uno studio analitico;
- b. verificare che i flussi veicolari in centro urbano non siano maggiori di 1.500 veicoli in ore di punta; nel caso di flussi veicolari maggiori di 1.500 veicoli in ore di punta devono essere previste misure finalizzate all'abbattimento dell'impatto delle emissioni atmosferiche e dei rumori sull'abitato, anche attraverso la previsione di viabilità alternativa, concordate con gli enti proprietari delle strade.

Mitigazione per le acque reflue di scarico

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

- realizzare, ove possibile, unità parananaturali, interposte tra gli impianti di depurazione e i corpi idrici ricettori o inserendo sistemi di fitodepurazione come trattamenti terziari;
- realizzare, ove possibile, nella nuova progettazione o nella riqualificazione dei sistemi di scarico di acque domestiche su suolo, in condizioni di assenza di rischio di contaminazione della falda, favorire la subdispersione a goccia, la subirrigazione, la filtrazione lenta intermittente in letto di sabbia e, in climi caldi, i vassoi fitoassorbenti, con l'accortezza di evitare stagnazione delle acque ed impaludamento del terreno, la fitodepurazione;
- in relazione all'incremento di popolazione nelle diverse ATO prevede il potenziamento dei sistemi di depurazione esistenti andando a privilegiare preferibilmente sistemi a basso consumo energetico come la fitodepurazione a flusso orizzontale;
- per gli insediamenti civili ed agroindustriali non collettati, prescrivono la realizzazione di idonei impianti di trattamento dei reflui in conformità alla vigente normativa nazionale DLgs 152/06 e s.m.i. e per quanto di competenza regionale al Piano Regionale di Risanamento delle Acque e successivamente a seguito di approvazione al Piano Regionale di Tutela delle Acque;
- prevedere la realizzazione di reti di fognatura separata anche per gli insediamenti industriali (art 24 PTCP).

Flora, fauna, biodiversità

Le specie arboree e arbustive da utilizzare per la messa a dimora di siepi, filari alberati e macchie boscate devono essere di tipo esclusivamente autoctono e ecologicamente coerenti con la flora locale e non si utilizzino miscugli commerciali contenenti specie alloctone;

Nella fase esecutiva degli interventi dovranno preferibilmente essere mantenute le siepi esistenti. Se tale mantenimento fosse oggettivamente non possibile dovranno essere comunque ricreate in modo tale da garantire la continuità ecologica

Risparmio energetico

Si ritiene di primaria importanza l'adozione di tecnologie per la riduzione dei consumi energetici ed idrici degli edifici; in particolare il PI dovrà dare attuazione alle seguenti disposizioni:

- in sede di rilascio del permesso di costruire, eventualmente anche relativo ad interventi di ristrutturazione, sarà incentivata la realizzazione di impianti per la produzione di energia termica che permettano la copertura di almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia per la produzione di acqua calda mediante l'uso di fonti rinnovabili.
- si incentiverà inoltre l'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica non inferiore a 3 kW per ciascuna abitazione.
- si incentiverà esclusivamente per le nuove costruzioni, l'adozione di sistemi per il recupero di acque piovane e grigie da utilizzare per gli scarichi del water, la realizzazione di pavimenti drenanti nelle superfici scoperte impermeabilizzabili lasciate libere (ad esclusione ovviamente delle superfici coperte dagli edifici e delle aree a verde).
- si incentiverà l'utilizzo di materiali naturali e di tecniche costruttive per incrementare l'efficienza energetica, l'installazione di rubinetterie con miscelatore acqua e aria, il controllo automatizzato dell'illuminazione delle parti comuni, il posizionamento e orientamento degli edifici per utilizzare al meglio il rapporto luce - ombra.

In sede di PI si dovrà:

- a. individuare le misure idonee da applicare in sede di realizzazione di nuove espansioni insediative, ai fini di evitare l'esposizione ai rischi per la salute e per il benessere delle persone, rilevati con uno studio analitico;
- b. verificare che i flussi veicolari in centro urbano non siano maggiori di 1.500 veicoli in ore di punta: nel caso di flussi veicolari maggiori di 1.500 veicoli in ore di punta devono essere previste misure finalizzate all'abbattimento dell'impatto delle emissioni atmosferiche e dei rumori sull'abitato, anche attraverso la previsione di viabilità alternativa, concordate con gli enti proprietari delle strade.

Ai fini della tutela e prevenzione dall'inquinamento atmosferico, il Comune, in sede di PI:

- a. verifica e valuta per le eventuali previsioni di espansione delle aree produttive, se limitrofe alle aree urbane, gli effetti sulla situazione ambientale in relazione alle preesistenze, adottando gli opportuni accorgimenti localizzativi e tecnologici e individuando gli interventi di mitigazione degli impatti;
- b. provvede a localizzare le fonti inquinanti più significative presenti sul territorio, quali gli impianti industriali ad elevato indice di rischio di inquinamento atmosferico (emissioni puntuali) da assoggettare a controllo programmato ed incentivando l'eventuale rilocalizzazione degli stessi, ove necessario, in zone più idonee, anche attraverso lo strumento del credito edilizio;
- c. incentiva le costruzioni a basso consumo energetico e l'utilizzo di energie rinnovabili;
- d. individua i tratti stradali con flussi veicolari superiori ai 1500 veicoli/h (ora di punta) al fine di prevedere sistemi di riduzione delle emissioni tramite: diversa organizzazione dei flussi veicolari, incentivo di modalità di trasporto diverse e meno inquinanti, realizzazione di sistemi di abbattimento, fisico meccanico, ecc.

SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Articolo 33. Le reti per la mobilità

Contenuto

Ai fini del completamento e del potenziamento dei collegamenti che interessano il territorio comunale, il PAT prevede una serie di interventi da definirsi specificamente all'interno del PI.

Tali interventi sono così definiti:

- tracciati di collegamento tra assi viari esistenti;
- rete dei percorsi pedo-ciclabili e attrezzati;

Direttive

La definizione dei tracciati di strade e piste ciclabili avverrà in sede di PI o di progetto esecutivo dell'infrastruttura.

Prescrizioni

In recepimento del parere VAS n. 37 del 24/02/2016, per la viabilità:

- sia garantita la permeabilità al passaggio delle specie e che nella progettazione definitiva di qualsiasi opera in grado di generare barriera infrastrutturale si provveda a individuare i siti riproduttivi, di rifugio, di alimentazione, le zone di svernamento e quelle di residenza estiva, rispetto ai quali porre in essere le seguenti indicazioni prescrittive;
- impedire l'ingresso in carreggiata da parte della fauna attraverso l'installazione di barriere fisse, preferibilmente in metallo o calcestruzzo polimerico, con superfici lisce, bordo superiore incurvato o comunque aggettante sul lato campagna in modo da impedirne lo scavalco;
- favorire il passaggio di tale fauna al di sotto dell'infrastruttura, mediante la realizzazione di sottopassi faunistici (ecodotti, di sezione quadrata o rettangolare) con una apertura minima di 40-50 cm di lato e altezza minima di 50 cm (ottimali per entrambe le direzioni almeno 80-100

- cm), aperti sul lato superiore tramite griglie di aerazione, oppure sul lato inferiore a diretto contatto con il suolo. Tali ecodotti possono essere anche associati a funzioni di drenaggio delle acque piovane purché in ogni caso vi sia una pendenza di almeno l'1% in modo da evitare ristagni d'acqua o allagamenti. La distanza tra questi elementi può andare dai 50 ai 200 metri;
- installare apposita segnaletica stradale verticale per informare gli utilizzatori dell'infrastruttura e mitigare eventuali problemi legati alla sicurezza stradale nei tratti che più manifestano eventuali fenomeni migratori;
 - verificare la necessità di realizzazione di siti riproduttivi alternativi al fine di dirigere i flussi migratori lontano dall'infrastruttura, esclusivamente nel caso in cui i precedenti accorgimenti non fossero sufficienti;

Articolo 34. Percorsi ciclabili e itinerari paesaggistici

Contenuto

Il PAT nella tav. 4 recepisce dal PRG la rete dei percorsi rurali e di rilevanza urbana che potranno essere modificati e integrati dal PI o da uno specifico progetto. Si è tenuto conto dello studio di fattibilità predisposto dall'Amministrazione comunale che costituirà un supporto anche per i futuri PI.

Direttive

Il PAT attribuisce un'importanza strategica alla realizzazione di una rete di percorsi ciclabili e pedonali attrezzati e protetti secondo due modelli che potranno per alcuni tratti coincidere:

- percorsi ciclabili urbani finalizzati a migliorare i collegamenti e la mobilità casa-lavoro, casa-scuola, casa-tempo libero;
- percorsi ciclabili finalizzati alla fruizione del territorio, sia urbano che aperto, e delle strutture ricreative e sportive.

A tal fine il PAT promuove la realizzazione di uno specifico progetto da sviluppare in termini urbanistici, architettonici e di diffusione e conoscenza delle opportunità già presenti all'interno del territorio comunale e di quelle che si attiveranno attraverso l'attuazione del progetto. Sotto il profilo urbanistico il PI recepisce i contenuti di tale progetto riportando ulteriori tracciati o rettifiche rispetto a quelli indicati dal PAT. La realizzazione potrà avvenire per parti con le modalità tecniche ed esecutive previste dalla normativa vigente e precisate dal PI o dal progetto esecutivo con particolare attenzione al rispetto delle dimensioni minime, all'utilizzo quando possibile di tracciati o elementi lineari già esistenti e con particolare cura nella scelta dei materiali di pavimentazione, delimitazione e segnaletica in modo che siano coerenti con il contesto di appartenenza.

Prescrizioni

Il PI redige un progetto della rete ciclabile in modo da consentire la costruzione, anche per lotti successivi in riferimento al piano triennale delle opere pubbliche.

TITOLO 4: EDIFICABILITA' IN TERRITORIO AGRICOLO

Articolo 35. Zone a prevalente destinazione agricola

Contenuto

Il territorio agricolo è costituito dall'insieme del territorio non urbanizzato sotto il profilo agro produttivo e silvo-pastorale, dove sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PAT e dal PI, esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 3, ai sensi degli artt. 44 e 45 della LR n. 11/2004.

Dovranno essere favoriti i seguenti interventi:

- valorizzazione e mantenimento della attività agricola tradizionale con particolare riferimento alle colture di pregio;
- manutenzione della struttura agraria tradizionale;
- manutenzione e ripristino della viabilità podereale esistente;
- manutenzione e ripristino delle sistemazioni idrauliche originarie;
- manutenzione e ripristino delle sistemazioni agricole storiche originarie (terrazzamenti e ciglionamenti, muri a secco...)
- promozione di attività integrative del reddito, quali l'agriturismo;
- promozione di attività di fruizione del territorio rurale per il tempo libero.

Il PAT individua:

- i principali edifici con valore storico-ambientale;
- gli ambiti territoriali di tutela e le invarianti con riferimento alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio.

Direttive

Interventi edilizi destinati alla residenza

Nelle zone agricole sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dagli artt. 44, 45, 48 e 50 della LR n.11 del 23 aprile 2004, e successive modifiche e integrazioni.

La costruzione di nuovi fabbricati e l'ampliamento di quelli esistenti dovranno essere realizzati nel rispetto dell'organizzazione insediativa esistente.

I progetti per la costruzione di nuovi fabbricati dovranno comprendere anche una planimetria delle aree relative all'azienda agricola con allegata documentazione fotografica ed apposita relazione che giustifichi le scelte di localizzazione dei nuovi fabbricati in conformità al criterio di minore spreco possibile di terreno agricolo e del posizionamento degli stessi in riferimento ai segni ordinatori presenti sul territorio (percorsi d'impianto, fossi, curve di livello, ecc.).

Il PI potrà individuare sia ulteriori ambiti con finalità di tutela paesaggistico-ambientali (aree e fasce boscate, filari) sui quali limitare l'edificazione, sia aree da utilizzare per la produzione di pregio agricolo e zootecnica. Una particolare attenzione verrà prestata alle sistemazioni idraulica e agraria dei suoli, alle possibilità irrigue, alla viabilità interpodereale favorendo le aziende agricole vitali e le attività biologiche a basso impatto.

Nella progettazione e realizzazione di ogni opera di trasformazione devono essere previste e prescritte le opere di ricomposizione paesaggistica ed ambientale comprendente anche il programma di scaglionamento nel tempo degli interventi previsti. Nel caso in cui tale programma preveda interventi anche successivi al completamento dell'opera per cui viene richiesta la concessione o autorizzazione, questa verrà rilasciata soltanto previa stipula di convenzione urbanistica o atto unilaterale d'obbligo regolatore della realizzazione e del collaudo di tali interventi e della prestazione di congrua garanzia per la loro puntuale realizzazione.

Potrà essere ingiunto ai proprietari la rimozione di elementi o sistemazioni improprie non più in uso e che abbiano un particolare impatto visivo. È altresì possibile prescrivere ai proprietari gli opportuni

interventi per occultare, con barriere vegetali e/o altre opere, particolari elementi di disturbo dell'assetto paesaggistico.

Il progetto dell'impianto vegetale deve contenere:

- l'organizzazione degli spazi, delle pertinenze, degli accessi e dei percorsi pedonali;
- il progetto del nuovo impianto con indicate le specie arboree ed arbustive da porre a dimora, di seguito elencate:

Latifoglie:		<i>Laburnumanagyroides</i>	maggiociondolo
<i>Acer campestre</i>	acero campestre, oppio	<i>Laurusnobilis</i>	alloro
<i>Acer platanoides</i>	acero riccio	<i>Ligustrum vulgare</i>	ligustro
<i>Acer pseudoplatanus</i>	acero montano	<i>Magnolia grandiflora</i>	magnolia
<i>Aesculushippocastanum</i>	ippocastano	<i>Malusspp</i>	melo
<i>Alnus glutinosa</i>	ontano nero, comune	<i>Morus alba</i>	gelso bianco
<i>Alnus cordata</i>	ontano napoletano	<i>Morusnigra</i>	gelso nero
<i>Alnusincana</i>	ontano bianco	<i>Ostryacarpinifolia</i>	carpino nero
<i>Amelanchierovalis</i>	pero corvino	<i>Populusspp</i>	pioppi
<i>Carpinusbetulus</i>	carpino bianco	<i>Pyrusspp</i>	peri
<i>Castanea sativa</i>	castagno	<i>Quercuspetrae</i>	rovere
<i>Celtisaustalis</i>	bagolaro	<i>Quercuspubescens</i>	roverella
<i>Cercissiliquastrum</i>	albero di Giuda	<i>Quercusrobur</i>	farnia
<i>Corylus avellana</i>	nocciolo	<i>Salixspp</i>	salice
<i>Cornus mas</i>	corniolo	<i>Sorbusdomesticus</i>	sorbo
<i>Cornus sanguinea</i>	sanguinello	<i>Tilia cordata</i>	riccio
<i>Cotynuscoggyria</i>	scotano	<i>Tilia platyphillos</i>	tiglio nostrano
<i>Crataegusmonogyna</i>	biancospino	<i>Ulmus glabra</i>	olmo
<i>Euonimuseuropaeus</i>	berretta del prete, fusaggine	<i>Ulmus minor</i>	olmo campestre
<i>Ficus carica</i>	fico	<i>Viburnum lantana</i>	viburno
<i>Fraxinusexcelsior</i>	frassino	<i>Viburnumopulus</i>	ballon di maggio
<i>Fraxinusornus</i>	orniello	Conifere:	
<i>Juglans regia</i>	noce	<i>Cupressussempervirens</i>	cipresso
		<i>Juniperuscommunis</i>	ginepro

Articolo 36. Protezione idrogeologica e il sistema ambientale

Protezione idrogeologica

Nella zona agricola è vietato procedere, salvo autorizzazione e fatta eccezione per le opere strettamente ed inderogabilmente indispensabili per la normale attività agricola (aratura e interventi manutentivi) e per la difesa del suolo da parte delle autorità preposte, a movimenti di terra, asportazione di materiali inerti e lavori di terrazzamento. Le sistemazioni idrauliche e agrarie sono quindi soggette ad autorizzazione previa presentazione del progetto descrittivo degli interventi richiesti. Il PI indica la documentazione di base che dovrà essere predisposta.

Dovranno essere indicate le opere di mitigazione sia visive che ambientali previste, nonché evidenziati gli effetti negativi che non possono essere evitati o mitigati e potranno essere proposte le eventuali misure di compensazione.

Rete idrografica e sorgenti (fossi e canali: Corpi idrici maggiori e minori e relativa vegetazione).

E' fatto divieto di tombinatura, in assenza di un progetto generale di riordino idrogeologico che dimostri l'impossibilità di eseguire interventi conservativi; negli interventi di manutenzione si avrà cura di utilizzare materiali tradizionali modellati su sezioni di scarpate con sponde inclinate per favorire la permanenza della flora e della fauna locali. Va favorita la dispersione delle acque di dilavamento non inquinate (pluviali e simili) nel suolo piuttosto che il loro convogliamento diretto nelle fognature o in fossi o canali. Dove possibile, sarebbe opportuno che i privati realizzassero cisterne dove convogliare l'acqua

derivante dai pluviali, in modo da poterla riutilizzare per irrigare i propri giardini senza attingere dalle fonti dell'acquedotto.

Articolo 37. Indirizzi e criteri l'edificabilità in territorio agricolo

Contenuti

Il territorio agricolo, così come definito ai precedenti articoli, è normato ai sensi del Titolo V della LR n.11/2004 e successive modifiche e integrazioni.

Il PI aggiorna e disciplina i manufatti aventi particolari caratteristiche di bene culturale.

Direttive

Gli interventi edilizi devono essere progettati sulla base dei seguenti indirizzi, considerando peraltro che in zona agricola l'edificazione dei fabbricati agricoli produttivi deve essere collegata alla funzionalità tecnica degli stessi e non vincolata esclusivamente alle forme architettoniche tradizionali:

a) gli **edifici prevalentemente residenziali** devono:

- rispettare l'ambiente agricolo e in particolare i caratteri dell'edilizia tradizionale, ricercando la coerenza con la tipologia, i materiali e i colori tipici delle preesistenze rurali del luogo;
- rispettare la morfologia del piano di campagna esistente evitando le deformazioni contrastanti con i caratteri del territorio;

b) le **strutture agricolo-produttive e gli annessi rustici** devono:

- rispettare l'ambiente agricolo ed in particolare, i caratteri dell'edilizia tradizionale ricercando, per quanto possibile, la coerenza con la tipologia, i materiali e i colori tipici delle preesistenze rurali del luogo;
- rispettare la morfologia del piano di campagna esistente evitando le deformazioni contrastanti con i caratteri del territorio.

Il PI specifica le direttive suddette e disciplina qualunque intervento di trasformazioni del territorio rurale, delle sue peculiari caratteristiche storiche, architettoniche ed ambientali, predisponendo uno specifico prontuario per interventi edilizi in zona agricola. Il PI potrà integrare le indicazioni di cui al presente articolo al fine di favorire l'innovazione architettonica nel rispetto della tradizione locale.

Prescrizioni

In generale è prescritto il mantenimento attraverso il recupero, la manutenzione e la parziale reintegrazione di vecchie recinzioni che presentino caratteri tipologici e materiali tradizionali e siano coerenti con i valori storico-architettonici dell'edificio originario.

In assenza di elementi considerati tipici e caratterizzanti potranno essere realizzate nuove recinzioni esterne secondo le tipologie e forme più ricorrenti della tradizione rurale locale.

In generale gli spazi esterni pertinenziali dei fabbricati tipici rurali o di fabbricati di epoca recente dovranno essere realizzati con particolare attenzione alla permeabilità dei suoli attraverso l'uso di materiali e tecnologie drenanti.

Le pavimentazioni esterne originarie o di valore tipologico-documentario dovranno preferibilmente essere mantenute e conservate nei loro caratteri originari; detti elementi, qualora rimossi per consentire l'esecuzione di altri interventi, dovranno essere ricollocati in opera nel rispetto del disegno e della finitura preesistenti.

Il PI favorisce, attraverso misure di incentivazione, interventi che promuovono l'utilizzo di risorse energetiche rinnovabili, soluzioni progettuali eco-compatibili e disposizioni di bioedilizia.

Per i manufatti aventi particolari caratteristiche di bene culturale tipico della zona rurale, il PI sulla base delle analisi e della categoria di intervento assegnata in base al valore di tutela determina per ogni unità minima di intervento la destinazione d'uso ammessa.

Articolo 38. Strutture agricolo-produttive

Contenuto

Si considerano le strutture agricolo-produttive (definite dal D.G.R. 3178/2004, lettera d) punto 3 e s.m.i.) i locali atti alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché i locali atti ad ospitare attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità, come definite dalla legge. La loro edificazione è definita sulla base di un Piano Aziendale approvato dall'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura ai sensi degli art. 44 e 45 della LR 11/2004.

Articolo 39. Manufatti non più funzionali alla conduzione del fondo.

Contenuto

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

Direttive

Il PI predisporrà una schedatura puntuale degli annessi non più funzionali alla conduzione del fondo.

La valutazione sarà definita sulla base delle destinazioni d'uso compatibili con la zona agricola ed altresì da una valutazione del carico urbanistico ammissibile per destinazione (residenza e attività connesse).

Per detti edifici possono essere consentite utilizzazioni diverse da quelle agricole solo 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, ecc., contrastano con i caratteri ambientali dei luoghi

Prescrizioni

Con la riconversione dei fabbricati rurali non più funzionali viene vietata la possibilità di costruire nuove strutture agricolo-produttive nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di variante e nel fondo di riferimento, fatte salve le prerogative di cui agli artt. 44 e 45 della LR 11/04 e smi riferite al complesso dei fabbricati aziendali, prima della riconversione.

Non è consentito il cambio di destinazione d'uso di annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo, se non in applicazione delle vigenti disposizioni di legge, in assenza di apposita schedatura puntuale da parte del PI.

Articolo 40. Allevamenti zootecnici

Contenuto

Per gli allevamenti zootecnici intensivi si applicano le disposizioni di cui alla LR 23 aprile 2004, n° 11 "Norme per il governo del territorio", e DGR 856/2012.

Gli interventi relativi agli allevamenti esistenti o di nuova costruzione potranno essere eseguiti nel rispetto delle disposizioni applicative come previste dalla lett. d, art.50 LR 11/2004, DGR 856/2012 e nel rispetto delle successive disposizioni emanate dalla Regione Veneto.

Si precisa che ai sensi della DGR 856/2012:

- per le aree residenziali in cui il Piano degli Interventi prevede nuovi sviluppi insediativi o trasformazioni urbanistiche ricadenti parzialmente o totalmente all'interno delle fasce di rispetto

degli allevamenti esistenti, l'efficacia di tali previsioni è obbligatoriamente subordinata al trasferimento, alla dismissione o alla variazione in riduzione della classe dimensionale degli stessi, attraverso il ricorso agli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio, etc. DGR n.856/2012. Tali condizioni di efficacia devono essere richiamate nei certificati di destinazione urbanistica.

- in deroga a quanto previsto al precedente punto, sono ammessi solamente gli interventi di cui alla DGR n.856/2012,

Per gli edifici soggetti a demolizione in seguito alla dismissione di allevamenti zootecnici intensivi, per il raggiungimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale e paesaggistica, è possibile ricorrere all'applicazione del credito edilizio di cui all'Articolo 48, nonché accordi di cui all'Articolo 49.

Per quanto attiene agli allevamenti zootecnici intensivi e la gestione dei relativi reflui, valgono le disposizioni attuative relative alla Direttiva 91/676/CEE e D.M. 7 aprile 2006 e s.m.i., le disposizioni della LRV 11/2004 e relativi Atti di Indirizzo, nonché le norme igienico sanitarie vigenti in materia. L'Amministrazione comunale istituisce un apposito registro relativo al censimento e all'aggiornamento delle zone agricole oggetto di sversamento di liquami derivanti da deiezioni animali.

Articolo 41. Interventi di riqualificazione degli elementi di degrado in zona agricola

Contenuto

Il P.I. individua, per limitati interventi, in quanto non di rilevanza strategica, le opere incongrue con l'ambiente circostante per le quali è necessario programmare azioni volte alla loro eliminazione e/o mitigazione.

Direttive

Gli interventi di riqualificazione ambientale in zona agricola mediante demolizione di volumi legittimamente realizzati, ma che presentano motivi di turbativa ambientale o gravi problemi di inquinamento del territorio (annessi rustici non più funzionali, capannoni già utilizzati per attività produttive in zona impropria o per allevamenti zootecnici) determinano la formazione di credito edilizio con le modalità dell'Articolo 48 delle presenti norme.

Gli interventi di riordino della zona agricola, comprendenti la rimozione o il trasferimento degli immobili destinati all'allevamento zootecnico, anche se dismessi, degli annessi rustici dismessi, il ripristino del suolo agricolo compromesso da trasformazioni per finalità esulanti dall'attività agricola (depositi e simili), il trasferimento dei fabbricati residenziali incongrui, e non più funzionali all'attività primaria sparsi in zona agricola determinano la formazione di credito edilizio con le modalità dell'Articolo 48.

Articolo 42. Attività agrituristiche

Contenuto

La possibilità di adibire ad attività agrituristiche gli edifici è consentita su tutto il territorio comunale nel rispetto della Legge Regionale n. 28 del 10 agosto 2012 e successive integrazioni e modificazioni e DGRV n.315 del 12 marzo 2013 e successive modifiche ed integrazioni.

Le attività agrituristiche, per operatori a ciò autorizzati, anche se realizzate con opere di adattamento del fabbricato, non comportano mutamento di destinazione d'uso.

Gli annessi rustici esistenti aventi i requisiti definiti dalla LR. 4 novembre 2002, n°33, art. 25, comma 1, lett. f) (attività ricettive in residenze rurali) potranno essere adibiti a soggiorno temporaneo di turisti purché gli interventi di adeguamento necessari non compromettano le caratteristiche rurali dell'edificio.

Prescrizioni

L'area di pertinenza del fabbricato, inclusi i parcheggi, dovrà mantenere le caratteristiche di ruralità ed integrarsi nel paesaggio.

Non sono ammesse nuove costruzioni isolate dalle preesistenti da destinare ad agriturismo.

TITOLO 4: Norme attuative

Articolo 43. Attuazione del PAT

Contenuto

In osservanza a quanto disposto dalla LR 11/04 il PI attua il PAT con i contenuti e le modalità prescritti dalla legge stessa e dalle presenti norme.

Direttive

In sede di formazione del primo PI ai sensi dell'art. 18 della LR 11/04 l'amministrazione comunale, rapportandosi con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali, ed in coerenza e in attuazione del PAT sulla base del quadro conoscitivo aggiornato, provvede quanto meno ad estendere la trattazione disciplinare a tutto il territorio comunale al fine di delineare un quadro di coerenza per l'applicazione dei nuovi istituti giuridici e dei progetti di riqualificazione, anche in rapporto alle principali finalità della legge. L'operazione di sviluppo e precisazione delle scelte del PAT potrà avvenire per fasi successive come di seguito specificato.

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

- interessare tutto il territorio comunale;
- interessare interamente il territorio ricompreso in uno o più ATO;
- interessare aree o edifici ricompresi in una o più schede normative prevedendo, ove necessario, l'obbligo di PUA. I PUA, ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 comma 8 del D.L. 70/2011 convertito in legge dall'art. 1 comma 1 L.106/2011, per le parti non valutate dal PAT, saranno sottoposti a verifica di assoggettabilità, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, fatte salve le fattispecie di esclusione di cui alla DGR 1646 del 07 agosto 2012.
- affrontare una tematica specifica, nel qual caso il PI dovrà occuparsi di tutti gli ambiti del territorio comunale interessati da tale tematica con le specificazioni che seguono.

In ogni caso ogni variante al PI è tenuta ad operare nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal PAT e non può compromettere le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PAT stesso.

Come previsto dalla normativa vigente il PI dovrà assegnare ad ogni area la capacità edificatoria e le modalità di attuazione nel rispetto del dimensionamento complessivo del PAT.

Le aree non edificabili nel PRG che il PAT indica come compatibili con l'edificazione assumono una potenzialità edilizia e sono realizzabili solo dopo l'approvazione del PI, che darà indicazioni specifiche sulle aree interessate.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, comma 3 della LR. 11/2004, il PI o il provvedimento di localizzazione di un'opera pubblica in variante al PI, possono modificare il PAT senza che sia necessario procedere ad una variante dello stesso, secondo i seguenti criteri e limiti:

- per assicurare la flessibilità del sistema di pianificazione territoriale ed urbanistica, purché tali modifiche abbiano carattere meramente operativo e non alterino negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal PAT, ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;
- 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 PAT, ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;

- per la localizzazione di opere pubbliche, secondo le procedure previste Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità – e dalla Legge regionale 7 novembre 2003, n. 27 - Disposizioni generali in materia di lavori pubblici di interesse regionale e per le costruzioni in zone classificate sismiche, sempre che la variante non alteri negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal PAT, ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;
- in tutti i casi in cui tale possibilità è prevista da norme o atti di pianificazione di livello superiore e dalle presenti norme.

Il piano comunale di zonizzazione acustica dovrà essere adeguato in relazione alle previsioni attuative del PI.

In sede di monitoraggio, dando applicazione alle modalità e ai criteri contenuti nell'Articolo 50 dovranno essere misurati gli effetti cumulativi nonché quelli derivanti dalle scelte di piano per verificare gli effetti previsti in relazione agli obiettivi descritti nel Rapporto Ambientale.

In sede di PI. in ottemperanza degli articoli 31 e 40 delle NTA del PTCP:

- a. si provvederà a censire le attività civili ed industriali non allacciate alla fognatura e ad aggiornare il dato quadro conoscitivo che verrà verificato in sede di monitoraggio del PAT;
- b. le attività civili ed industriali esistenti non collegate alla rete fognaria dovranno provvedere ad allacciarsi, qualora non sia accertata l'impossibilità tecnica e nel rispetto di quanto stabilito dal Piano regionale di Tutela delle Acque.

Articolo 44. Norma di flessibilità

Il PI, in conseguenza del dettaglio di scala e al fine di consentire la definizione di un più coerente disegno urbanistico del tessuto edilizio, potrà discostarsi, entro i limiti indicati dal PAT, dai parametri da questo delineati per le aree di urbanizzazione consolidata e gli ambiti di edificazione diffusa, alle seguenti condizioni:

- che, in sede di PI, siano rispettati il limite quantitativo di SAU trasformabile determinato dal PAT e il dimensionamento complessivo previsto per l'ATO di appartenenza (le aree di edificazione diffusa consumano SAU quando ne comportino la trasformazione in senso insediativo in sede di PI);
- che tali modifiche escludano le aree interessate da invarianti, vincoli, fragilità e le aree classificate in "valori e tutele";
- che comportino modesti scostamenti funzionali al riconoscimento di fabbricati residenziali esistenti con relative aree di pertinenza, nonché di eventuali lotti di completamento o di integrazione degli insediamenti, posti in contiguità con il tessuto edificato esistente e finalizzati al miglioramento ed alla riqualificazione dei margini degli insediamenti;
- che la ridefinizione dei margini delle aree di urbanizzazione consolidata e degli ambiti di edificazione diffusa, eventualmente finalizzata ad ampliamenti di immobili esistenti o a nuova edificazione, potrà avvenire soltanto attraverso interventi di "completamento", utilizzando i servizi di rete e le opere di urbanizzazione primaria esistenti e senza comportare la necessità della predisposizione di PUA.

Tali variazioni dovranno naturalmente avvenire nel rispetto degli obiettivi generali di limitazione del consumo del suolo e di contenimento della dispersione insediativa, impedendo e/o controllando la costruzione a nastro lungo le strade di interconnessione tra aggregati insediativi, la fusione tra gli stessi, e avendo soprattutto cura di verificare che non siano alterati l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate nella VAS.

Le aree strutturali e gli ambiti demandati a PUA o accordo di programma possono essere variati in sede di PI, o di PUA nei limiti di variazione della superficie territoriale del 10% di quella originaria indicata

nella tavola 4 del PAT (deve essere sovrapponibile almeno il 90% della s.t. originaria e di quella variata) e conseguentemente del proprio perimetro, con trasposizioni di zona conseguenti alla definizione delle infrastrutture, dei servizi o di una più razionale organizzazione dell'area e, se PUA di iniziativa pubblica, anche variazioni in termini volumetrici e/o di superficie coperta, del rapporto di copertura territoriale o fondiaria, dell'altezza massima degli edifici ecc. fino al 15% dei parametri indicati dal PI.

Articolo 45. Sportello unico per le attività produttive e varianti

Contenuto

Il PAT, assume quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive di cui decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133" e alla legge regionale n° 55 del 31/12 /2012, capo I.

Gli interventi di ristrutturazione, riconversione, cessazione, riattivazione, ampliamento e trasferimento di attività di produzione di beni o servizi esistenti e gli interventi di nuova costruzione e conseguente insediamento delle medesime attività, ove conformi alle previsioni ed alle norme dello strumento urbanistico vigente sono attuabili mediante IED, così come gli ampliamenti di attività produttive che si rendono indispensabili per adeguare le attività ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie, fino ad un massimo del 50 per cento della superficie esistente e comunque non oltre 100 mq. di superficie coperta; le modifiche ai dati stereometrici di progetti già approvati ai sensi della normativa in materia di sportello unico per le attività produttive, ferme restando le quantità volumetriche e/o di superficie coperta approvate.

Gli interventi in deroga allo strumento urbanistico generale sono quelli previsti all'art. 3, capo I, Lr 55/12 e smi.

Gli interventi in variante allo strumento urbanistico generale sono quelli previsti all'art. 4, capo I, Lr 55/12 e smi.

La Lr 55/12 definisce anche, agli articoli 3, 4, 5 e 6, le procedure attuative.

È da escludere la possibilità di applicare le procedure di cui all'art. 5 del DPR 447/98 ai casi di progetti che occupino:

- aree destinate a servizi che incidono sul dimensionamento del piano, sottraendole in tal modo ad aree pubbliche o di interesse pubblico;
- il centro storico;
- gli ambiti di valenza paesaggistica di cui all'Articolo 27 delle presenti norme o comunque limitrofi a tali ambiti;
- gli ambiti di cui all'Articolo 30 delle presenti norme.

Prescrizioni

Sono fatti salvi i procedimenti in corso alla data di adozione del presente strumento urbanistico per i quali l'eventuale approvazione comporterà un recepimento, nel PI, dello stesso senza attivare la procedura di variante al PAT ai sensi dell'art. 16 della LR 11/2004.

Articolo 46. Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica

Contenuto

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

Direttive

Il PI dovrà prevedere di applicare l'istituto della perequazione urbanistica per l'attuazione di:

- a) Piani urbanistici attuativi e o parti di essi;
- b) Schede normative;
- c) Interventi che prevedano forme di negoziazione.

L'impiego dell'istituto perequativo è prioritariamente finalizzato all'acquisizione di porzioni di aree da impiegare nel completamento e nel potenziamento delle dotazioni territoriali, ovvero dei servizi di interesse pubblico, delle attrezzature collettive, della viabilità e delle infrastrutture, dei parchi e nel perseguimento di politiche finalizzate all'attuazione di programmi di edilizia residenziale pubblica. Finalità che può essere raggiunta attraverso la cessione diretta delle aree necessarie, la realizzazione delle stesse a carico del privato, oppure individuando nel piano delle opere pubbliche la finalità di impiego della quota. Qualora il Comune ritenga non necessaria o non utile sotto il profilo urbanistico l'acquisizione dell'area o del volume, potrà concordare con il soggetto attuatore il cofinanziamento di opere di interesse pubblico o la monetizzazione.

Anche per interventi edilizi diretti il PI potrà prevedere l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica.

Il PI 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, potranno comprendersi anche aree distinte e non contigue, ma funzionalmente collegate ed idonee, in particolare per quanto riguarda la dotazione di servizi a scala territoriale.

Fanno parte di diritto dell'ambito territoriale assoggettato a perequazione urbanistica tutte le aree di trasformazione inserite dal PAT, comprese quelle destinate a dotazioni territoriali di standard, ad esclusione di quelle già nella disponibilità dell'Amministrazione comunale alla data di adozione del PAT.

Le aree cedute a seguito di perequazione o compensazione sono destinate ad accogliere, oltre alle funzioni già previste per l'ambito e secondo le indicazioni del PI e compatibilmente con le caratteristiche delle aree:

- crediti edilizi
- opere ad uso pubblico
- dotazioni urbanistiche
- edilizia residenziale pubblica.

La perequazione viene quantificata dal PI nel rispetto dei seguenti criteri:

- dovrà essere prevista non solo per le aree agricole oggetto di trasformazione, ma a tutti gli interventi che valorizzano in modo significativo un'area o un edificio;
- dovranno essere valutati lo stato di fatto e di diritto delle aree secondo l'articolazione che si riporta a titolo di riferimento:
 - le aree confermate rispetto al PRG vigente.
 - le aree ex agricole per il completamento dell'esistente.
 - le aree per i servizi e le attrezzature urbane non attuate.
- la quota perequativa non potrà in ogni caso essere inferiore al 30% del plusvalore generato dalla trasformazione urbanistica;
- nel caso di interventi che rivestano particolare interesse pubblico o soggetti ad accordo pubblico-privato potranno essere indicate diverse quantificazioni perequative nel rispetto dei criteri generali contenuti in questo articolo.

Articolo 47. Indirizzi e criteri per l'applicazione della compensazione urbanistica

Contenuto

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 di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di

proprietà pubblica, oppure su parte dell'area oggetto di vincolo non necessaria alla realizzazione dell'opera pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.

Direttive

Il PI per conseguire gli obiettivi di cui al comma precedente, disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare individuando gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi e prevedendo a tal fine, per favorire la commerciabilità degli stessi, l'attribuzione alle varie zone di indici di edificabilità differenziati e un indice minimo di edificabilità fondiaria.

Il PI potrà individuare ulteriori aree particolarmente delicate da assoggettare a vincolo di inedificabilità, e potrà prevedere la possibilità, qualora posseggano una potenzialità edificatoria, di ottenere un credito edilizio spendibile secondo quanto previsto dall'art 36 della LR 11/04.

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

Contenuto

Concordemente con quanto previsto dagli articoli 36, 37 e 39 della LR 11/04 e dalle norme tecniche, il credito edilizio può essere generato, oltre che dagli interventi di cui all'Articolo 46 e all'Articolo 47, nel seguente modo:

- demolizione di opere incongrue esistenti in tutto il territorio comunale;
- eliminazione di elementi di degrado presenti su tutto il territorio comunale;
- realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale.

Direttive

Il PI può procedere alla individuazione di ulteriori immobili sui quali rendere applicabile il credito edilizio, nell'ambito delle seguenti categorie:

- opere incongrue, in quanto contrastanti con i vincoli e le tutele evidenziate nella tavole 1, 2, 3, e 4 e dalle presenti norme;
- elementi di degrado, costituiti da superfetazioni e pertinenze degli immobili incongrui che producono alterazioni negative all'architettura dell'edificio principale ed al contesto;
- elementi in contrasto con il miglioramento della qualità urbana;
- elementi in contrasto con il riordino della zona agricola, costituiti dagli immobili individuati dal PAT o dal PI;
- elementi in contrasto con il riordino della zona agricola, costituiti dagli insediamenti produttivi fuori zona non confermati.

Il recupero del credito dovrà essere sempre e comunque vincolato al recupero ambientale e di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale dei siti interessati.

Affinché il credito sia utilizzabile il recupero ambientale mediante demolizione e la costruzione del nuovo volume dovranno essere contenuti in un unico procedimento edilizio, autorizzati contemporaneamente e regolati da apposita convenzione da sottoscrivere tra proprietari e comune o, qualora necessario, da accordo pubblico-privato di cui all'Articolo 49 delle presenti norme. Il credito ha efficacia ad avvenuta demolizione del volume interessato.

Il PI dovrà prevedere:

- le modalità di calcolo dei volumi da assoggettare a credito sulla base della tipologia dell'opera incongrua (superficie di calpestio per edifici di tipo a capannone e volume per quelli di tipo residenziale);
- la corrispondenza dei volumi con le destinazioni d'uso di decollo e di atterraggio;
- le riduzioni dovute dalla qualità dei materiali e dello stato di conservazione dei manufatti;
- la quantità di volume eventualmente recuperabile in loco.

Articolo 49. Accordi tra soggetti pubblici e privati

Contenuto

Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla LR 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 decreto legislativo 18 Agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" e successive modificazioni.

Gli accordi 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 LR 11/2004, in relazione alla tipologia degli accordi.

Nell'ambito del procedimento di formazione del PI, 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 PAT.

L'accordo dovrà essere formulato tenendo conto degli obiettivi e dei criteri definiti dal PAT, inoltre dovrà essere coerente con i valori stabiliti nell'articolo precedente.

Direttive

Il PI può prevedere per interventi di riqualificazione, l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione 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 PI 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.

Prescrizioni

La integrale cessione a titolo gratuito delle aree e delle opere da destinare a standard di urbanizzazione primario e secondario costituisce comunque la condizione minima a carico dei promotori (ovvero della parte attrice subentrante).

Ai fini dell'assoggettamento alla procedura VAS gli ambiti destinati alla realizzazione di accordi pubblico/privato dovranno essere sottoposti, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, alla verifica di assoggettabilità.

Articolo 50. Compatibilità idraulica

Tutte le aree soggette a trasformazione dell'uso del suolo che provocano una variazione della permeabilità superficiale devono attenersi a quanto previsto dalla D.G.R. n°2948/2009, alle disposizioni del presente articolo e alle indicazioni e prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità idraulica.

Direttive

Ogni intervento di trasformazione dell'uso del suolo che provochi una variazione di permeabilità superficiale deve prevedere adeguate misure compensative finalizzate a mantenere il coefficiente udometrico come nelle condizioni *ante operam* in accordo con il principio dell'invarianza idraulica. Le condizioni idrauliche saranno adeguatamente studiate e valutate arrivando a definire soluzioni ed interventi costruttivi atti a migliorare la sicurezza idraulica e ad limitare le portate di deflusso sia per le azioni di urbanizzazione, sia per i singoli interventi. In ottemperanza all'invarianza idraulica, le soluzioni adottate per ciascun intervento in progetto, dovranno garantire valori di portata massima non superiori al quelle stimabili nella situazione ante intervento, a parità di evento di pioggia.

Il PI disciplina gli interventi di trasformazione del territorio in coerenza con quanto previsto dalla DGR n°2948/2009 e con le disposizioni contenute nelle presenti norme, andando eventualmente ed in relazione alla scala di intervento ad integrare e dettagliare. Il P.I., inoltre, deve rispettare le disposizioni fissate per i singoli ATO e le indicazioni e prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità idraulica facente parte del PAT.

Prescrizioni

Ciascun intervento di trasformazione dell'uso del suolo è soggetto alla realizzazione di precise opere di mitigazione idraulica ricavate mediante adeguate metodi di calcolo e messe in opera secondo quanto indicato nella Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al PAT.

Le opere di mitigazione dovranno rispettare quanto previsto nella Valutazione di Compatibilità Idraulica di supporto al PAT.

Indicativamente, le opere di mitigazione idraulica possono consistere in:

- aree verdi/agricole temporaneamente sommergibili e/o affossature, dotate di arginature atte a delimitare l'area oggetto di sommersione e dotate di manufatto di scarico (verso il recettore finale) avente dispositivo regolatore di portata;
- bacini di laminazione depressi dotati di sistemi di fitodepurazione (ad esempio stagni e aree vegetate, in cui le acque sono canalizzate attraverso condotti o per gravità, che provvedono al trattamento dei deflussi meteorici raccogliendo temporaneamente le acque prima che esse si infiltrino nel terreno);
- realizzazione di volumi aggiuntivi nella rete di smaltimento acque meteoriche (sia in rete che e/o puntuali), sia sovradimensionando le sezioni utili, che operando sulla livelletta delle opere;
- sistemi di infiltrazione facilitata (bacini di infiltrazione, canali filtranti, pozzi asciutti, pavimentazioni filtranti), in caso di terreni ad elevata capacità di accettazione delle piogge (coefficiente di filtrazione maggiore di 10-3 m/s e frazione limosa inferiore al 5%) e in presenza di falda freatica sufficientemente profonda.

Qualsiasi tipologia di opera di mitigazione scelta dovrà:

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

Per le superfici scoperte come parcheggi, percorsi pedonali e piazzali, si dovranno utilizzare pavimentazioni che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno.

Per le aree impermeabili si dovrà scegliere basse pendenze di drenaggio superficiale, disponendo una rete di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio).

Si dovranno salvaguardare le vie di deflusso dell'acqua per garantire lo scolo ed eliminare possibilità di ristagno. Per la realizzazione di infrastrutture di trasporto dovrà essere assicurata la continuità del deflusso delle acque tra le porzioni del territorio compartimentate dalle opere.

Valgono, inoltre, anche le prescrizioni enunciate all'Articolo 9.

Articolo 51. Monitoraggio del Piano in rapporto alla VAS

Contenuto

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

Coerentemente a quanto elaborato nella valutazione degli effetti ambientali del Piano, il monitoraggio previsto dalla Valutazione Ambientale Strategica per essere integrato nel sistema di pianificazione prevede due percorsi di attuazione: il monitoraggio istituzionale/amministrativo e il monitoraggio di Piano.

- Il monitoraggio istituzionale/amministrativo, che definisce il monitoraggio per le componenti ambientali che possano fornire un quadro di riferimento che contribuisca a identificare le informazioni ambientali pertinenti in grado di registrare tempestivamente le variazioni, possibilmente anche solo a carattere locale e riferite ad un breve tempo di risposta, e omogeneizzare gli andamenti delle informazioni dei fenomeni che si considerano. Si identificano a questo proposito per ogni componente ambientale: i fattori ambientali specifici, le aree di territorio maggiormente interessate, le fonti dei dati in maniera coerente con quanto utilizzato nella definizione dello stato dell'ambiente.
- Il monitoraggio di Piano, che definisce il monitoraggio per i sistemi delle azioni definite dal Piano tramite indicatori prestazionali che aiutano a verificare il raggiungimento di obiettivi e traguardi ambientali e consentono di attribuire i cambiamenti ambientali dovuti all'attuazione del Piano. Il monitoraggio di Piano è inteso per determinare i criteri che portano a valutare la necessità delle eventuali azioni correttive, che possono essere intraprese a livello di pianificazione e a livello di attuazione. Tale monitoraggio andrà applicato nel Piano degli Interventi, concretizzando le azioni considerate a livello strategico, quantificandone l'importanza, e stabilendo le effettive realizzazioni di quanto previsto in sede strategica dal PAT.

Si prevede la redazione periodica di un Rapporto di monitoraggio ambientale che darà conto delle prestazioni del Piano, rapportandole anche alle previsioni effettuate. Tale rapporto dovrà avere la duplice funzione di informare i soggetti interessati ed il pubblico in generale sulle ricadute ambientali che la pianificazione sta generando, ed inoltre di fornire uno strumento in grado di individuare tempestivamente gli effetti negativi imprevisti e dunque di consentire l'adozione delle opportune misure correttive.

Il Rapporto di monitoraggio ambientale sarà inoltre utile per valutare la modifica delle previsioni e/o il cambiamento di condizioni strutturali che possono rendere necessitano il riorientamento del Piano o la variazione degli aspetti funzionali ad esso legati.

Direttive

Il PI dovrà garantire la contestualità degli interventi di trasformazione più significativi previsti dal PAT, con le eventuali misure di carattere compensativo. L'attuazione delle previsioni del PAT, nonché l'evoluzione delle condizioni di equilibrio che ne assicurano la sostenibilità, è sottoposta a specifico

monitoraggio.

Contestualmente alla pubblicazione della proposta di piano triennale delle opere pubbliche, e comunque entro un anno dalla approvazione del primo PI, il Sindaco presenta una relazione sullo stato di attuazione del piano e sugli esiti del monitoraggio, prevedendo le forme opportune di pubblicità e di partecipazione.

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

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

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

Sulla base del Rapporto Ambientale elaborato per la VAS, le componenti ambientali (con relativi indicatori) da adottare per l'attuazione del piano di monitoraggio sono quelli riportati nella seguente tabella riepilogativa:

componenti ambientali	indicatori	unità di misura	note	responsabile raccolta dati
ARIA	Numero di immatricolazioni auto Euro 5/Euro 1,2	%	Rilievo annuale	Comune
	Inquinamento atmosferico: PM10	µg/mc	Rilievo annuale	ARPAV
ACQUA	Residenti collegati alle fognature	n°	Rilievo semestrale	AATO/Comune
	Acque potabili: consumi idrici pro capite	l/abitante al giorno	Dato estrapolato dai quantitativi erogati.	AGS/Comune
	Acque superficiali: IBE		Rilievi biennale	ARPAV
SUOLO	Rifiuti: Raccolta differenziata media	%	Rilievo annuale	Comune
	Superficie urbanizzata/superficie ATO	%	Rilievo annuale	Comune
	Sviluppo dei percorsi ciclabili	ml(Kmq)	Rilievo annuale	Comune
	Popolazione: Abitanti	n°	Rilievo annuale	Comune
	Numero interventi di trasformazione in aree a ristagno idrico	Nn°	Rilievo annuale ed inoltre alla Provincia	Comune
ECONOMIA E SOCIETA'	Popolazione: Saldo migratorio	n° ab	Rilievo annuale	Comune
	Popolazione: Saldo naturale	n° ab	Rilievo annuale	Comune
	Popolazione: Rapporto abitazioni/residenti	ab/resid	Rilievo annuale	Comune
	Turismo: Arrivi turistici	n°	Rilievo annuale	Provincia
	Zootecnia: n. capi allevamenti	n. e tipo dei capi	Rilievo annuale	Comune/ULSS
	Energia: Consumi medi procapite di energia elettrica	kW/h per abitante	Rilievo annuale	ENEL/Comune
	Inquinamento luminoso: Potenza energetica impiegata per la nuova	Kw	Il dato è rilevabile in sede di nuovi progetti	ENEL/Comune

componenti ambientali	indicatori	unità di misura	note	responsabile raccolta dati
	illuminazione pubblica			
E PAESAGGIO TERRITORIO	Salvaguardia dei coni visuali	n.	Rilievo biennale	Comune
	Consumo di suolo naturale/seminaturale negli ambiti ad edificazione diffusa	% sul totale delle nuove urbanizzazioni	Rilievo annuale	Comune
	Aree di ricostruzione ambientale/superficie ATO	%	Rilievo annuale	Comune
	Aree boscate, siepi – variazione rispetto rilevazione precedenti	%	Rilievo biennale	Comune

Fatte salve le suddette Componenti ambientali, il popolamento degli indicatori di monitoraggio dovrà essere effettuato a cura dell'Autorità Procedente, che potrà avvalersi delle risorse informative messe a disposizione dal Sistema Informativo Territoriale della Regione Veneto e della Provincia di Verona: nella fase di attuazione del PAT si potranno ridefinire il numero e la tipologia degli Indicatori ora individuati per il monitoraggio.

In sede di monitoraggio, dando applicazione alle modalità e criteri contenuti nel presente articolo, dovranno essere misurati gli effetti cumulativi e quelli derivanti dalle scelte di Piano per verificare gli effetti previsti in relazione agli obiettivi descritti nel Rapporto Ambientale elaborato per la VAS del PAT. L'Amministrazione comunale, d'intesa con la Provincia di Verona, attiva il processo di verifica annuale del monitoraggio delle varie azioni e, in considerazione degli obiettivi di sostenibilità ambientale e socio-economica, provvede a redigere specifico Rapporto di monitoraggio ambientale al fine di verificare come le azioni operino nei confronti del Piano.

Prima della scadenza del termine di cui all'art. 18, comma 7, della LR 11/2004, e in ogni caso prima di avviare il procedimento di revisione sostanziale del PI, e comunque entro un anno dalla adozione del primo PI, la Giunta presenta al Consiglio Comunale un Rapporto di monitoraggio ambientale annuale che verifica puntualmente lo stato delle condizioni di sostenibilità individuate dalla VAS, con particolare riferimento:

In relazione al Rapporto di cui ai commi precedenti, la Giunta può proporre al Consiglio Comunale l'adozione di eventuali modifiche cautelative/correttive riferite alle misure di Mitigazione e/o di Compensazione ambientale individuate dalla VAS, fatte salve le valutazioni ambientali e gli obiettivi di sostenibilità del piano evidenziati nella VAS e i pareri espressi in sede di approvazione dalle competenti Autorità di controllo.

In relazione a tale verifica, con scadenza annuale, la Giunta proporrà al Consiglio Comunale l'adozione delle necessarie misure di mitigazione e/o di compensazione cos'ì come individuate dalla VAS.

Articolo 52. Sostenibilità in edilizia

Il PI indicherà, alla luce della normativa regionale e statale in materia e garantendo la piena tutela dei valori e dei vincoli di tipo naturalistico, paesaggistico e monumentale, le modalità per l'installazione di impianti a energia solare e fotovoltaici. Il PI potrà inoltre individuare progetti speciali di rilevanza comunale o sovracomunale destinati all'accoglimento di strutture tecnologiche finalizzate alla produzione di energia da fonti rinnovabili quali: campi fotovoltaici, impianti alimentati a biomassa per la produzione di energia e insediamenti agricoli e agroindustriali finalizzati alla produzione di biocombustibili. Tali progetti potranno essere oggetto di Accordi ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 e s.m.i. e dovranno rispondere alle indicazioni previste negli strumenti urbanistici sovraordinati vigenti.

Articolo 53. Norme transitorie

Con l'approvazione del PAT il PRG assume il ruolo di PI per le parti compatibili.

Il rapporto tra il PRG ed il PAT è così definito:

- **Compatibilità:**

- quando le norme di zona del PRG sono compatibili con il PAT sia perché attuano quanto previsto sia perché in ogni caso non ne impediscono la futura attuazione;
- quando il PAT indica parametri urbanistici inferiori a quelli del PRG a condizione che siano rispettati i parametri del PAT.

- **Compatibilità condizionata:**

- quando le norme di zona del PRG sono compatibili con il PAT ma l'attuazione degli interventi deve essere preceduta da una progettazione urbanistica di dettaglio mediante PI e PUA che consenta un'esatta valutazione degli aspetti urbanistici e funzionali;
- quando l'attuazione degli interventi, anche se non contrastante con il PAT, deve essere preceduta da una normativa che stabilisca le modalità e i parametri.

Fino all'approvazione del PI adeguato al PAT, sugli immobili ricadenti in ambiti a compatibilità condizionata sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) comma1 art. 3 DPR 380/2001.

- **Contrasto:**

- quando le norme di zona del PRG sono incompatibili con il PAT per il tipo di zona;
- quando l'attuazione del PRG senza le previsioni del PI impedirebbe in futuro il conseguimento degli obiettivi generali e/o specifici di PAT.

Fino all'approvazione del PI adeguato al PAT, sugli immobili ricadenti in ambiti in contrasto sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), e c) comma1 art. 3 DPR 380/2001.

Dalla adozione del PTRC e del PTCP o di loro eventuali varianti, e fino alla loro entrata in vigore, e comunque non oltre 5 anni dalla data di adozione, il Comune è tenuto a sospendere ogni determinazione sulle domande relative ad interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio che risultino in contrasto con le prescrizioni e i vincoli contenuti nei piani.

Allegato 1: RELAZIONE ILLUSTRATIVA SUL DIMENSIONAMENTO

1. Il residuo del PRG

Attualmente il PRG risulta attuato per la gran parte delle previsioni di trasformazione che contiene.

Il PAT recepisce tutti Piani Urbanistici Attuativi, convenzionati e non convenzionati. Il PAT non conferma invece le zone C1m definite dal PRG come "Residenziale estensiva di salvaguardia" e non le comprende nel tessuto consolidato (a meno delle zone prossime a questo e già urbanizzate) al fine di evitare una urbanizzazione impropria e non necessaria allo sviluppo demografico e turistico del comune. Si ricorda infatti che l'edificabilità attribuita alle C1m dal PRG era pari a 50 mc una tantum per unità immobiliare.

Con la nuova classificazione urbanistica del PAT tali zone vengono regolate dalla regionale 11/04 con gli articoli riferiti all'edificabilità in zona agricola.

Di seguito si riportano i **PUA non convenzionati**, suddivisi per destinazione d'uso, che costituiscono il residuo di piano e che vengono confermati e assunti dal PAT.

Calcolo residuo PRG

ATO	TIPO	destinazione d'uso	superficie totale	indice	Metri cubi
1	PUA 3	turistica	3.230	0,5	1614
1	PUA 9	turistica	11.922	0,3	3576
1	PUA 13	turistica	13.539	0,8	10831
1	PUA 6	turistica	4.119	0,5	2060
1	PUA 7	turistica	6.863	0,5	3432
1	PUA 4	turistica	4.106	0,5	2053
2	PUA 17	residenza	3.776	0,6	2265
2	PUA 8	turistica	10.000	0,3	3000
2	PUA 5	turistica	11.465	0,3	3439
2	PUA 16	turistica	11.902	0,8	9522
2	PUA 15	artigianale	15.649		53210
3	PUA 1	turistica	2.950	0,8	2360
3	PUA 10	turistica	6.208	0,8	4967
3	PUA 12	turistica	2.221	0,8	1777
3	PUA 2	turistica	5.025	0,5	2512
4	-	-	0	0	0
5	-	-	0	0	0
6	-	-	0	0	0
TOTALE			112.975		106.618

Nel residuo non compare la superficie compresa tra il centro di Torri e la frazione di Albisano, normata dal PRG come "Parco turistico collinare" consentendo in ambiti specifici classificati come zone F di iniziativa privata e individuati come ambiti di intervento unitario, l'insediamento di impianti turistici all'aperto con presenza di infrastrutture coperte e per ciascuna l'abitazione del custode. In ragione del modello imprenditoriale di offerta turistica, che non prevede strutture sportivo-ricreative esterne agli alberghi e ai campeggi/residence, il PAT non prevede più tali zone che invece vengono destinate alla tutela delle culture esistenti, si potranno invece prevedere limitati interventi destinati a abitazioni residenziali. La quota massima di superficie da destinare a residenza all'interno dell'ambito di

valorizzazione turistica è pari alla dimensione prevista dal PRG vigente per impianti sportivi (94.700 mq) nella quota (5%) prevista come coperta, e precisamente 4.700 mq. A cura del PI potranno essere individuati gli ambiti dove potranno essere realizzati 14.100 mc per abitazioni residenziali. Tale nuova volumetria residenziale viene prevista dal PAT e quindi non rappresenta un residuo di PRG.

2. Il dimensionamento del PAT e dei servizi

La popolazione residente pari a 3026 abitanti è cresciuta negli ultimi 15 anni con una media di 35/40 abitanti all'anno, mentre le famiglie sono cresciute ad un ritmo più sostenuto pari a circa 45/50 all'anno (si veda il cap.1 della relazione).

Tali dinamiche attengono ad un comune dove l'economia si fonda essenzialmente sul turismo e, quindi, il principale settore economico, per numero di unità locali e addetti comprende le attività alberghiere e la ristorazione

Le dinamiche del turismo possono essere riassunte in pochi numeri:

- 166 esercizi e 3.304 posti letto,
- 74.712 arrivi 338.165 presenze, per una permanenza media di 4,2 giorni nel settore alberghiero e 5,7 negli altri esercizi.

La caratterizzazione turistica e la sua specifica vocazione emerge dal modello d'uso del sistema abitativo residenziale.

Le abitazioni totali al censimento 2011 risultano 4.220 unità. Di queste 2.854 (67,6%) sono non occupate da residenti e quindi seconde case destinate al turismo. Nell'ultimo decennio le abitazioni sono cresciute di 651 unità, un aumento da imputarsi principalmente alla crescita delle abitazioni non occupate.

I dati richiamati e la struttura socioeconomica del Comune evidenziano la presenza di una limitata crescita abitativa (evidenziata anche dalle richieste presentate in sede di partecipazione) e una costante domanda di edilizia residenziale a fini turistici.

Il PAT valuta l'offerta residua del PRG (15 abitanti teorici), le potenzialità edificatorie all'interno del tessuto consolidato, che seppure non valutate consentono processi di rigenerazione urbana e cambi d'uso in grado di soddisfare una limitata domanda locale migliorando con gli interventi il tessuto esistente e la nuova offerta nell'ambito di valorizzazione turistica (175 abitanti teorici) come congrua, rispetto alla crescita demografica stimata di 300 abitanti nel decennio.

Il carico insediativo aggiuntivo è riportato nella tabella che segue e comprendente il residuo di PRG determinato dai PUA confermati e la nuova offerta individuata dal PAT.

CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO			
AREE DI TRASFORMAZIONE E LINEE DI ESPANSIONE			
ATO	Nuovo volume residenziale	Totale abitanti su nuovo volume (mc/150)	Volume commercio servizi, turismo
	mc	n°	mc
1	14.100	94	23.566
2	6.265	42	15.961
3	8.000	54	11.615
4	0,00	0	0
5	0	0	0
6	0	0	0
TOTALE	28.365	190	51.143

Il dimensionamento suddiviso per ATO e in relazione alla quota derivante da residuo del PRG e da previsione di PAT viene evidenziato per ogni destinazione d'uso nelle tabelle sottostanti.

ATO 1 – Torri del Benaco

	carico insediativo	residuo PRG	previsto PAT	Totale
residenziale	mc		14.100	14.100
turistico	mc	23.566		23.566

ATO 2 – Albisano

	carico insediativo	residuo PRG	previsto PAT	Totale
residenziale	mc	2.265	4.000	6.265
turistico	mc	15.961		15.961
produttivo	mq	15.649		15.649

ATO 3 – Pai

	carico insediativo	residuo PRG	previsto PAT	Totale
residenziale	mc		8.000	8.000
turistico	mc	11.616		11.616

Totale

	carico insediativo	residuo PRG	previsto PAT	Totale
residenziale	mc	2.265	26.100	28.365
turistico	mc	51.143		51.143
produttivo	mq	53.210		53.210
Totale cubatura*	mc	118.618	26.100	132.718

* per il produttivo si è calcolato l'indice di copertura al 40% e h 8,5 come da norma prg

Le seguenti tabelle riassumono la dotazione delle aree a servizi suddivise per ATO

ATO 1 – Torri del Benaco

	carico insediativo	standard	abitanti teorici
residenziale	14100 mc	2820 mq	94
turistico	23566 mc	3535 mq	

ATO 2 – Albisano

	carico insediativo	standard	abitanti teorici
residenziale	6265 mc	1260 mq	42
turistico	15961 mc	2394 mq	
produttivo	15649 mq	1565 mq	

ATO 3 – Pai

	carico insediativo	standard	abitanti teorici
residenziale	8000 mc	1620 mq	54
turistico	11615 mc	1742 mq	

La definizione degli abitanti teorici viene assunta dal PAT pari a **150 mc** ad abitante. Tale scelta deriva dalla valutazione che rappresenta un indicatore medio utile per dimensionare il Piano (la stessa Regione lo consiglia) anche in presenza di indici di utilizzo superiori nel caso di edilizia residenziale

soprattutto in collina e inferiori nel caso di abitazioni destinate ad uso turistico. Si determina quindi il seguente numero di abitati teorici per ATO.

Carico insediativo residenziale e abitanti teorici

	carico insediativo mc	Standard mq	abitanti teorici 150 mc/ab
TO 1 – Torri del Benaco	14100	2820	94
ATO 2 – Albisano	6265	1260	42
ATO 3 – Pai	8000	1620	54
Totale	28.365	5700	190

La trasformabilità determinata dalle scelte del PAT non produce consumo di SAU in quanto tutte le possibili azioni che il PI può avviare risultano comprese all'interno del tessuto consolidato e anche nel caso delle superfici previste nella zona di "valorizzazione turistica" utilizzano quelli previsti dal PRG nel "Parco turistico collinare"

VERIFICA DEL CONSUMO DI SAU			
ATO	SUPERFICIE TRASFORMABILE TOTALE mq	SUP. TRASFORMABILE DA PRG mq	SUP. TRASFORMABILE DA PAT mq
1	48.478	48.478	
2	52.792	52.792	
3	16.404	16.404	
4			
5			
6			
TOT	112.975	112.975	

3. Dimensionamento PAT – tabella di sintesi

Abitanti attuali al 2015	3.026	N ab
Abitanti teorici PAT (**)	190	N ab
Volume residenziale da PRG	2.265	mc
Volume residenziale agg PAT	26.100	mc
TOTALE Volume residenziale PAT	28.365	mc (150 mc/ab)
Volume attività compatibili residenza (12%)		mc
Volume Turistico ricettivo da PAT	51.143	mc
Sup. Produttiva da PRG	15.649	mq
TOTALE superficie produttivo PAT	15.649	mq

Allegato 1:RELAZIONE ILLUSTRATIVA SUL DIMENSINAMENTO

RELAZIONE DI ADEGUAMENTO

1. Il residuo del PRG

Attualmente il PRG risulta attuato per la gran parte delle previsioni di trasformazione che contiene.

Il PAT recepisce tutti Piani Urbanistici Attuativi, convenzionati e non convenzionati. Il PAT non conferma invece le zone C1m definite dal PRG come "Residenziale estensiva di salvaguardia" e non le comprende nel tessuto consolidato (a meno delle zone prossime a questo e già urbanizzate) al fine di evitare una urbanizzazione impropria e non necessaria allo sviluppo demografico e turistico del comune. Si ricorda infatti che l'edificabilità attribuita alle C1m dal PRG era pari a 50 mc una tantum per unità immobiliare.

Con la nuova classificazione urbanistica del PAT tali zone vengono regolate dalla regionale 11/04 con gli articoli riferiti all'edificabilità in zona agricola.

Di seguito si riportano i **PUA non convenzionati**, suddivisi per destinazione d'uso, che costituiscono il residuo di piano e che vengono confermati e assunti dal PAT.

Nel residuo non compare la superficie compresa tra il centro di Torri e la frazione di Albisano, normata dal PRG come "Parco turistico collinare" consentendo in ambiti specifici classificati come zone F di iniziativa privata e individuati come ambiti di intervento unitario, l'insediamento di impianti turistici all'aperto con presenza di infrastrutture coperte e per ciascuna l'abitazione del custode. In ragione del modello imprenditoriale di offerta turistica, che non prevede strutture sportivo-ricreative esterne agli alberghi e ai campeggi/residence, il PAT non prevede più tali zone che invece vengono destinate alla tutela delle culture esistenti, si potranno invece prevedere limitati interventi destinati a abitazioni residenziali. La quota massima di superficie da destinare a residenza all'interno dell'ambito di valorizzazione turistica è pari alla dimensione prevista dal PRG vigente per impianti sportivi (94.700 mq) nella quota (5%) prevista come coperta, e precisamente 4.700 mq. A cura del PI potranno essere individuati gli ambiti dove potranno essere realizzati 14.100 mc per abitazioni residenziali. Tale nuova volumetria residenziale viene prevista dal PAT e quindi non rappresenta un residuo di PRG.

Calcolo residuo PRG

ATO	TIPO	destinazione d'uso	superficie totale	indice	Metri cubi
1	PUA 3	turistica	3.230	0,5	1614
1	PUA 9	turistica	11.922	0,3	3576
1	PUA 13	turistica	13.539	0,8	10831
1	PUA 6	turistica	4.119	0,5	2060
1	PUA 7	turistica	6.863	0,5	3432
1	PUA 4	turistica	4.106	0,5	2053
2	PUA 17	residenza	3.776	0,6	2265
2	PUA 8	turistica	10.000	0,3	3000
2	PUA 5	turistica	11.465	0,3	3439
2	PUA 16	turistica	11.902	0,8	9522
2	PUA 15	artigianale	15.649		53210
3	PUA 1	turistica	2.950	0,8	2360
3	PUA 10	turistica	6.208	0,8	4967
3	PUA 12	turistica	2.221	0,8	1777
3	PUA 2	turistica	5.025	0,5	2512

4	-	-	0	0	0
5	-	-	0	0	0
6	-	-	0	0	0
TOTALE			112.975		106.618

2. Il dimensionamento del PAT e dei servizi

La popolazione residente pari a 3026 abitanti è cresciuta negli ultimi 15 anni con una media di 35/40 abitanti all'anno, mentre le famiglie sono cresciute ad un ritmo più sostenuto pari a circa 45/50 all'anno (si veda il cap.1 della relazione).

Tali dinamiche attengono ad un comune dove l'economia si fonda essenzialmente sul turismo e, quindi, il principale settore economico, per numero di unità locali e addetti comprende le attività alberghiere e la ristorazione

Le dinamiche del turismo possono essere riassunte in pochi numeri:

- 166 esercizi e 3.304 posti letto,
- 74.712 arrivi 338.165 presenze, per una permanenza media di 4,2 giorni nel settore alberghiero e 5,7 negli altri esercizi.

La caratterizzazione turistica e la sua specifica vocazione emerge dal modello d'uso del sistema abitativo residenziale.

Le abitazioni totali al censimento 2011 risultano 4.220 unità. Di queste 2.854 (67,6%) sono non occupate da residenti e quindi seconde case destinate al turismo. Nell'ultimo decennio le abitazioni sono cresciute di 651 unità, un aumento da imputarsi principalmente alla crescita delle abitazioni non occupate.

I dati richiamati e la struttura socioeconomica del Comune evidenziano la presenza di una limitata crescita abitativa (evidenziata anche dalle richieste presentate in sede di partecipazione) e una costante domanda di edilizia residenziale a fini turistici.

Il PAT valutata l'offerta residua del PRG (95 15 abitanti teorici), le potenzialità edificatorie all'interno del tessuto consolidato, che seppure non valutate consentono processi di rigenerazione urbana e cambi d'uso in grado di soddisfare una limitata domanda locale migliorando con gli interventi il tessuto esistente e la nuova offerta nell'ambito di valorizzazione turistica (175 abitanti teorici) come congrua, rispetto alla crescita demografica stimata di 300 abitanti nel decennio.

Il carico insediativo aggiuntivo è riportato nella tabella che segue e comprendente il residuo di PRG determinato dai PUA confermati e la nuova offerta individuata dal PAT.

CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO			
AREE DI TRASFORMAZIONE E LINEE DI ESPANSIONE			
ATO	Nuovo volume residenziale	Totale abitanti su nuovo volume (mc/150)	Volume commercio servizi, turismo
	mc	n°	mc
1	14.100	94	23.566
2	6.265	42	15.961
3	8.000	54	11.616
4	0,00	0	0
5	0	0	0
6	0	0	0
TOTALE	28.365	190	51.143

Alcune limitate differenze rispetto alla tabella del carico insediativo aggiunto riportate nella Relazione di Progetto sono dovute al ricalcolo della superficie totale dell'area che ora è coerente con la tabella del residuo di PRG.

Il dimensionamento suddiviso per ATO e in relazione alla quota derivante da residuo del PRG e da previsione di PAT viene evidenziato per ogni destinazione d'uso nelle tabelle sottostanti.

ATO 1 – Torri del Benaco

	carico insediativo	residuo PRG	previsto PAT	Totale
residenziale	mc		14.100	14.100
commercio servizi, turismo	mc	23.566		23.566

ATO 2 – Albisano

	carico insediativo	residuo PRG	previsto PAT	Totale
residenziale	mc	2.265	4.000	6.265
commercio servizi, turismo	mc	15.961		15.961
produttivo	mq	15.649		15.649

ATO 3 – Pai

	carico insediativo	residuo PRG	previsto PAT	Totale
residenziale	mc		8.000	8.000
commercio servizi, turismo	mc	11.616		11.616

Totale

	carico insediativo	residuo PRG	previsto PAT	Totale
residenziale	mc	2.265	26.100	28.365
commercio servizi, turismo	mc	51.143		51.143
produttivo	mq	53.210		53.210
Totale cubatura*	mc	118.618	26.100	132.718

* per il produttivo si è calcolato l'indice di copertura al 40% e h 8,5 come da norma prg

Le seguenti tabelle riassumono la dotazione delle aree a servizi suddivise per ATO

ATO 1 – Torri del Benaco

	carico insediativo	standard	abitanti teorici
residenziale	14100 mc	2820 mq	94
commercio servizi, turismo	23566 mc	3535 mq	

ATO 2 – Albisano

	carico insediativo	standard	abitanti teorici
residenziale	6265 mc	1260 mq	42
commercio servizi, turismo	15961 mc	2394 mq	
produttivo	15649 mq	1565 mq	

ATO 3 – Pai

	carico insediativo	standard	abitanti teorici
residenziale	8000 mc	1620 mq	54
commercio servizi, turismo	11615 mc	1742 mq	

La definizione degli abitanti teorici viene assunta dal PAT pari a 150 mc ad abitante. Tale scelta deriva dalla valutazione che rappresenta un indicatore medio utile per dimensionare il Piano (la stessa Regione lo consiglia) anche in presenza di indici di utilizzo superiori nel caso di edilizia residenziale soprattutto in collina e inferiori nel caso di abitazioni destinate ad uso turistico. Si determina quindi il seguente numero di abitati teorici per ATO.

Carico insediativo residenziale e abitanti teorici

	carico insediativo mc	Standard mq	abitanti teorici 150 mc/ab
TO 1 – Torri del Benaco	14100	2820	94
ATO 2 – Albisano	6265	1260	42
ATO 3 – Pai	8000	1620	54
Totale	28.365	5700	190

La trasformabilità determinata dalle scelte del PAT non produce consumo di SAU in quanto tutte le possibili azioni che il PI può avviare risultano comprese all'interno del tessuto consolidato e anche nel caso delle superfici previste nella zona di "valorizzazione turistica" utilizzano quelli previsti dal PRG nel "Parco turistico collinare"

VERIFICA DEL CONSUMO DI SAU		
ATO	SUPERFICIE TRASFORMABILE TOTALE mq	SUP. TRASFORMABILE DA PRG mq
1	43.779	43.779
2	52.792	52.792
3	16.404	16.404
4		
5		
6		
TOT	112.975	112.975

3. Dimensionamento PAT - tabella di sintesi

Abitanti attuali al 2015	3.026	N ab
Abitanti teorici PAT (**)	190	N ab
Volume residenziale da PRG	2.265	mc
Volume residenziale agg PAT	26.100	mc
TOTALE Volume residenziale PAT	28.365	mc (150 mc/ab)
Volume attività compatibili residenza (12%)		mc
Volume Turistico ricettivo da PAT	51.143	mc
Sup. Produttiva da PRG	15.649	mq
TOTALE superficie produttivo PAT	15.649	mq