

**Piano di Assetto del Territorio Intercomunale  
dell'Unione dei Comuni  
Roveré V.se - San Mauro di Saline - Velo V.se  
Provincia di Verona**

**PATI**

LR 23 Aprile 2004 n.11



## **Comune di Roveré Veronese Norme Tecniche**

**Variante Parziale al PATI dell'Unione  
per il solo territorio del Comune di Roveré Vse  
in adeguamento al PTCP della Provincia di Verona  
ai sensi dell'art.14 LR n.11/2004**

**Adozione**

DCC n.            del

**Il Progettista  
Dott. Arch. Lorenzo Agosta**

**Il Responsabile del Procedimento  
Ing. Nicola Repele**

**Il Sindaco  
Sig.ra Alessandra Caterina Ravelli**

**Il Segretario**

### **Gruppo di progettazione**

**Lorenzo Agosta architetto**

Via Albere 80/D  
37138 Verona  
tel. 045 8203240  
e-mail lorenzo.agosta55@gmail.com  
pec lorenzo.agosta@archiworldpec.it

**Agronomo Dott. Bruna Basso  
Geologo Dott. Pietro Zangheri**

Via Tripoli 2  
35141 Padova  
tel.- fax 049 8723397  
e-mail zangheriebasso@progettazioneambientale.it  
pec bruna.basso@epap.sicurezza postale.it  
pec pietro.zangheri@epap.sicurezza postale.it

**Dott. Paola Modena  
Studio di progettazione ambientale**

Via G. Trezza 35  
37129 Verona  
tel.- fax 045 8003998  
e-mail paolamodenastudio@gmail.com



INDICE

<b>Prefazione</b>	9
<b>TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI</b>	11
<b>Capo I - CONTENUTI ED EFFICACIA DEL P.A.T.I.</b>	11
Art. 1 Contenuti del P.A.T.I.	11
1.1 Disposizioni per le Varianti al P.A.T.I.	11
1.2 Disposizioni per il Piano degli Interventi	12
Art. 2 Elaborati del P.A.T.I.	12
Art. 3 Valutazione Ambientale Strategica (VAS)	13
<b>Capo II - MISURE DI INCENTIVAZIONE URBANISTICA</b>	13
Art. 4 Definizione e criteri per l'adozione di procedimenti di tipo perequativo	13
4.1 Perequazione urbanistica	14
4.2 Misure di incentivazione	14
4.3 Credito edilizio	15
4.4 Compensazione urbanistica	15
4.5 Programmazione negoziata	16
<b>Capo III - VINCOLI E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SUPERIORE</b>	17
Art. 5 Vincoli, elementi della pianificazione territoriale superiore, fasce di rispetto	17
Art. 6 Vincoli	17
6.1 - Vincolo idrogeologico forestale R.D.L. 3267 30/12/1923	17
6.2 - Vincolo sismico – O.P.C.M. 3274/2003 / O.P.C.M. 3519/2006 – Zona 3 e Zona 2	17
6.3 - Vincolo Monumentale D.Lgs. n.42/2004 art.10 – Beni Culturali	18
6.4 - Vincolo Paesaggistico D.Lgs. n.42/2004 art.136 – Aree di notevole interesse pubblico	18
Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 art.142, lett c) – Corsi d'acqua	18
6.5 - Vincolo Paesaggistico D.Lgs. n.42/2004 art.142, lett g) – Territori coperti da foreste e boschi	19
6.6 - Vincolo Paesaggistico e di destinazione forestale L.R. n. 52 del 13/09/1978 Aree boscate	19
6.7 - Vincolo Archeologico D.Lgs. n.42/2004 art. 142, lett. m)	20
6.8 - Vincolo Paesaggistico D.Lgs. n.42/2004 art.142, lett h) – Terreni soggetti ad uso civico	20
6.9 - Piano di Tutela delle Acque (P.T.A.) D.C.R. n.107/2009	20
Art. 7 Biodiversità	20
Siti di importanza Comunitaria	20
IT 3210040 Monti Lessini Pasubio Piccole Dolomiti Vicentine	20
Zone a Protezione Speciale	20
IT 3210040 Monti Lessini Pasubio Piccole Dolomiti Vicentine	20
Art. 8 Pianificazione di Livello Superiore	21
8.1 - Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC)	21
8.2 - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)	22
8.3 - Ambito del Parco Naturale Regionale della Lessinia	22

---

8.4 - Ambiti naturalistici di livello regionale	23
8.5 - Aree di pericolo da frana o da colata detritica (P.A.I.)	23
8.6 - Centri Storici	23
8.6.1 - Direttive per la disciplina delle Unità Edilizie	23
8.6.2 - Definizione delle categorie e Disciplina degli interventi	24
8.7 - Ambiti di interesse storico	24
Art. 9 Elementi generali di vincolo e Fasce di rispetto	25
9.1 - Idrografia principale / Servitù idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904	25
9.2 - Viabilità /fasce di rispetto – D. LGS. n. 285/1992 E D.P.R. 495/1992	25
9.3 - Cimiteri/fasce di rispetto – T.U. Leggi sanitarie – R.D. 1265/1934	26
9.4 - Pozzi di prelievo per uso idropotabile / fasce di rispetto – D. LGS. 152/2006	27
Art. 10 Elementi generatori di vincolo	27
10.1 - Zone Militari	27
10.2 - Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico	28
10.3 - Allevamenti zootecnici intensivi	28
10.4 - Cave attive	30
<b>Capo IV INVARIANTI</b>	31
Art. 11 Invarianti di natura geologica	31
11.1 - Doline e Grotte Verticali	31
11.2 - Sorgenti	32
11.3 - Geositi	32
Art. 12 Invarianti di natura paesaggistica	33
12.1 - Alberi monumentali	33
Art. 13 Invarianti di natura ambientale	34
13.1 - Aree ad elevate biodiversità costituite dai Vaj	34
Art. 14 Invarianti di natura storico – monumentale	35
Art. 15 Invarianti di natura agricolo - produttiva	35
15.1 - Aree delle malghe	35
15.2 - Aree con prevalenza di castagni	36
15.3 Aree vocate alle attività agroforestali ed alle coltivazioni agricole specializzate della vite e dell'olivo	37
<b>CAPO V FRAGILITA'</b>	39
Art. 16 Compatibilità geologica ai fini edificatori	39
16.1 - Aree idonee	39
16.2 - Aree idonee a condizione	40
16.2.1 - 01 Idoneo a condizione per vulnerabilità idrogeologica medio bassa	41
16.2.2 - 02 Idoneo a condizione per carsismo, elevata vulnerabilità idrogeologica	41
16.3 - Aree non idonee	43
Art. 17 Zone omogenee in prospettiva sismica	43

17.1 - Aree stabili suscettibili di amplificazioni sismiche	44
17.2 - Aree suscettibili di instabilità	44
Art. 18 Aree soggette a dissesto idrogeologico	44
18.1 - Area di frana	44
18.2 - Movimenti di terra	47
18.3 - Valutazione di Compatibilità Idraulica	48
18.4 - Aree soggette a valanghe	50
Art. 19 Elementi di tutela	50
19.1 - Aree boschive o destinate al rimboschimento	50
19.2 - Corsi d'acqua / Zone di tutela (art. 41 della L.R. 11/2004)	51
19.3 - Patrimonio storico ed architettonico di matrice rurale Sistema dell'edilizia storica e testimoniale	51
19.4 - Siti di interesse Archeologico	52
19.4.1 - Indagini archeologiche preventive	52
<b>CAPO VI ASSETTO DEL TERRITORIO COMUNALE</b>	53
Art. 20 Individuazione A.T.O.	53
<b>CAPO VII AZIONI STRATEGICHE</b>	54
Art. 21 Aree di urbanizzazione consolidata	54
Art. 21.1 Aree di urbanizzazione consolidata residenziale - Esercizi commerciali di vicinato	57
Art. 22 Ambiti dell'edificazione diffusa	57
Art. 23 Linee preferenziali di sviluppo: a destinazione residenziale, produttiva e commerciale, turistica	58
Art. 23.1 Insediamenti turistico - ricettivi	60
Art. 23.2 Sostenibilità degli insediamenti ed opere	60
Art. 24 Limiti fisici all'espansione	61
Art. 25 Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale	61
Art. 26 Aree idonee per interventi diretti alla riqualificazione e riconversione	62
26.1 Cave abbandonate o dismesse	63
Art. 27 Aree idonee per interventi diretti al riordino in zona montana	64
Art. 28 Rete dei servizi	64
Art. 28.1 Ambiti sciistici	65
Art. 29 Sistema della mobilità	65
29.1 Rete di mobilità ciclabile	67
Art. 30 Valori e tutele culturali	68
30.1 Coni visuali di interesse paesaggistico	69
Art. 30.1 Valori e tutele - Sistema paesaggistico (Parte V delle NT del PTCP)	69
Art. 31 Valori e tutele naturali - rete ecologica	70
31.1 Aree nucleo (Core area)	72
31.2 Aree di connessione naturalistica (buffer zone)	73

31.3 Isole ad elevata naturalità (stepping stone)	74
31.4 Corridoi ecologici principali	74
31.5 Area nucleo e corridoio ecologico (Art.49 NT del PTCP)	75
31.6 Area di connessione naturalistica (Art.50 NT del PTCP)	75
Art. 32 Territorio agricolo	76
32.1 Disposizioni per gli edifici e i manufatti esistenti	77
32.2 Indirizzi per l'Edificabilità e modalità di intervento	77
32.3 Utilizzo della zona agricola	79
Art. 33 Sportello unico per le attività produttive (D.P.R.n.447/1998 e smi)	81
33.1 Attività produttive fuori zona	81
Art. 34 Tutela e difesa dall'inquinamento - Azioni di mitigazione e sostenibilità	82
34.1 - Inquinamento atmosferico (Art.39 NT del PTCP)	82
34.2 - Inquinamento idrico (Art.40 NT del PTCP)	82
34.3 - Inquinamento del suolo (Art.41 NT del PTCP)	83
34.4 - Inquinamento acustico (Art.42 NT del PTCP)	83
Piano Comunale di zonizzazione acustica	83
34.5 - Inquinamento elettromagnetico (art.43 NT del PTCP)	83
Tutela dell'inquinamento elettromagnetico	83
34.6 - Inquinamento luminoso (Art.44 NT del PTCP)	84
Piano Comunale dell'illuminazione pubblica	84
34.7 - Inquinamento prodotto da radon (Art.45 NT del PTCP)	85
Tutela degli insediamenti residenziali	85
34.8 Criteri e indirizzi per una progettazione edilizia sostenibile	86
34.9 Dispositivi di mitigazione	86
34.10 Energia rinnovabile	86
34.11 Impianti per l'energia rinnovabile	87
<b>TITOLO SECONDO - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI (ATO)</b>	88
Art. 35 Generalità	88
Art. 36 Dimensionamento	88
36.1 Dotazione di aree per servizi	90
Art. 37 Disposizioni transitorie	90
37.1 Nuovo PTRC	90
37.2 Modifiche conseguenti a varianti legislative	90
Art. 38 Disposizioni particolari	91
<b>TITOLO TERZO – CRITERI DI VERIFICA E MODALITÀ DI MONITORAGGIO DELLE PREVISIONI DI SOSTENIBILITÀ DEL PA.T.I., IN RAPPORTO ALLA V.A.S.</b>	92
Art. 39 Previsioni di sostenibilità del P.A.T.I. in rapporto alla V.A.S.	92
39.1 Compiti del P.I.	92
<b>Schede normative degli A.T.O.</b>	97

COMUNE DI ROVERE' VERONESE	98
COMUNE DI ROVERE' VERONESE - ATO – In. 01 SAN ROCCO	102
COMUNE DI ROVERE' VERONESE - ATO – In. 02 ROVERE' – S. VITALE	105
COMUNE DI ROVERE' VERONESE - ATO – In. 03 SAN FRANCESCO – CAMPOSILVANO	108
COMUNE DI ROVERE' VERONESE - ATO – AP. 01 MONTECCHIANE	111
COMUNE DI ROVERE' VERONESE - ATO – AP. 02 CHESARE-JEGHER	114
COMUNE DI ROVERE' VERONESE - ATO – AP. 03 PARPARI	117
COMUNE DI ROVERE' VERONESE - ATO – AN. 01 PARCO NATURALE REGIONALE DELLA LESSINIA	120
COMUNE DI SAN MAURO DI SALINE	122
COMUNE DI SAN MAURO DI SALINE - ATO – In. 04 SAN MAURO CAPOLUOGO	125
COMUNE DI SAN MAURO DI SALINE - ATO – AP. 04 VAI	128
COMUNE DI SAN MAURO DI SALINE - ATO – AP. 05 MONTE ALTO	131
COMUNE DI VELO VERONESE	134
COMUNE DI VELO VERONESE - ATO – In. 05 VELO CAPOLUOGO	138
COMUNE DI VELO VERONESE - ATO – In. 06 CAMPOSILVANO	141
COMUNE DI VELO VERONESE - ATO – AP. 06 CROCE LUNGA	144
COMUNE DI VELO VERONESE - ATO – AP. 07 MONTE PURGA	147

---



## Prefazione

Le presenti Norme Tecniche trattano la Variante Parziale al PATI dell'Unione<sup>1</sup> in adeguamento al PTCP<sup>2</sup> della Provincia di Verona per il solo territorio del Comune di Roveré Veronese.

Poiché la Variante Parziale è stata redatta ai sensi dell'art.14 della LR n.11/2004 e recepisce la normativa di PTCP in maniera ortodossa e senza alcuna modifica, se non di adattamento all'articolato esistente, in caso di conflitto tra Norme Tecniche della Variante Parziale al PATI e Norme Tecniche del PTCP, prevalgono le Norme Tecniche del PTCP, come enunciato nelle *Prescrizioni e vincoli* del paragrafo 8.2 – PTCP dell'art.8 delle presenti norme.

**Le parti normative dei temi e dei sistemi di PTCP, pertinenti al solo territorio del Comune di Roveré Veronese, sono evidenziate in rosso.**

In sede di redazione della Variante Parziale è stato necessario riscrivere il file delle NT del PATI vigente. In seguito a questa necessità, per facilitare la consultazione si è ritenuto opportuno organizzare gli articoli, aventi più contenuti di uno stesso tema, per paragrafi numerati, dove ogni paragrafo corrisponde ad un contenuto; pertanto se, ad esempio, il vincolo sismico, contenuto del tema "Vincoli", era riferito all'art.6 nel PATI vigente, nella Variante Parziale è riferito all'art.6 par.6.2.

La Variante Parziale al PATI dell'Unione in adeguamento al PTCP, per il solo territorio del Comune di Roveré Veronese, recepisce gli elaborati del PATI dell'Unione, approvato con DGR n.433 del 10/04/2013, non interessati né modificati dall'adeguamento al PTCP stesso.

---

<sup>1</sup> Approvato con DGR n.433 del 10/04/2013 (BUR n.36 del 23/04/2013).

<sup>2</sup> Approvato con DGR n.236 del 03/03/2015 (BUR n.26 del 173/03/2015).



## TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI

### Capo I - CONTENUTI ED EFFICACIA DEL P.A.T.I.

#### Art. 1 Contenuti del P.A.T.I.

Il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) dei Comuni di Roveré Veronese, San Mauro di Saline e Velo Veronese è redatto con i contenuti di cui agli art. 13 e 16 della L.R. 11/2004.

La disciplina del P.A.T.I.:

- recepisce le disposizioni espresse da leggi e regolamenti di livello superiore nazionale e regionale;
- definisce le "regole" per la formazione dei successivi strumenti urbanistici operativi per centrare:
  - **obiettivi generali:** finalità che i tre Comuni dell'Unione intendono raggiungere attraverso il P.A.T.I. nel rispetto dei principi di sostenibilità ambientale;
  - **obiettivi locali:** fini da perseguire nelle singole parti di territorio, definite come Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.).

Rispetto a tali obiettivi il P.A.T.I. opera scelte progettuali:

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

La disciplina del P.A.T.I. si articola in:

- a) disposizioni generali e strutturali, riferite agli elementi che compongono il territorio e articolate rispetto ai sistemi che lo strutturano e lo rappresentano in tutti i suoi aspetti:
  - vincoli, biodiversità, pianificazione di livello superiore, elementi generatori di vincolo e fasce di rispetto;
  - invarianti geologiche, paesaggistiche, ambientali, storico monumentali ed agricolo produttive;
  - fragilità del sistema ambientale e paesaggistico e valori e tutele.
- b) disposizioni puntuali locali, riferite ai contesti territoriali omogenei per le specifiche caratteristiche ambientali, insediative e funzionali (A.T.O.).

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

#### 1.1 Disposizioni per le Varianti al P.A.T.I.

Le Varianti al P.A.T.I. che modificano o aggiungono norme tecniche o azioni strategiche a valenza intercomunale sono adottate con la procedura di cui all'articolo 15 comma 2 della L.R. 11/04. Qualora le varianti riguardino il territorio di un solo comune e non incidano sui contenuti intercomunali del piano, o si rendano necessarie ai soli fini dell'adeguamento alle prescrizioni del P.T.R.C. o P.T.C.R., possono essere approvate con le procedure previste dall'art. 14.

Il comune, che intende autonomamente variare il P.A.T.I., comunica l'avvio della

procedura alla Regione, alla Provincia ed agli altri comuni descrivendo i contenuti delle modifiche. Il successivo Documento Preliminare determina l'incidenza delle variazioni valutando il grado di coinvolgimento degli altri territori.

L'approvazione della variante autonoma al P.A.T.I. comporta l'obbligo dell'integrazione delle modifiche all'interno del Quadro Conoscitivo e la comunicazione agli altri comuni.

## 1.2 Disposizioni per il Piano degli Interventi

Il P.I. sviluppa e precisa le scelte strategiche delineate dal P.A.T.I., indicando le azioni da svolgere per conseguire gli obiettivi di Piano, le priorità, le interrelazioni, i soggetti coinvolti o da interessare e le condizioni per la fattibilità e l'attuazione delle previsioni.

Il P.I. può prevedere limitate modifiche degli ATO entro il 10% della superficie e trasposizioni volumetriche tra ATO del 10% fermo restando il dimensionamento massimo del P.A.T.I..

In sede di formazione del Piano degli Interventi le Amministrazioni Comunali, 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 Piano di Assetto del Territorio Intercomunale sulla base del Quadro Conoscitivo aggiornato, provvedono 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 P.A.T.I. potrà successivamente avvenire in più fasi, attraverso più Piani degli Interventi che predispongono l'attuazione dello scenario di sviluppo per parti limitate di territorio e/o per temi. In ogni caso il Piano degli Interventi è tenuto ad operare nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal P.A.T.I. e non può compromettere le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi dello stesso.

## Art. 2 Elaborati del P.A.T.I.

Il P.A.T.I. è formato dai seguenti elaborati:

- a) **RELAZIONE TECNICA** contenente gli esiti delle analisi e della concertazione, le verifiche territoriali necessarie per la valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale;
- b) **RELAZIONE SINTETICA** per l'immediata lettura delle scelte e degli obiettivi del P.A.T.I.;
- c) **NORME TECNICHE GENERALI** valide per tutti i territori Comunali e contenenti le normative generali strutturali;
- d) **NORME DI ATTUAZIONE DEGLI A.T.O.** valide Comune per Comune e contenenti le descrizioni e gli obiettivi progettuali di ogni Ambito Territoriale Omogeneo;
- e) Elaborati grafici progettuali:
  - Tav. 1 CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**, in scala 1:10.000;
  - Tav. 2 CARTA DELLE INVARIANTI**, in scala 1:10.000;
  - Tav. 3 CARTA DELLE FRAGILITA'**, in scala 1:10.000;
  - Tav. 4 CARTA DELLA TRASFORMABILITA'**, in scala 1:10.000.
- f) Banca dati alfanumerica e vettoriale contenente il **QUADRO CONOSCITIVO** di cui

all'art. 10 della L.R. 11/2004 e le informazioni contenute negli elaborati di cui alle lettere a), c), d), e).

Qualora vi sia contrasto tra gli elaborati di cui alle lettere a), b), c), d), e) e quelli di cui alla lettera f), prevalgono quelli di cui alle lettere a), b), c), d), e). Nel caso si riscontrassero discordanze tra il testo delle Norme Tecniche Generali e le Norme di Attuazione degli A.T.O. e gli elaborati grafici prevale il testo. Gli elaborati di cui alla lettera a) e b) non hanno valore normativo.

In seguito all'intesa sancita<sup>3</sup> in sede di Conferenza Unificata Governo, Regioni ed Autonomie Locali, riguardante l'adozione del Regolamento Edilizio Tipo (RET) ai sensi dell'art.4, comma 1 - sexies del DPR n. 380/2001, le nuove definizioni uniformi<sup>4</sup> del RET assumono incidenza urbanistica sugli strumenti urbanistici comunali vigenti, quali il Regolamento Edilizio e le norme tecniche di Piano; ciò legittima a ritenere le nuove definizioni uniformi elementi strutturali del PATI, assieme a quelli costituiti dagli elaborati che lo compongono.

L'adeguamento del Regolamento Edilizio Comunale vigente al RET si attua secondo quanto previsto all'art.48 ter LR n.11/2004 ovvero nei tempi e con le procedure previsti, rispettivamente, dall'art.13 comma 10 e dall'art.14 della LR n.14/2017.

### **Art. 3 Valutazione Ambientale Strategica (VAS)**

Il P.A.T.I. è sottoposto alla Valutazione Ambientale Strategica degli effetti derivanti dalla sua attuazione ai sensi della direttiva 2001/42/CE del 27/06/2001 "Direttiva del Parlamento Europeo e del Consiglio concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente", determinando le modalità di controllo degli effetti ambientali significativi al fine, tra l'altro, di individuare tempestivamente gli impatti per poter adottare le opportune misure correttive, di mitigazione e compensazione indicate dalla V.A.S..

L'attuazione delle previsioni del P.A.T.I. in rapporto alla V.A.S., nonché l'evoluzione delle condizioni di equilibrio che ne assicurano la sostenibilità, sarà sottoposta a specifico monitoraggio.

Ogni tre anni, contestualmente alla pubblicazione della proposta di piano triennale delle opere pubbliche, il Sindaco presenterà al Consiglio Comunale una relazione sullo stato di attuazione del piano e sugli esiti del monitoraggio, prevedendo le forme opportune di pubblicità e di partecipazione secondo le modalità contenute nello specifico articolo del monitoraggio.

## **Capo II – MISURE DI INCENTIVAZIONE URBANISTICA**

### **Art. 4 Definizione e criteri per l'adozione di procedimenti di tipo perequativo**

La perequazione urbanistica e l'istituto giuridico attraverso il quale si garantisce l'equa

---

<sup>3</sup> Intesa pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016, n. 268

<sup>4</sup> Articolo 48 ter, comma 4 LR n.11/2004

ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

Il P.A.T.I. individua gli ambiti del territorio e stabilisce i criteri della perequazione urbanistica tenendo conto della disciplina urbanistica previgente dell'edificazione esistente e della sua legittimità e del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico e generale, demandando al Piano degli Interventi le modalità di applicazione.

I P.I. possono avvalersi degli istituti urbanistici della perequazione, del credito edilizio e della compensazione al fine di favorire l'attuazione degli interventi previsti.

#### **4.1 Perequazione urbanistica**

La perequazione consiste nell'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi:

- dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica;
- dagli oneri derivanti dalla realizzazione dalla dotazione territoriale indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree;
- della quota di aree da cedere all'amministrazione.

All'interno degli ambiti di perequazione:

- l'urbanizzazione e l'edificazione vengono attuate mediante uno o più strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e/o privata;
- è prevista la cessione di aree, l'impegno a realizzare interventi di interesse pubblico o monetizzazione degli stessi al costo delle aree e delle opere;
- qualora non vi sia intesa tra i proprietari, il Comune può procedere alla formazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica;
- il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'ambito di perequazione, nei modi che saranno definiti dal P.I.

Il P.I. definisce i criteri e le modalità attuative della perequazione e può:

- precisare gli ambiti individuati dal P.A.T.I.;
- individuare ulteriori ambiti di perequazione precisandone la tipologia;
- indicare le parti in cui concentrare il volume edilizio, quello per l'organizzazione dei servizi e quelle per altre eventuali funzioni previste.

L'uso specifico delle singole aree cedute viene definito dal P.I. o dagli accordi, comunque per conseguire finalità di interesse rilevante quali:

- attuare servizi pubblici, servizi di uso pubblico, attrezzature di interesse generale;
- attuare edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata;
- rilocalizzazione di attività produttive in zona impropria da trasferire;
- individuare le aree della compensazione urbanistica;
- individuare le zone di "atterraggio" di crediti edilizi;
- la formazione di sistemi ecologici ambientali, preferibilmente integrati con funzioni di mitigazione idraulica e difesa del suolo.

#### **4.2 Misure di incentivazione**

Il P.A.T.I. promuove un insieme di misure di incentivazione che assumono forma giuridica di credito edilizio e si applicano mediante incrementi percentuali della capacità edificatoria. Queste misure sono finalizzate ad incentivare un'elevata qualità costruttiva o ad interventi di riqualificazione puntuale.

In funzione dei diversi A.T.O. e delle diverse azioni progettuali sono individuate misure di

incentivazione a cui il privato può accedere qualora applichi al progetto le regole essenziali della bioedilizia, collochi l'intervento in un'ottica di riqualificazione degli spazi aperti oppure avvii procedure progettuali basate sulla qualità architettonica e urbana.

Le misure di incentivazione saranno specificate in sede di formazione del P.I. e non incideranno sul dimensionamento massimo previsto dal P.A.T.I., qualora la misura di incentivazione si specifichi in incrementi volumetrici o in incrementi di superficie di pavimento o in incrementi di superficie coperta ovvero assuma la forma di credito edilizio come descritto nel successivo capitolo.

L'incremento di volume o di superficie lorda di pavimento o di superficie coperta generato dal trasferimento di crediti edilizi è soggetto alla verifica sui servizi pubblici di cui alle disposizioni legislative vigenti e alla normativa di ciascun A.T.O., al pagamento degli oneri concessori e alla monetizzazione degli standard aggiuntivi.

Ai fini dell'applicabilità degli incentivi di cui al precedente punto il P.I. provvederà alla definizione di un prontuario per la determinazione delle misure di incentivazione.

Il P.I. individua gli ambiti di perequazione urbanistica precisando la tipologia di perequazione:

- ambiti di perequazione urbanistica;
- ambiti di perequazione urbanistica integrata;
- ambiti di perequazione ambientale o altra forma di perequazione.

Il P.I. definisce le modalità attuative e indica le parti in cui concentrare il volume edilizio, quelle per l'organizzazione dei servizi e quelle per altre eventuali funzioni previste.

#### **4.3 Credito edilizio**

Il credito edilizio si configura come l'acquisizione del diritto ad esprimere volumetrie edificatorie, conseguente all'attuazione di determinati interventi di riqualificazione ambientale, da esercitarsi nella medesima area o altra area indicata.

I principali interventi di riqualificazione ambientale per i quali il P.I. può prevedere credito edilizio sono: demolizione di opere incongrue, eliminazione degli elementi di degrado, realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica energetica ed ambientale.

Il P.I. individua i criteri applicativi o le operazioni che generano credito edilizio, fissando l'entità del credito e le relative modalità di attuazione.

I volumi maturati con operazioni di credito edilizio possono essere collocati o ripartiti anche all'interno di uno o più A.T.O., diversi da quelli in cui si attua l'intervento che genera il credito edilizio.

#### **4.4 Compensazione urbanistica**

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

Il P.A.T.I. stabilisce i criteri e le modalità di applicazione della compensazione urbanistica tenendo conto della disciplina urbanistica previgente e del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico e generale.

La quota di diritti edificatori da riservarsi per finalità compensative è determinata per quantità e destinazioni d'uso, sulla base dell'equivalenza del valore tra gli immobili soggetti a compensazione ed i diritti edificatori compensativi. Ai soli fini compensativi, per la determinazione del valore degli immobili si applicano, in quanto compatibili, le previsioni del D.P.R. 8 Giugno 2001 n. 327, per le opere private di pubblica utilità.

La compensazione urbanistica si attua mediante:

- Il Piano degli Interventi (P.I.);
- I Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.);
- Gli atti di programmazione negoziata.

I Piani degli Interventi individuano i criteri applicativi fissando l'entità della compensazione urbanistica e la relativa modalità di attuazione.

#### **4.5 Programmazione negoziata**

I Comuni nella formazione dei Piani degli Interventi conformano secondo quanto previsto dall'art. 5 della L.R. n.º 11/2004 la propria attività al metodo del confronto e della concertazione assicurando a chiunque la possibilità di concorrere alla definizione degli obiettivi e delle scelte definite dal P. I. stesso.

I Comuni nei limiti delle competenze di cui alla L.R. n. 11/2004, possono concludere accordi con soggetti privati, ai sensi dell'art.6 della stessa legge, per assumere nel Piano degli Interventi proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

### Capo III - VINCOLI E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SUPERIORE

#### Art. 5 Vincoli, elementi della pianificazione territoriale superiore, fasce di rispetto

I vincoli, gli elementi della pianificazione territoriale superiore e le fasce di rispetto sono elementi il cui contenuto ed efficacia sono definiti dalle leggi e dagli strumenti della pianificazione sovraordinati al P.A.T.I., eventualmente specificati con maggior dettaglio dal P.A.T.I. stesso nella tav. 1 "Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale".

Gli ambiti e gli immobili vincolati individuati nella tavola n. 1 del P.A.T.I. hanno valore ricognitivo e non esaustivo. La mancata od errata indicazione nel P.A.T.I. di ambiti o immobili che risultino vincolati a norma di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli, anche se non riportati nel Quadro Conoscitivo. Analogamente, l'errata indicazione di ambiti o immobili vincolati nella tavola n. 1 del P.A.T.I., che non risultino vincolati a norma di legge, non comporterà l'applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli, anche se riportati nel Quadro Conoscitivo.

Infine 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 valenza delle relative norme di tutela.

#### **Prescrizioni**

- Ai sensi dell'art.7 comma 1 del PTCP i Piani Regolatori Comunali (PATI e PI) sono tenuti a prendere atto e a documentare l'esistenza, l'estensione e gli effetti di tutti i vincoli ambientali presenti sul territorio, di cui all'art.6 del PTCP, conformando le proprie scelte pianificatorie all'esigenza di salvaguardare e valorizzare tali vincoli, secondo le pertinenti discipline e le direttive della pianificazione sovraordinata.

#### **Disposizioni per il Piano degli Interventi (P.I.)**

Il P.I. recepisce e aggiorna, qualora necessario, il quadro dei vincoli, le direttive di pianificazione territoriale sovraordinata e le fasce di rispetto di cui al presente articolo, nonché aggiorna e adegua le relative normative di riferimento ed il Quadro Conoscitivo, provvedendo contestualmente all'aggiornamento della Tavola n.1, senza che ciò costituisca variante al P.A.T.I.

#### **Art. 6 Vincoli**

##### **6.1 - Vincolo idrogeologico forestale R.D.L. 3267 30/12/1923**

Ambiti vincolati ai sensi del R.D. 3267/1923 e successive modificazioni e individuati dal P.T.R.C. di cui vanno rispettate le prescrizioni.

Le opere da realizzarsi nell'ambito delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico – forestale, sono subordinate all'attuazione preventiva di cui al R.D. 3267/1923 e della legislazione regionale in materia.

##### **6.2 - Vincolo sismico – O.P.C.M. 3274/2003 / O.P.C.M. 3519/2006 – Zona 3 e Zona 2**

Il territorio dei Comuni di Roveré Veronese e Velo Veronese è classificato come Zona 3, mentre il territorio del Comune di San Mauro di Saline in Zona 2. Lo studio di compatibilità sismica relativo al comune di San Mauro di Saline ha ottenuto il parere positivo della

Segreteria Regionale per l'Ambiente prot. 11611 del 12.01.2011.

### ***Direttive***

Gli interventi dovranno rispettare le specifiche prescrizioni della classificazione ai sensi dell'O.P.C.M. 3274/2003 e O.P.C.M. 3519/2006 ed è fatto salvo quanto previsto dalla D.G.R. 22/01/2008 n. 71, che introduce disposizioni sulla modalità di calcolo strutturale dei progetti.

### **6.3 - Vincolo Monumentale D.Lgs. n.42/2004 art.10 – Beni Culturali**

Trattasi di beni sottoposti a vincoli ed assoggettati a tutela diretta ed indiretta ai sensi del Decreto Legislativo n.42 del 22/01/2004 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, parte seconda, art. 10 e 11.

### ***Direttive***

Il P.I. aggiorna il censimento e l'individuazione cartografica dei manufatti di cui al presente articolo ne promuove la catalogazione ed individua i rispettivi ambiti di protezione e fruizione.

Sulla base di quanto disposto in materia dal titolo secondo del Decreto Legislativo 22/01/2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e dagli strumenti urbanistici di livello superiore, il P.I. detta specifiche prescrizioni per la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei manufatti indicati e delle aree circostanti di pertinenza, individuando gli interventi consentiti e favorendone un uso compatibile con le loro caratteristiche; in particolare può prevederne il riuso a fini turistico - ricettivi o con funzioni legate alla cultura ed al tempo libero.

### ***Prescrizioni e vincoli***

Gli interventi sugli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta, ai sensi del Decreto Legislativo 22/01/2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, debbono garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni.

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

### **6.4 - Vincolo Paesaggistico D.Lgs. n.42/2004 art.136 – Aree di notevole interesse pubblico**

#### **Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 art.142, lett c) – Corsi d'acqua**

### ***Direttive***

Nelle aree ed edifici assoggettati a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 – parte III, gli interventi ammessi sono subordinati al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui alla parte III del succitato Decreto Legislativo.

Gli interventi ammessi in aree vincolate dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dal P.A.T.I., gli atti di pianificazione paesaggistica di cui all'art. 135 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni culturali e del Paesaggio e le indicazioni della D.G.R.V. n. 986 del 14/03/1996 – Atto di indirizzo e coordinamento

relativi alla subdelega ai Comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali – (B.U.R.V. n. 75 del 20/08/1996), in attuazione della L.R. 31/10/1994, n. 63 – Art. 9.

Dalla data di adozione del P.A.T.I. le indicazioni di natura paesaggistica in esso contenute costituiscono prescrizioni immediatamente efficaci sulla valutazione di ammissibilità degli interventi di trasformazione sino all'approvazione del P.I. in adeguamento al P.A.T.I. stesso.

Per quanto attiene alla tutela del paesaggio, le disposizioni contenute nel P.A.T.I. sono da applicarsi nell'ambito dei procedimenti di approvazione dei P.U.A., di rilascio dei titoli abitativi relativi agli interventi di trasformazione urbanistico – edilizia e agli interventi oggetto di Denuncia di Inizio Attività edilizia.

### **6.5 - Vincolo Paesaggistico D.Lgs. n.42/2004 art.142, lett g) – Territori coperti da foreste e boschi**

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 L.R. n. 52/78, "Legge Forestale Regionale", dalla L.R. 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 culturale, la forestazione e altre opere conservative, sempre che autorizzate preventivamente secondo i dispositivi della sopracitata L.R. n. 52/78 e s.m.i..

### **6.6 - Vincolo Paesaggistico e di destinazione forestale L.R. n. 52 del 13/09/1978 Aree boscate**

Il P.A.T.I. riporta le aree soggette a vincolo a Destinazione Forestale di cui all'articolo 15 della L.R. n.52/1978.

Il P.A.T.I. recepisce, nel merito, quanto stabilito dalla normativa di riferimento, vietando:

- qualsiasi riduzione della superficie forestale salvo casi autorizzati della Giunta Regionale e relative misure di compensazione;
- qualsiasi costruzione edilizia nei boschi, salvo quelle espressamente previste dagli strumenti urbanistici.

Il P.I., attraverso rilievi sul campo, verificherà la destinazione a scopo produttivo o a scopo naturalistico del bosco, in accordo con le Autorità regionali competenti, e tenuto conto delle risultanze degli strumenti di pianificazione forestale ed in osservanza della definizione di bosco, di cui all'art. 14 della L.R. n. 52/1978 e s.m.i..

Nel caso si riscontrino abbattimenti di superficie boschive identificate ai sensi del presente articolo nel proprio territorio comunale, il Comune verifica la congruità normativa ed operativa degli abbattimenti stessi con le Autorità competenti e le eventuali opere di ripristino.

Qualora in sede di P.I. si delinei la necessità di trasformazione o riduzione di superfici classificate a bosco, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 19.09.1978 n. 52, la trasformabilità di tali superfici è soggetta ai limiti previsti dall'art. 4 del D. Lgs. 18.05.2001 n. 227 e dall'art. 15 della L.R. n. 52/78 e s.m.i..

Pertanto essa risulta possibile solo a seguito dei dovuti procedimenti autorizzativi, atti a valutare la compatibilità degli interventi previsti nel P.I. con le funzioni di interesse generale svolte dal bosco (conservazione biodiversità, stabilità dei terreni, tutela del paesaggio, ecc.) e con le condizioni per la loro eventuale compensazione.

**6.7 - Vincolo Archeologico D.Lgs. n.42/2004 art. 142, lett. m)**

Il P.A.T.I. riporta le aree soggette a vincolo archeologico così come da decreto della Soprintendenza.

**Prescrizioni**

Ogni intervento che comporti operazioni di scavo è subordinato alla richiesta ed ottenimento del parere della competente Soprintendenza.

**6.8 - Vincolo Paesaggistico D.Lgs. n.42/2004 art.142, lett h) – Terreni soggetti ad uso civico**

Nei Comuni di Roveré e Velo Veronese sono presenti una serie di terreni ad uso civico soggetti al vincolo di destinazione agro - silvo - pastorale e paesaggistico ai sensi di quanto previsto dalla L.1766/1927, dalla L.R.31/94 e dal D. Lgs. 42/2004.

In pendenza della chiusura del procedimento di accertamento delle terre di uso civico di cui all'art.4 della L.R. 31/1994 in Tavola 1 sono individuati i terreni di presunto uso civico sulla base della documentazione storico - catastale risultante dalle perizie demaniali redatte nel periodo di competenza commissariale.

In sede di P.I. si prevede l'aggiornamento del Quadro Conoscitivo e della Tavola 1 ad avvenuta chiusura del procedimento di accertamento senza che ciò costituisca variante al P.A.T.I..

**Prescrizioni**

I beni di uso civico sono inalienabili, inusufruttabili e soggetti al vincolo di destinazione agro - silvo - pastorale; il diritto di esercizio degli usi civici è imprescrittibile. Qualora in sede di P.I. si delinei la necessità di trasformazione di terreni che risultano soggetti ad uso civico, tale trasformazione sarà subordinata al rilascio delle autorizzazioni previste dalla normativa regionale in materia di usi civici, Legge Regionale 22 luglio 1994, n.31.

**6.9 - Piano di Tutela delle Acque (P.T.A.) D.C.R. n.107/2009**

Il Piano degli Interventi dovrà garantire il rispetto degli obiettivi di qualità ambientale e le misure necessarie alla tutela qualitativa e quantitativa del sistema idrico contenuti nel P.T.A. approvato con deliberazione del consiglio Regionale n.107 del 5/11/2009.

**Art. 7 Biodiversità****Siti di importanza Comunitaria****IT 3210040 Monti Lessini Pasubio Piccole Dolomiti Vicentine****Zone a Protezione Speciale****IT 3210040 Monti Lessini Pasubio Piccole Dolomiti Vicentine**

Si tratta di aree sottoposte alle disposizioni per l'applicazione della normativa comunitaria e statale relativa ai Siti di Impostazione Comunitaria, Zone a Protezione Speciale di cui alle Direttive 92/43/CEE e 79//409/CEE, al D.P.R. 8/09/1997, al D.P.R. 12/03/2003, n.357, al D.M. 3/04/2000, nonché alla D.G.R. n.448 del 21/02/2003, n. 2673 del 06/08/2004, n. 2371 del 27/07/2006, n. 3173 del 10/10/2006, n.4059 del 11/12/2007.

### **Direttive**

Sulla base di idoneo Piano di Gestione, definito dalla D.G.R. 2803/2002, il P.I. provvederà a porre norme di tutela e valorizzazione dei Siti di Importanza Comunitaria e delle zone di influenza limitrofe.

Il P.I. integra l'individuazione delle opere incongrue, elementi di degrado, e/o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità paesaggistica già individuate dal P.A.T.I., ne prescrive la demolizione e/o conformazione e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità paesaggistica finalizzate ad obiettivi di tutela e valorizzazione, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

### **Prescrizioni e vincoli**

Nell'ambito ed in prossimità dei S.I.C. tutti gli interventi ammessi sono subordinati alla preventiva valutazione di incidenza ai sensi della direttiva 92/43/CEE, al rispetto 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 D.G.R. n. 2803 del 4 Ottobre 2002 avente per oggetto: Attuazione direttiva comunitaria 92/43/CEE e D.P.R. 357/1997. Guida metodologica per la Valutazione di Incidenza. Procedure e modalità operative e successive modificazioni ed integrazioni, ai sensi della D.G.R. 3173/2006 e che nella progettazione ed esecuzione di tali piani, progetti e interventi, al fine di salvaguardare la biodiversità, mediante la conservazione degli habitat naturali, nonché della flora e della fauna selvatiche di interesse comunitario, deve essere garantito il mantenimento ovvero, all'occorrenza, il ripristino, in uno stato di conservazione soddisfacente, dei tipi di habitat naturali e degli habitat delle specie interessate che hanno determinato l'individuazione dell'area come zona S.I.C. e Z.P.S.; fatto salvo quanto prescritto al capoverso precedente, per eventuali progetti e interventi ricadenti all'interno della Z.P.S. IT3210040 "Monti Lessini – Pasubio – Piccole Dolomiti Vicentine" va verificato il rispetto di quanto previsto dal Decreto Ministeriale 184/2007 e quindi vanno in tal senso attentamente rispettate ed attuate, le indicazioni, le direttive e i divieti previsti dal suddetto Decreto Ministeriale, con particolare attenzione all'art.5 "Criteri minimi uniformi per la definizione delle misure di conservazione per tutte le ZPS".

## **Art. 8 Pianificazione di Livello Superiore**

### **8.1 - Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC)**

- *PTRC vigente approvato con Provvedimento del Consiglio Regionale n. 382 del 1992;*
- *Variante di aggiornamento al PTRC adottata con DGR n.372 del 17/02/2009;*
- *Variante parziale al PTRC 2009 con attribuzione della valenza paesaggistica, adottata con DGR n.427 del 10/04/2013.*

**Il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC) costituisce lo strumento regionale di governo del territorio.**

**Ai sensi dell'art.24 della LR n.11/2004 "il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento, in coerenza con il Programma Regionale di Sviluppo (PRS), indica gli obiettivi e le linee principali di organizzazione e di assetto del territorio regionale, nonché le strategie e le**

*azioni volte alla loro realizzazione".*

Il PTRC costituisce il documento di riferimento per la tematica paesaggistica ai sensi del DLgs n.42/2004, stante quanto disposto dalla legge regionale, che gli attribuisce valenza di "piano urbanistico - territoriale con specifica considerazione dei valori paesaggistici".

### **Prescrizioni e vincoli**

L'adozione delle due varianti al PTRC, la prima<sup>5</sup> di aggiornamento al Piano e la seconda<sup>6</sup> che gli attribuisce valenza paesaggistica, comporta l'attivazione del regime di salvaguardia per il PRC (PATI e PI) ai sensi dell'art.72 bis delle NT del PTRC che, al comma 3, enuncia "ai sensi dell'art.29 comma 2 della LR n.11/2004, dall'adozione del PTRC o di sue eventuali varianti e fino alla loro entrata in vigore, e comunque non oltre cinque anni dalla data di adozione, i Comuni sono tenuti a sospendere ogni determinazione sulle domande relative ad interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica che risultino in contrasto con le prescrizioni contenute nel piano".

## **8.2 - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)**

▪ PTCP approvato con DGR n.236 del 03/03/2015.

Il PTCP costituisce atto di pianificazione, programmazione e coordinamento delle politiche e degli interventi di interesse provinciale e sovracomunale, con particolare riferimento alla tutela dell'ambiente, alla difesa del suolo, all'organizzazione e all'equa distribuzione dei servizi di area vasta. (Art.1 comma 1 NT PTCP)

Il PTCP prende in considerazione la totalità del territorio provinciale e, conformemente ai principi di autonomia, di sussidiarietà e di leale collaborazione tra gli enti, definisce l'assetto del territorio provinciale, attuando politiche di concertazione e fornendo direttive per la redazione degli strumenti di pianificazione comunali, specifica le indicazioni della pianificazione regionale e determina le politiche settoriali della Provincia. (Art.1 comma 2 NT PTCP)

### **Prescrizioni e vincoli**

- I Comuni sono tenuti ad adeguare i propri strumenti di pianificazione generale e di programmazione settoriale alle disposizioni del PTCP, ai sensi degli artt.3 e 13 comma 1 lett. g) LR n.11/2004, attuandone i contenuti con specifica disciplina in sede di PATI (Art.3 comma 1 NT PTCP);
- fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia derivanti dalle prescrizioni del PTCP e dai vincoli in esso riportati, come previsto dall'art.29 LR n.11/2004, i Comuni hanno l'obbligo di adeguare i propri piani vigenti, adottando apposite varianti al PRC (PATI e PI), entro il termine massimo di un anno dall'approvazione del PTCP, secondo quanto previsto dall'art.12 comma 5 LR n.11/2004 (Art.3 comma 2 NT PTCP);
- In caso di conflitto tra Norme Tecniche del PATI e Norme Tecniche del PTCP, prevalgono queste ultime.

## **8.3 - Ambito del Parco Naturale Regionale della Lessinia**

Aree che rientrano all'interno del Parco Naturale Regionale della Lessinia istituito con la

<sup>5</sup> Adottata dalla Giunta Regionale del Veneto con DGR n.372/2009.

<sup>6</sup> Adottata dalla Giunta Regionale del Veneto con DGR n.427/2013.

L.R. 12/90 e per le quali vige quanto previsto dal D. Lgs. 42/2004 in ordine alla tutela del paesaggio.

#### ***Direttive***

Area individuata come riserva naturale denominata Parco Naturale Regionale della Lessinia su cui si applicano i disposti previsti dello specifico Piano Ambientale.

#### **8.4 - Ambiti naturalistici di livello regionale**

Aree ad alta sensibilità ambientale, individuate nel P.T.R.C., soggette alle disposizioni per la tutela delle risorse naturalistico - ambientali di cui all'art. 19 delle N.T. del P.T.R.C.

#### **8.5 - Aree di pericolo da frana o da colata detritica (P.A.I.)**

Il P.A.T.I. riporta, indicando il relativo grado di pericolosità, le aree individuate dal Piano Stralcio per la tutela dal rischio idrogeologico del bacino idrografico del fiume Adige, redatto dall'Autorità di Bacino dell'Adige, le recepisce e sono soggette alle disposizioni di cui al Titolo IV delle Norme di Attuazione del suddetto Piano Stralcio.

#### ***Direttive***

Il P.I. provvederà a precisare ulteriormente l'individuazione e la classificazione di tali aree in armonia con il P.A.I.

La normativa urbanistica ed edilizia a corredo del P.I. e dei P.U.A. dovrà prevedere specifiche norme volte a garantire una adeguata sicurezza degli insediamenti previsti, tenuto conto delle prescrizioni contenute nel P.A.I. e nel P.A.T.I.. In generale tali norme dovranno regolamentare le attività consentite, gli eventuali limiti e divieti, fornire indicazioni sulle eventuali opere di mitigazione da porre in essere e sulle modalità costruttive degli interventi.

#### **8.6 - Centri Storici**

Il P.A.T.I. individua nella tav.1 i Centri Storici di cui alla L.R. 80/80 riportando per i comuni di Roveré Veronese, San Mauro di Saline e Velo Veronese quanto previsto dal P.R.G. Vigente.

#### ***Direttive***

Il P.A.T.I. prevede la salvaguardia, il recupero e la valorizzazione dei Centri Storici, dell'edilizia oggetto di vincolo monumentale nonché degli elementi architettonici significativi del territorio.

Costituisce invariante all'interno degli ambiti dei Centri Storici tutto l'organismo urbano storico, costituito da edifici e relative aree di pertinenza, aree scoperte pubbliche e private, cortili, aree verdi e strade.

Gli interventi consentiti sono prevalentemente orientati a conservare e valorizzare tali elementi e consentire una lettura integrata dei caratteri identificativi della morfologia del Centro Storico, in coerenza con il processo di formazione urbana. Il Piano degli Interventi può rivedere la normativa dei Centri Storici, ridefinendo il perimetro comprendendo aree di fatto pertinenti, consentendo altresì la realizzazione di nuovi volumi.

#### **8.6.1 - Direttive per la disciplina delle Unità Edilizie**

Il P.I., ai fini della disciplina degli interventi edilizi per gli ambiti dei "Centri Storici" e per "il

Sistema dell'edilizia con valore storico - ambientale esterna al centro storico", identifica le Unità Edilizie (U.E.) formate dagli edifici o altri immobili con valore storico - ambientale e dalle aree scoperte di pertinenza e le Unità Edilizie (U.E.) prive di valore storico ambientale formate anch'esse da edifici o dalle aree scoperte inedificate valutate sulla base delle caratteristiche tipologiche e di valore culturali. Tutte le U. E. vengono classificate nelle categorie di valore di cui alla successiva tabella.

Il P.I. potrà consentire all'interno delle Unità Edilizia interventi di restauro e risanamento conservativo che prevedano l'utilizzo di locali con altezze utili, superfici minime, rapporti di illuminazione e altezze dei piani inferiori ai minimi di legge.

### **8.6.2 - Definizione delle categorie e Disciplina degli interventi**

#### **CATEGORIA A.1 - Emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili**

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, da eseguire secondo gli specifici criteri e modalità definite dal P.I.

#### **CATEGORIA A.2 - Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico e ambientale intatti o parzialmente modificati e assimilabili; emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico con modificazioni pesanti, e assimilabili**

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, da eseguire secondo gli specifici criteri e modalità definite dal P.I.

#### **CATEGORIA A.3 - Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico ed ambientale con modificazioni pesanti, o sostanzialmente modificati con poche tracce dell'impianto originario, e assimilabili**

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ricostruzione e ampliamento, da eseguire secondo gli specifici criteri e modalità definite dal P.I.

#### **CATEGORIA A4- Edifici anche di recente costruzione avulsi dal tessuto storico di solo valore documentale anche se inseriti in vecchi impianti**

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, abbattimento, ricostruzione e ampliamento, da eseguire secondo specifici criteri definiti dal P.I.

Il P.I., approfondendo le analisi dei manufatti e degli spazi aperti di pertinenza, potrà specificare, articolare o modificare tali categorie qui definite e sono comunque tenuti a dettagliarne la disciplina, in coerenza con quanto fissato.

### **8.7 - Ambiti di interesse storico**

Il PTCP tutela e valorizza le più rilevanti risorse ambientali e le caratteristiche culturali del territorio provinciale, come pure gli elementi storici e paesaggistici ancora riconoscibili nei centri e nei nuclei edificati. (Art.8 NT PTCP)

### **Direttive**

- Il PRC (PATI e PI) individua e riporta le risorse ambientali e le caratteristiche culturali del territorio comunale, assieme agli elementi storici e paesaggistici ancora riconoscibili nei centri e nei nuclei edificati, secondo i temi individuati dal PTCP all'Art.9 delle proprie NT. (Art.10 comma 1 NT PTCP)
- Gli strumenti urbanistici provvedono a preservare gli antichi tracciati e gli elementi di testimonianza storico - documentale, conservando nella massima misura possibile, compatibilmente con altre prioritarie esigenze di interesse generale, l'attuale sistema di strade, fossati e filari d'alberi, della struttura organizzativa fondiaria storica e della toponomastica. L'azione di tutela degli strumenti urbanistici deve essere suffragata dall'accertamento della effettiva presenza di elementi di riconosciuto e documentato valore ambientale, paesaggistico e storico, oltrech  dall'analisi che ne dimostri la necessaria tutela. (Art.10 comma 2 NT PTCP)

### **Art. 9 Elementi generali di vincolo e Fasce di rispetto**

La sussistenza e conformazione dei vincoli di seguito elencati   legata al permanere dell'elemento che lo genera, eventuali modifiche nell'elemento generatore del vincolo determinano la conseguente modifica del vincolo stesso, da recepire in sede di P.I., senza che ci  determini variante al P.A.T.I.

La fascia di vincolo   riferita all'elemento areale anche se non zonizzato nel rispetto dei termini di applicazione previsti dalla normativa di riferimento.

#### **9.1 - Idrografia principale / Servit  idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904**

Si tratta dei sedimenti relativi all'idrografia pubblica dei fiumi, torrenti e canali anche ai fini di pulizia idraulica e di tutela di rischio.

### **Direttive**

Si applicano le disposizioni specifiche di cui al R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904.

### **Prescrizioni e vincoli**

Vale quanto previsto dai regolamenti di Polizia Idraulica vigenti, quali il R.D. 368/1904 per le opere di bonifica e il R.D. 523/1904 per le opere idrauliche, che in particolare prevedono l'inedificabilit  assoluta di 10 m comprensivi della fascia di 4 m dall'unghia dell'argine o dal ciglio in cui sono vietate piantagioni e movimento del terreno.

La distanza pu  essere ridotta fino a m 4 previo parere dell'ente competente. In particolare laddove sussiste un vincolo idraulico, non   possibile realizzare alcun intervento, neppure se previsto dal vigente strumento urbanistico, tanto meno possono essere sanati casi per i quali sia stato richiesto un condono edilizio.

Gli interventi su fabbricati esistenti ed eventuali opere precarie dovranno ottenere preventivo autorizzazione idraulica degli enti competenti.

#### **9.2 - Viabilit  /fasce di rispetto – D. LGS. n. 285/1992 E D.P.R. 495/1992**

Trattasi di aree costituenti il sedime delle infrastrutture per la mobilit  e le relative fasce di protezione e rispetto.

**Direttive**

Il P.I. completa l'individuazione del sedime delle infrastrutture per la mobilità e verifica tutte le fasce di rispetto sulla base della legislazione vigente, prevedendo anche opere di mitigazione ambientale, norme di tutela per la sicurezza del traffico, per l'ampliamento ed adeguamento delle strade e per la salvaguardia degli insediamenti dall'inquinamento atmosferico e dal rumore.

**Prescrizioni e vincoli**

Per le fasce di rispetto delle strade valgono le disposizioni specifiche di cui al D.Lgs. n. 285/1992, Nuovo Codice della Strada.

Generalmente all'interno delle fasce di rispetto non sono consentite nuove edificazioni. Fatte salve le disposizioni per gli edifici con valore storico-ambientale, sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

Nelle fasce di rispetto delle strade sono consentiti solamente:

- la realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, l'ampliamento di quelle esistenti, la costruzione dei manufatti di attraversamento, innesti stradali, percorsi pedonali e ciclabili;
- la realizzazione di manufatti ed impianti pubblici o a servizio pubblico;
- la costruzione, a titolo precario, di impianti al servizio della circolazione veicolare (distribuzione carburanti, assistenza automobilistica ecc.).

**9.3 - Cimiteri/fasce di rispetto – T.U. Leggi sanitarie – R.D. 1265/1934**

Aree ed impianti vincolati ai sensi del Regio Decreto n. 1265 del 1934 e successive modifiche ed integrazioni.

**Direttive**

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

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

A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio. A norma dell'art. 37 della L.R. 11/2004, con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21, sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, di cui al presente articolo, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'articolo 36, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.

Il P.I. individua gli immobili da sottoporre a vincolo preordinato all'esproprio e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio e/o di recupero di adeguata capacità edificatoria, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

### ***Prescrizioni e vincoli***

All'interno delle aree cimiteriali e delle aree di rispetto cimiteriale si applicano le disposizioni relative l'edificabilità di cui all'art. 338 del R.D. 27/07/1934, n. 1265 e successive modifiche ed integrazioni.

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

### **9.4 - Pozzi di prelievo per uso idropotabile / fasce di rispetto – D. LGS. 152/2006**

Trattasi delle risorse idropotabili rientranti nella disciplina della Direttiva 2000/60/CE del 23/10/2000, del Decreto Legislativo 152/2006 e del Piano Regionale di Tutela delle Acque e relative fasce di rispetto.

### ***Direttive***

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

### ***Prescrizioni e vincoli***

In riferimento al D.Lgs. 152/2006, il P.A.T.I. recepisce le disposizioni dell'autorità d'ambito che individua nello specifico i pozzi di prelievo per uso idropotabile ed una fascia di rispetto individuata da un raggio di metri 200 con centro sul pozzo nella quale sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi organici;
- c) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- d) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- e) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- f) aree ad uso cimiteriale;
- g) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- h) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali - quantitative della risorsa idrica;
- i) gestione di rifiuti;
- j) stoccaggio di prodotti ovvero di sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive,
- k) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- l) pozzi perdenti,
- m) pascolo e stabulazione bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli affluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

## **Art. 10 Elementi generatori di vincolo**

### **10.1 - Zone Militari**

Trattasi di vincoli all'edificazione derivanti da una servitù militare.

---

**Direttive**

Il P.I. provvede ad aggiornare le aree soggette a vincolo e a farne rispettare gli eventuali divieti.

**Prescrizioni**

Il P.I. individua gli eventuali edifici soggetti a demolizione finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione delle compensazioni urbanistiche.

**10.2 - Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico**

Trattasi di impianti in aree di cui alla L.R. n. 29/1993; L. n. 36/2001; D. Lgs. n. 259/2003; D.P.C.M. 8 Luglio 2003; L.R. 11/2004, art. 13

**Direttive**

- Ai sensi dell'art.35 delle NT del PTCP, riguardo agli impianti di comunicazione elettronica e radiotelevisiva, il Piano degli Interventi (PI) deve:
  - a. prendere atto dei piani adottati per rilocalizzare gli impianti radiotelevisivi a seguito dei provvedimenti regionali in materia;
  - b. adeguare le linee di sviluppo urbanistico per contenere l'impatto da inquinamento elettromagnetico, secondo la normativa vigente in materia.
- Gli impianti e le infrastrutture funzionali alle reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico vanno localizzate nel rispetto delle esigenze di tutela dell'ambiente e dei beni culturali, della salute pubblica con particolare riguardo ai siti sensibili (attrezzature scolastiche, aree verdi di uso pubblico, ecc.), della sicurezza e degli obiettivi di pianificazione urbanistica, comunque in coerenza con le direttive del D.Lgs 259/2003 «Codice delle comunicazioni elettroniche» e della L. 35/2001 «Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici».

**Prescrizioni**

Il P.I.

- prevede l'azonamento del territorio in funzione delle possibilità di insediamenti di nuovi impianti;
- individua gli ambiti ove la localizzazione è vietata in quanto riconducibile ad aree e siti sensibili di pregio ambientale, monumentale storico architettonico e funzionale;
- individua gli ambiti in cui la localizzazione è limitata in quanto interessata da attività antropiche, spazi aperti e solo nel caso di particolari convenzione di concetto termico e di migliore servizio alle utenze.

**10.3 - Allevamenti zootecnici intensivi**

Edifici adibiti ad allevamenti zootecnici intensivi, per i quali si applicano le disposizioni di cui alla D.G.R.3178/2004 (Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50 della L.R. 11/2004) lettera d - Edificabilità zone agricole, modificata con D.D.R. n. 168 del 31 maggio 2007 e con D.G.R. n. 3650 del 25 novembre 2008 e dalla D.G.R. 329/2010.

La fascia di rispetto degli allevamenti è considerata come vincolo dinamico non cogente ma ricognitivo, la cui ampiezza può variare fra 50 e 700 metri e deve essere calcolata sulla base dei parametri di legge sussistenti al momento di richiesta dell'intervento.

### ***Direttive***

Il P.A.T.I. individua gli "Allevamenti zootecnici intensivi nonché le strutture agricole produttive superiori alla classe dimensionale 1". Rispetto a tali attrezzature si applicano le specifiche disposizioni di cui agli atti di indirizzo della L.R.11/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

Il P.I. accerterà in modo puntuale gli allevamenti zootecnici intensivi esistenti, aggiornando il censimento effettuato dal P.A.T.I. sulla base di un'indagine e schedatura puntuale, e della consistenza potenziale degli allevamenti, prendendo in considerazione tutti i parametri dei vigenti Atti di indirizzo, lettera d), punto 5, al fine di individuare le rispettive fasce di rispetto generate dai medesimi e determinare le distanze minime reciproche dai limiti delle zone agricole, dai confini di proprietà, dalle abitazioni non aziendali.". Tale aggiornamento non costituisce varianti al P.A.T.I..

### ***Prescrizioni e vincoli***

Il P.I., per quelle situazioni di incompatibilità tra allevamenti e insediamenti residenziali esistenti evidenziate dal P.A.T.I., laddove non sussistono le distanze minime reciproche, fissate dalla legge, dai limiti delle zone agricole, dai confini di proprietà, dalle abitazioni non aziendali può:

- rinviare a specifici accordi e convenzioni con i proprietari degli allevamenti esistenti per la realizzazione di interventi di riqualificazione impiantistica, attuati con l'adozione delle "migliori tecniche disponibili", al fine di migliorare l'inserimento nel territorio degli allevamenti zootecnici e ridurre l'impatto ambientale, con riferimento anche agli abbattitori di odori, in base a quanto previsto dalla citata DGR n. 3178/2004, lettera d), punto 5, par. 7 bis) e ssmmii;
- disciplinare, previo accordo con i titolari, i criteri e le modalità del trasferimento, indicare gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.".

Il P.I. provvede inoltre ad individuare:

- gli edifici soggetti a demolizione in seguito alla dismissione di allevamenti zootecnici intensivi, per il raggiungimento degli obiettivi di tutela igienico - sanitaria, valorizzazione ambientale e paesaggistica, disciplinando il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, qualora ricorrano le condizioni di legge, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali di cui alle presenti norme.

Gli strumenti urbanistici comunali possono prevedere ai sensi del comma 9 bis, del punto 5, lettera d) degli Atti di Indirizzo di cui alla D.G.R. n. 856/2012, nuovi sviluppi insediativi o trasformazioni urbanistiche, comprese le aree di edificazione diffusa, ricadenti parzialmente o totalmente nelle fasce di rispetto degli allevamenti esistenti, purché l'efficacia di tali previsioni sia esplicitamente subordinata al trasferimento, alla dismissione o alla variazione in riduzione della classe dimensionale degli stessi, attraverso il ricorso agli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e degli accordi pubblico - privato.

Tali condizioni di efficacia devono essere riportate nella normativa dello strumento urbanistico e puntualmente richiamate nei certificati di destinazione urbanistica.

Il P.I. disciplina le modalità di rilascio del Credito Edilizio nelle aree di dismissione, che dovrà avvenire comunque sulla base della formazione di PUA, proposti dagli aventi titolo, da sottoporre ad esame, tenuto conto della vetusta dell'allevamento, dell'entità e del tipo di conduzione, dell'impatto paesaggistico ed igienico - sanitario e delle direttive impartite di cui al presente articolo.

Il P.I. individua i criteri per l'assegnazione, anche differenziata, dei Crediti Edilizi agli edifici oggetto di demolizione in seguito alla dismissione degli allevamenti zootecnici intensivi, disciplinando il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito stesso. Il Credito Edilizio potrà essere utilizzato nell'area di dismissione o in altra zona posta anche in A.T.O. diversi.

#### **10.4 - Cave attive**

Trattasi di aree di sedime di cave autorizzate. L'attività di cava é disciplinata dal DPR 128/1959, dalla L.R. 44/82 e dal Piano Regionale delle Attività di Cava (P.R.A.C.).

#### ***Direttive***

Il Piano degli Interventi aggiorna il censimento delle cave autorizzate, ne recepisce il perimetro e prevede la distanza che le cave devono mantenere da edifici pubblici e privati non disabitati ai sensi del DPR 09/04/1959 n. 128 - art. 104.

---

## Capo IV INVARIANTI

### Invarianti

Le invarianti sono indicate nella tav. 2 - "Carta delle Invarianti" del P.A.T.I. e sono costituite da elementi la cui presenza, in atto o in prospettiva, è indispensabile al raggiungimento degli obiettivi di piano quali:

- caratteristiche morfologiche ed ambientali uniche in relazione al paesaggio;
- permanenza e/o identità storiche, strutturali o particolarmente caratterizzanti del territorio, non trasformabili almeno nei tempi considerati dal P.A.T.I.;
- elementi di rilevante carattere strategico.

Alcuni elementi tra invarianti possono costituire anche delle fragilità, in quanto hanno specifici aspetti/componenti che li caratterizzano che non sono trasformabili.

### Art. 11 Invarianti di natura geologica

Le invarianti "geologiche" individuate internamente al P.A.T.I. rappresentano ambiti territoriali di particolare interesse scientifico dove, vista la loro importanza geologica o geomorfologica, non devono essere previsti interventi di trasformazione se non per la loro conservazione, valorizzazione e tutela. Tali elementi, areali o puntuali, sono rappresentati da:

- Doline e Grotte Verticali
- Sorgenti
- Geositi

#### 11.1 - Doline e Grotte Verticali

Trattasi di ambiti o di elementi aventi valore naturalistico di livello regionale, quali le grotte così come definite nell'art. 3 della legge regionale 8 maggio 1990, n. 54, e censite nel catasto regionale di cui alla D.G.R. 27 febbraio 1987, n. 838 e successive modifiche ed integrazioni, i monumenti geologici, arene naturali, doline, forre, grotte.

#### *Direttive*

Il P.I. 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.

#### *Prescrizioni e vincoli*

In detti ambiti o elementi sono vietati:

- a) l'occlusione e/o la chiusura totale o parziale degli ingressi;
- b) l'alterazione morfologica interna ed esterna;
- c) l'asportazione di campioni di emergenze geomorfologiche, faunistiche e floristiche senza autorizzazione delle autorità competenti alla tutela;
- d) l'edificazione e la realizzazione di opere o movimenti di terra non previamente autorizzate dalle autorità competenti alla tutela;
- e) la variazione del profilo dei pendii e delle scarpate.

Nelle aree e siti vincolati dal presente articolo, sono 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.

### 11.2 - Sorgenti

Trattasi di sorgenti che costituiscono elementi puntuali significativi della storia e dell'ambientazione naturalistica della risorsa idrica.

#### **Direttive**

Il Piano degli Interventi censisce e tutela 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;
- 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 e vincoli**

Sono ammessi interventi di recupero e valorizzazione esclusivamente con tecniche ecocompatibili e di ingegneria naturalistica.

Sono vietati interventi edilizi ed infrastrutturali in assenza di opere di mitigazione, per una fascia di larghezza pari a 20 ml. dai confini delle aree interessate. E' comunque fatto salvo quanto previsto dal Decreto Legislativo 152/2006.

### 11.3 - Geositi

Un Geosito è un bene naturale non rinnovabile. Con il termine Geositi si indicano i beni geologici - geomorfologici di un territorio intesi quali elementi di pregio scientifico e ambientale del patrimonio paesaggistico. Quelle architetture naturali, o singolarità del paesaggio, che testimoniano i processi che hanno formato e modellato il nostro pianeta.

I Geositi rappresentati ed approvati dal Servizio Geologico Regionale sono 1 - Valle delle Sfingi (G005), 2 - Covoli di Velo (G006), 3 - Covolo di Camposilvano (G027), 4 - Purga di Velo (G035).

All'interno di tali aree il P.A.T.I. prevede:

- la manutenzione del sistema di raccolta e convogliamento delle acque;
- il mantenimento dell'assetto e delle pendenze del suolo, così come definito dalle sistemazioni agropastorali tradizionali;
- la manutenzione, il recupero e l'eventuale ripristino delle malghe e dei relativi muri di contenimento dei sentieri attraverso materiali e tecniche tipiche della tradizione locale;
- la rimozione, o quantomeno la mitigazione dell'impatto visivo, degli elementi esterni e/o in contrasto con il paesaggio;
- le strutture storiche del territorio;
- tutti gli elementi e segni identificativi che appartengono alla dimensione storica del paesaggio (sistemazioni agricole tradizionali, esemplari vegetali isolati, siepi, alberi capitozzati, antichi muri di recinzione e contenimento, fossati, capezzagne e altri percorsi storici).

Nelle aree dei geositi non sono consentite:

- modifiche alla morfologia dei terreni, né i miglioramenti fondiari che le determinino;
- la realizzazione di nuovi edifici e costruzioni non amovibili;
- la realizzazione di cave, discariche e depositi;
- l'installazione di impianti elettrici e di comunicazione elettronica;
- la realizzazione di reti tecnologiche e reti aeree ed impianti puntuali.

### **Art. 12 Invarianti di natura paesaggistica**

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

Tali elementi sono rappresentati da:

- alberi monumentali.

Il P.A.T.I. tutela il contesto territoriale in cui si inseriscono gli elementi di interesse, anche per il potenziamento della rete ecologica, e nello specifico il consolidamento del sistema montano e degli ambiti di specifico interesse naturalistico.

In tali ambiti di invariante paesaggistica:

- il P.I. individua le principali strutture/attrezzature che necessitano dell'adozione di opportune azioni di mitigazione, finalizzate a ridurre gli effetti di disturbo (in termini acustici, visivi, olfattivi o di altra natura) da esse prodotte rispetto ad insediamenti contigui o in generale rispetto al contesto ambientale e paesaggistico;
- il P.I., con il permanere degli effetti di disturbo, valuta e precisa, in base alle specifiche situazioni, le azioni di mitigazione da apportare (ad esempio l'inserimento di fasce tampone, schermi vegetali, ecc.), limitando gli interventi alla sola manutenzione ordinaria e/o straordinaria, sino all'attuazione delle stesse;
- il P.I. promuove e incentiva l'organizzazione e la sistemazione delle parti di territorio aperto interessato dalla presenza di infrastrutture viarie di distribuzione territoriale ed extraurbana, che esercitano impatti negativi al fine di:
  - ridisegnare il paesaggio rispetto all'elemento infrastrutturale inserito, riducendone gli impatti anche attraverso interventi di rimboschimento dei fondi;
  - mitigare l'impatto visivo, acustico e da polveri legato alle infrastrutture, in particolare rispetto agli insediamenti esistenti, attraverso la predisposizione;
  - individua i principali elementi vegetazionali che caratterizzano il paesaggio collinare e montano, costituiti da piantumazioni spontanee.

#### **12.1 - Alberi monumentali**

Il P.A.T.I. individua nei suoi elaborati gli alberi monumentali (grande albero) di cui alla pubblicazione "Grandi alberi dell'area veronese - anno 1987" realizzata dal WWF in collaborazione con la Regione Veneto.

La simbologia adottata negli elaborati grafici del P.A.T.I. indica azioni riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base cartografica.

#### **Direttive**

Il P.I., sulla base delle previsioni del P.A.T.I., provvede ad aggiornare e normare, anche

con prescrizioni, la localizzazione di tale patrimonio e prevedono l'eventuale completamento o integrazione dell'individuazione degli alberi monumentali presenti sul territorio.

### **Prescrizioni**

Sono vietati tutti gli interventi che possano compromettere l'integrità delle alberature con particolare riguardo all'apparato radicale.

E' vietato a chiunque abbattere, danneggiare o comunque modificare la struttura degli alberi monumentali tutelati dalla L.R. 20/2002, se non con le procedure ivi previste.

L'area di pertinenza delle piante abbattute senza l'autorizzazione di cui al precedente comma non può essere utilizzata per diversa destinazione urbanistica ed edilizia.

Le azioni da svolgere per la tutela di questi monumenti naturali individuati, sono da disciplinare nel P.I. e sono mirate al recupero e alla valorizzazione anche delle loro relazioni fisico ambientali e storico - architettoniche con il loro territorio circostante (scoli, filari alberati, broli, tracciati, manufatti, ecc.) e alla tutela dei rapporti visuali tra gli alberi, il prato, le pavimentazioni, l'architettura degli edifici, gli elementi naturali ed antropici del territorio circostante, ecc..

### **Art. 13 Invarianti di natura ambientale**

Sono aree che rivestono importanza strategica per la conservazione della biodiversità; quali componenti strutturanti la rete ecologica territoriale.

#### **13.1 - Aree ad elevate biodiversità costituite dai Vaj**

Il P.A.T.I. promuove azioni di conservazione e potenziamento delle aree naturalistiche e delle aree di raccordo ambientale, attraverso interventi di sostegno di aree boscate e a prato-pascolo, di valorizzazione di biodiversità animale e vegetale, di tutela della risorsa idrica superficiale e sotterranea.

Qualora si ravvivasse la comprovata necessità di realizzare ulteriori strutture, queste dovranno essere preferibilmente localizzate nelle aree marginali di tali aree, previa accurata analisi di compatibilità ambientale che evidenzii impatti diretti e indiretti, anche dilazionati negli anni, e individui idonei interventi di mitigazione e compensazione, da realizzarsi contestualmente all'opera.

I P.I. dovranno prevedere specifiche misure di tutela, in particolare, anche sulla base di idonee misure gestionali, dovranno essere evitate le trasformazioni in grado di arrecare perturbazioni agli habitat e/o alle specie caratterizzanti tali ambiti.

Gli interventi previsti dal P.A.T.I. e dalla normativa vigente in zona agricola sono assoggettati a procedura di verifica ai sensi della DGRV 3173/2006, dove verranno puntualmente definite le eventuali misure di mitigazione e/o compensazione.

In tali aree i Piani degli Interventi:

- mantengono e salvaguardano le funzioni agricole presenti e quelle coerenti e/o compatibili con l'agricoltura e con l'ambiente;
- promuovono il trasferimento delle attività incompatibili con l'ambiente;
- sviluppano le valenze ecologiche del territorio aperto, promuovendo l'impiego di colture e tecniche di conduzione che potenziano la biodiversità e creano l'habitat ideale per il passaggio della fauna;

- salvaguardano e favoriscono lo sviluppo, densificazione, ricomposizione e ricostruzione in sistemi continui degli elementi naturali che strutturano la rete ecologica (reticolo di corsi d'acqua e apparati vegetali ad esso connessi, masse arboree, sistemi di siepi rurali, specchi d'acqua, ecc.);
- prevedono che le eventuali strutture edilizie rustiche funzionali all'attività agricola vengano preferibilmente collocate in adiacenza a fabbricati esistenti, promuovendo anche il riordino degli aggregati esistenti.

Il P.I. favorisce la fruizione turistica del territorio aperto, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopedonali connessi con gli insediamenti, e la promozione di attività agrituristiche e di servizio.

#### **Art. 14 Invarianti di natura storico – monumentale**

Le invarianti di natura "storico – monumentale" individuate internamente al P.A.T.I. rappresentano elementi territoriali di particolare interesse storico dove, vista la loro importanza culturale, non devono essere previsti interventi di trasformazione se non per loro conservazione, valorizzazione e tutela. Tali elementi, lineari o puntuali, sono rappresentati da:

- patrimonio storico – monumentale
- trincee
- strade militari

#### ***Direttive***

I P.I., completano la ricognizione dei manufatti che documentano la storia del territorio, prevedendo il recupero con destinazioni coerenti con le caratteristiche originarie e con la salvaguardia degli elementi significativi dal punto di vista storico documentale.

I P.I. definiscono specifica disciplina volta a tutelare e valorizzare le invarianti di natura storico monumentale nel rispetto e per la conservazione e la tutela dei segni storici presenti nel territorio comunale anche favorendo le iniziative di conoscenza e promozione, di fruizione pubblica attraverso sentieri e tabelle informative o altre iniziative di carattere turistico conoscitivo.

#### **Art. 15 Invarianti di natura agricolo - produttiva**

Si considerano invarianti di natura agricolo - produttiva gli ambiti territoriali caratterizzati da specifici aspetti vocazionali o strutturali che li distinguono, la cui tutela e salvaguardia risultano fondamentali al mantenimento dei valori essenziali degli stessi. In tali territori non vanno previsti interventi di trasformazione se non per la loro conservazione, valorizzazione e tutela. In tali ambiti sono comunque consentiti gli interventi finalizzati allo sviluppo delle aziende agricole esistenti da determinarsi con specificità normativa comunale.

#### **15.1 - Aree delle malghe**

Il PATI individua gli Ambiti di malga dove sono presenti malghe "attive" e dove i pascoli sono condotti ancora con le tecniche tradizionali.

Tale contesto costituisce invariante da tutelare e valorizzare per quegli elementi di caratterizzazione significativa che ne compongono e connotano l'insieme del suo pregio

---

paesaggistico - ambientale e agricolo - produttivo.

### **Direttive**

In tale ambito sono ammessi tutti gli interventi previsti dalla normativa del Piano Ambientale del Parco Naturale Regionale della Lessinia.

Eventuali interventi edificatori, miglioramenti fondiari, interventi di ampliamento della viabilità esistente e di nuova previsione, o in generale interventi di trasformazione del territorio devono essere localizzati, dimensionati e progettati:

- in modo da non nascondere eventuali emergenze o punti di riferimento significativi;
- secondo tipologie e criteri coerenti con il contesto e con la composizione generale del paesaggio, al fine di non alterarne negativamente l'assetto percettivo, eventuali impatti negativi vanno opportunamente schermati/mitigati.

I P.I.:

- favoriscono la fruizione turistica del territorio aperto, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopedonali connessi con gli insediamenti, e, dove possibile, l'individuazione e idonea attrezzatura di punti panoramici o rilevanti per la percezione del paesaggio;
- promuovono le attività agrituristiche e di servizio, impostate e condotte secondo modalità rispettose dell'ambiente;
- individuano, tutelano, recuperano e valorizzano gli elementi che rivestono particolare valenza dal punto di vista storico - paesaggistico e quelli caratterizzanti la struttura agricola tradizionale del territorio (reticolo dei corsi d'acqua, manufatti storici, viabilità vicinale, sistemazioni agricole tradizionali, ecc.);
- promuovono la riqualificazione di eventuali parti incoerenti, con rimozione degli elementi di degrado ambientale;
- promuovono la rimozione e/o mitigazione degli impatti visivi, acustici, olfattivi legati a manufatti/fabbricati/attività non coerenti presenti nel territorio;
- favoriscono la riqualificazione di aree con sistemazioni incoerenti e dei fabbricati fatiscenti o detrattori di qualità.

### **15.2 - Aree con prevalenza di castagni**

Si tratta di zona agricola comprendente ambiti con presenza di colture di pregio e/o agricole tradizionali che oltre alla funzione agricolo produttiva hanno funzione di conservazione del paesaggio agricolo tradizionale.

### **Direttive**

Il P.A.T.I. individua, all'interno del territorio agricolo il principale ambito di prevalente produzione delle castagne tali aree costituiscono invariante da tutelare e valorizzare quale elemento significativo che compone e connota la produzione agricola.

Gli interventi di trasformazione del territorio agricolo sono consentiti ma devono rispettare, per quanto possibile, i caratteri ambientali definiti dalla morfologia dei luoghi, dagli insediamenti rurali, dai sentieri, dalle capezzagne, dai corsi d'acqua, ecc. e garantire il mantenimento e sviluppo delle funzioni agricole produttive eventualmente presenti.

Vanno salvaguardate per quanto possibile la tessitura dei fondi e delle visuali delle aree agricole integre e deve essere garantito il recupero dei luoghi degradati o in contrasto con il carattere paesaggistico, geologico, idraulico dell'ambiente; la trasformazione del suolo deve garantire dunque la riqualificazione e tutela degli ecosistemi naturali, con l'obiettivo

di mantenere e valorizzare le risorse locali.

Vanno incentivate le attività economiche che si svolgano in modo compatibile e coerente con l'ambiente e la conservazione della natura (agricoltura biologica, agriturismo, attività connesse con la fruizione turistico ricreativa del territorio aperto, ecc.), nel rispetto del progetto del P.A.T.I. Sono comunque consentite le opere necessarie per il soddisfacimento dei bisogni idropotabili e le opere di difesa idrogeologica.

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

- infrastrutture stradali o impianti tecnologici di interesse pubblico;
- interventi per la riqualificazione ambientale e paesaggistica (parchi agrari, boschi di pianura, eliminazione di elementi detrattori di qualità, fasce tampone e barriere di mitigazione per elementi ad impatto negativo sul contesto ambientale, ecc.);
- interventi per la fruizione turistico - ricreativa del territorio agricolo.

il P.I. in merito alla tutela ambientale promuove le seguenti azioni:

- recupero e riqualificazione dei sentieri e delle strade agrarie, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione; in tale caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale;
- interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti;
- la vegetazione non produttiva (siepi, alberature autoctone, zone boschive, ecc.) deve essere salvaguardata in quanto elemento caratterizzante il paesaggio.

### **15.3 Aree vocate alle attività agroforestali ed alle coltivazioni agricole specializzate della vite e dell'olivo**

In conformità al PTCP (*Parte III - Sistema Ambientale, Titolo 2 Aree agricole e forestali delle NT*), il PATI fa propri gli obiettivi di cui all'Art.52 comma 1 delle NT, ovvero di salvaguardia e di valorizzazione dell'attività agricola quale risorsa economica essenziale per lo sviluppo sostenibile del territorio, consentendo la diminuzione delle aree destinate all'agricoltura solo in base ad adeguata valutazione economica, ambientale e sociale da parte degli enti competenti, che ne giustifichi la trasformazione, e tutelando le potenzialità di nicchia del mantenimento di colture tradizionali caratteristiche del territorio stesso.

Inoltre il PATI fa propri anche gli obiettivi di cui all'Art.52 comma 2 delle NT, ovvero di tutela e di valorizzazione del patrimonio storico - culturale del territorio agricolo.

Nel territorio del Comune di Roveré Veronese il PTCP individua<sup>7</sup> le aree vocate alle coltivazioni agricole specializzate e all'attività agro - forestale appartenenti agli ambiti territoriali:

- a. area delle attività agro - forestali del Baldo e della Lessinia;
- b. area della coltura specializzata della vite e dell'ulivo.

#### **Directive**

Il PI<sup>8</sup> valorizza le aree destinate alle attività agricole specializzate e al sistema agro - forestale nel rispetto delle seguenti direttive:

---

<sup>7</sup> Art.53 delle NT del PTCP

<sup>8</sup> Art.54 delle NT del PTCP

- a. individua, valorizza e tutela le aree agricole caratterizzate dalla presenza di produzioni tipiche; garantisce il mantenimento del particolare rilievo paesaggistico che integra le componenti della rete ecologica individuate dal PTCP ed incentiva il loro sviluppo economico - produttivo;
- b. disciplina la difesa dell'integrità del territorio e contrasta il consumo del suolo;
- c. individua gli ambiti in cui non è consentita la nuova edificazione, né la realizzazione di discariche, di cave o di depositi di materiali non agricoli in relazione al particolare pregio delle aree e con riferimento alle caratteristiche paesaggistico - ambientali, tecnico - agronomiche e di integrità fondiaria del territorio;
- d. prevede interventi finalizzati alla conservazione ed al ripristino delle tipologie del paesaggio nei suoi elementi essenziali (morfologia e sistema idrico, assetto fondiario, sistemazioni idrauliche agrarie, coltivazioni, vegetazione) compatibilmente con le esigenze del sistema agricolo produttivo;
- e. prevede per tutti i nuovi impianti agricoli la dotazione di idoneo sistema di gestione e controllo delle acque meteoriche di dilavamento, al fine di garantire la stabilità idrogeologica, ed il divieto di scavi e le movimentazioni di terreno, nonché i livellamenti volti a modificare la morfologia naturale in grado di compromettere gli equilibri idrogeologici ed idrogeologici presenti;
- f. verifica la possibilità di individuare e valorizzare percorsi tematici per la riscoperta dei fattori culturali - storico - territoriali, riqualificando le parti del territorio dove vanno ricostruite le componenti storico - territoriali e naturalistiche;
- g. disciplina il recupero del patrimonio edilizio esistente ed in particolare il recupero degli immobili che presentano una particolare valenza storico - architettonica, associando all'edificio il contesto quale elemento strutturante del territorio, individuando e classificando tali immobili in modo da indirizzare nei loro confronti, in funzione del loro livello di qualità, gli interventi di tutela e valorizzazione.

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

## CAPO V FRAGILITA'

### **Fragilità geologica, idrogeologica e idraulica**

Le fragilità sono indicate in particolare nella tav. 3 "Carta delle Fragilità" e sono costituite da elementi o parti del territorio caratterizzate da una certa soglia di rischio rispetto agli insediamenti e all'ambiente.

La progettazione degli interventi edificatori e di sistemazione dei terreni deve sempre attenersi alle norme tecniche emanate con D.M. 11/03/1988 riguardante le "Indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione", nonché al DM 14 settembre 2005 "Norme Tecniche per le costruzioni" e alla sua revisione generale mediante DM 14/01/2008.

### **Art. 16 Compatibilità geologica ai fini edificatori**

Sulla base delle analisi, la classificazione delle penalità ai fini edificatori é fondata su indici relativi di qualità dei terreni con riferimento alle possibili problematiche relative alla stabilità dei versanti nelle aree collinari, ai possibili effetti di inquinamento delle acque sotterranee, alla compressibilità dei terreni, alle caratteristiche geotecniche nei confronti delle opere di fondazione, ai possibili sprofondamenti per la presenza di cavità di dissoluzione carsica o di origine antropica, alla erodibilità di sponde fluviali, alla esondabilità dei corsi d'acqua, alla sicurezza di arginature o di altre opere idrauliche, alla salvaguardia di singolarità geologiche, geomorfologiche, paleontologiche o mineralogiche, alla protezione delle fonti di energia e delle risorse naturali.

Sulla base della normativa vigente (L.R. 11/2004, D.M. 14/01/2008 Testo Unico delle Costruzioni), degli studi effettuati e della classificazione proposta, il PAT ha individuate le tipologie di tutela, a cui corrispondono le limitazioni all'attività edificatoria che seguono.

**In conformità al PTCP il PI approfondisce e dettaglia sulla base di specifiche indagini geologiche la zonazione effettuata anche al fine di definire le prescrizioni da fornire ai progettisti sia nella fase di interventi puntuali che estesi a grandi aree.**

#### **16.1 - Aree idonee**

Trattasi delle aree prative sub pianeggianti e/o lievemente ondulate caratterizzate da basse pendenze inferiori a 15°, con terreni di fondazione distinti da buone caratteristiche geotecniche e dove non vi sono condizioni di rischio geologico - idraulico per cui non si hanno limiti all'edificazione. In queste aree sono obbligatorie le indagini geognostiche previste della legislazione vigente.

Gli interventi edilizi potranno essere autorizzati e/o assentiti a condizione che rispettino le previsioni del Piano di Tutela delle Acque Approvato con la Deliberazione del Consiglio Regionale della Regione Veneto N.107 del 5 novembre 2009.

Tali aree devono essere monitorate con particolare attenzione nel P.I. mediante indagine di dettaglio di tipo geotecnico estese all'area interessata dal P.A.T.I. con indagini dirette tali da valutare le prescrizioni da fornire ai progettisti sia nella fase di interventi puntuali che estesi a grandi aree.

In tali aree l'edificabilità è possibile, ma data la particolare fragilità del territorio, richiede la redazione di indagini geologiche e geotecniche secondo quanto previsto dalla normativa

vigente (DM 14/01/2008), finalizzate a definire le modalità di realizzazione delle opere per garantire le condizioni di sicurezza delle opere stesse, nonché dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti.

In conformità al PTCP la relazione geologica di progetto dovrà specificatamente definire il livello di pericolosità geologica e il comportamento in assenza ed in presenza delle opere.

## 16.2 - Aree idonee a condizione

Sono aree le cui caratteristiche litologiche, geomorfologiche od idrogeologiche presentano parziali limitazioni all'edificazione e richiedono specifici studi e indagini geologiche/idrogeologiche per ogni tipo di intervento urbanistico che necessiti di concessione e/o autorizzazione edilizia al fine di valutare la fattibilità delle opere, le modalità esecutive degli interventi e la messa in sicurezza di altri edifici o infrastrutture adiacenti.

Le indagini per la caratterizzazione del sito, per la definizione del modello geologico e per la modellazione geotecnica dei terreni interessati dagli interventi dovrà essere ottenuta attraverso studi e indagini commisurate all'importanza, all'estensione e alla tipologia delle opere riferite al contesto geologico e morfologico locale. Dovranno anche essere valutati, sia dal punto di vista geologico che geotecnico ed idrogeologico, gli effetti che gli interventi potranno produrre sull'ambiente circostante in tutte le fasi di realizzazione e ad opera ultimata, facendo particolare riferimento alle opere al contorno. In tali aree l'edificabilità è limitata in rapporto con le risultanze dell'indagine ed in particolare si è suddiviso in:

**01 Aree idonee a condizione per vulnerabilità idrogeologica medio bassa;**

**02 Aree idonee a condizione per carsismo, elevate vulnerabilità idrogeologiche.**

Nel merito della pericolosità sismica i P.I. dovranno prevedere delle tavole secondo la più recente normativa nel settore della microzonazione sismica.

In questa fase si dovrà tener conto delle caratteristiche geologiche e strutturali, della morfologia e dei rapporti tra depositi di copertura e substrato e alla distribuzione delle aree in studio, ricostruite le sezioni geologico - tecniche utili a prime considerazioni sulla pericolosità sismica locale. In relazione agli effetti dovuti ad una sollecitazione sismica, gli aspetti geologici e geomorfologici che saranno da considerare nella zonizzazione sismica sono:

1. amplificazione per effetti topografici e morfologici. Sono discontinuità morfologiche che possono comportare l'amplificazione del moto del suolo connessa con la focalizzazione delle onde sismiche, quali:
  - pendii con inclinazione  $>15^\circ$  e dislivello superiore a circa 30 metri;
  - bordi di terrazzo o zone di ciglio ( $H > 10$  metri);
  - creste rocciose sottili (larghezza di cresta molto inferiore alla larghezza alla base e pendenza media  $>30^\circ$ ).
2. amplificazione per effetti litologici. L'amplificazione è legata in primo luogo a differenze di rigidità sismica tra substrato e copertura e secondariamente alla conformazione geometrica con conseguenti fenomeni di focalizzazione delle onde sismiche: valli fluviali, conoidi, falde di detrito, ammassi rocciosi molto fratturati.
3. amplificazioni per morfologie sepolte. In questo caso il fenomeno di amplificazione è generato a causa di un substrato roccioso con morfologia sepolta molto accidentata. Ciò può produrre anche fenomeni di focalizzazione delle onde sismiche.

Le tavole di microzonazione sismica realizzate distinguono:

- Zone stabili suscettibili di amplificazione, nelle quali sono attese amplificazione del moto sismico, come effetto della situazione litostratigrafia e morfologica locale;
- Zone suscettibili di instabilità, nelle quali gli effetti sismici attesi e predominanti sono riconducibili a deformazioni permanenti del territorio.

#### **16.2.1 - 01 Idoneo a condizione per vulnerabilità idrogeologica medio bassa**

Sono aree caratterizzate da pendenze medie comprese tra 15° e 30°. Trattasi delle aree in parte carsificate, di vulnerabilità intrinseca delle falde sotterranee medio - bassa.

Queste aree sono potenzialmente soggette a caduta massi, ogni singolo intervento, anche minimo, andrà quindi accompagnato, **come richiesto anche dal PTCP, da adeguata relazione geologica, geotecnica e di modellazione sismica** che includa in caso di necessità indagini, verifiche e rilievi geomeccanici specialistici, verifiche di stabilità, verifiche al rotolamento dei massi, progettazione di opere di messa in sicurezza attiva o passiva.

In queste zone le relazioni geologiche e geomeccaniche dovranno valutare le condizioni geomorfologiche di dettaglio e i fenomeni di erosione attiva, andrà valutata anche la stabilità dell'opera in progetto in relazione a fenomeni di scalzamento o erosione concentrate.

Le relazioni specifiche dovranno valutare anche eventuali fenomeni di erosione fluviale.

In situazioni nelle quali sono possibili fenomeni di erosione o di scalzamento da parte di acque di scorrimento superficiale le fondazioni devono essere poste a profondità tale da non risentire di questi fenomeni o devono essere adeguatamente difese.

Le relazioni geologiche - geotecniche dovranno valutare anche i rischi che nuovi insediamenti possono procurare sullo svilupparsi dell'erosione e prevedere eventuali sistemi di difesa e mitigazione.

#### **16.2.2 - 02 Idoneo a condizione per carsismo, elevata vulnerabilità idrogeologica**

Sono aree caratterizzate da pendenze medie comprese tra 15° e 30°. Trattasi delle aree altamente carsificate e di elevata vulnerabilità intrinseca delle falde sotterranee.

#### ***Direttive***

Il P.I., sulla base del grado di vulnerabilità intrinseca provvederà a disciplinare la progettazione e la localizzazione degli interventi edificatori sulla base della classificazione del P.A.T.I.

#### ***Prescrizioni e vincoli***

Lo spargimento dei liquami zootecnici deve essere subordinato ad un piano di concimazione, secondo le modalità indicate nelle linee guida contenute nella D.G.R.V. 3/08/1993 n. 3782 e successive modificazioni.

In attesa dell'approvazione dei P.I. gli interventi di tipo urbanistico ed edilizio e le opere di miglioramento fondiario, anche di tipo agronomico, in grado di incidere sull'oggetto di tutela di cui al presente articolo, dovranno essere compatibili con il grado di vulnerabilità intrinseca degli acquiferi indicato nelle direttive che precedono.

I progetti di P.U.A. e gli interventi edilizi di cui alle lett. d), e) ed f), comma 1, art. 3 del D.P.R. 380/2001 potranno essere autorizzati e/o assentiti a condizione che rispettino le previsioni del Piano Regionale di Tutela delle Acque, approvato con D.G.R. n.107 del 5 novembre 2009. A tal fine, nella relazione geologica allegata al progetto, dovrà essere:

- a) dato esplicitamente atto del rispetto delle presenti direttive e prescrizioni;
- b) precisate le opere incidenti sulla vulnerabilità degli acquiferi;
- c) illustrate, anche progettualmente, le misure di tutela, salvaguardia e mitigazione proposte.

Nelle aree a vulnerabilità intrinseca alta, elevata ed estremamente elevata si predispongono quanto segue:

- 1) che si adottino sistemi di smaltimento dei reflui domestici atti a impedire l'apporto di inquinanti verso le falde idriche sotterranee: a tal fine il P.I. dovrà predisporre un regolamento comunale di smaltimento dei reflui distinto nelle diverse aree del territorio comunale che permetta la necessaria depurazione prima dell'immissione nel suolo o nelle acque superficiali o, laddove impossibilitati al loro asporto totale e trasporto in idoneo impianto di depurazione;
- 2) che siano precluse in queste aree la realizzazione di centri di pericolo che possono pregiudicare la qualità delle acque sotterranee quali: discariche, industrie a rischio, stoccaggio temporaneo dei rifiuti, depuratori, vasche e cisterne con stoccaggio di materiali liquidi pericolosi.

Si prescrive inoltre:

- 3) siano attivati dei dispositivi di monitoraggio delle acque sotterranee a cura e a spese dei soggetti abilitati ad intervenire;
- 4) che si adottino sistemi di smaltimento dei reflui domestici atti a impedire l'apporto di inquinanti verso le falde idriche sotterranee: a tal fine il P.I. dovrà predisporre un regolamento comunale di smaltimento dei reflui distinto nelle diverse aree del territorio comunale che permetta la necessaria depurazione prima dell'immissione nel suolo o nelle acque superficiali o, laddove impossibilitati al loro asporto totale e trasporto in idoneo impianto di depurazione;
- 5) lo spargimento dei liquami zootecnici, deve essere subordinato ad un piano di concimazione secondo le modalità indicate nelle linee guida previste dal Piano di Tutela delle Acque.

Il P.I. stabilisce all'interno dell'area individuata che venga effettuato il censimento analitico dei seguenti centri di pericolo potenziale:

1. allevamenti zootecnici
2. aree a spandimento liquami zootecnici
3. depositi e stoccaggi di materiali pericolosi
4. cisterne e depositi di materiali liquidi
5. pozzi dismessi
6. attività antropiche pericolose

Gli interventi edilizi potranno essere autorizzati e/o assentiti a condizione che rispettino le previsioni del Piano di Tutela delle Acque approvato con la Delibera del Consiglio Regionale della Regione Veneto N.107 del 5 novembre 2009. A tal fine, nella relazione geologica allegata al progetto, dovrà essere:

- a) dato esplicitamente atto del rispetto delle presenti direttive e prescrizioni;
  - b) precisate le opere incidenti sulla vulnerabilità degli acquiferi;
  - c) illustrate, anche progettualmente, le misure di tutela, salvaguardia e mitigazione
-

proposte.

In generale si predisporre quanto segue:

- 1) che si adottino sistemi di smaltimento dei reflui domestici atti a impedire l'apporto di inquinanti verso le falde idriche sotterranee: a tal fine il P.I. dovrà predisporre un regolamento comunale di smaltimento dei reflui distinto nelle diverse aree del territorio comunale che permetta la necessaria depurazione prima dell'immissione nel suolo o nelle acque superficiali o, laddove impossibilitati al loro asporto totale e trasporto in idoneo impianto di depurazione;
- 2) che siano precluse in queste aree la realizzazione di centri di pericolo che possono pregiudicare la qualità delle acque sotterranee quali: stoccaggio temporaneo dei rifiuti, depuratori, vasche e cisterne con stoccaggio di materiali liquidi pericolosi come previsto da normativa vigente;
- 3) lo spargimento dei liquami zootecnici, deve essere subordinato ad un piano di concimazione, secondo le modalità indicate nelle linee guida previste dal Piano di Tutela delle Acque.

### **16.3 - Aree non idonee**

Aree molto esposte al rischio geologico – idraulico.

La nuova edificabilità è preclusa per l'elevatissima penalizzazione a causa di elevata pendenza dei versanti e dei versanti delle vallecole e di elevato carsismo, con infiltrazione diffusa e alta trasmissività nel sottosuolo ed elevata vulnerabilità idrogeologica, per la salvaguardia di singolarità geologiche, geomorfologiche, paleontologiche o mineralogiche salvo che nell'ambito di cave dove sono possibili gli interventi ammessi dalla specifica normativa.

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

- gli interventi sull'esistente di cui al comma 1, lett. a), b), c), d) con esclusione di demolizioni e ricostruzioni non in loco o che comportino variazioni di sedime;
- gli interventi previsti dal Titolo V della L.R. 11/2004 limitatamente a quanto previsto all'art. 44, comma 4, lett. a) purché in aderenza al fabbricato esistente e nel rispetto dei caratteri tipologici prescritti per il territorio agricolo.

**In conformità al PTCP e P.I., sulla base di specifici approfondimenti geologici, può precisare ed eventualmente modificare i limiti di zona, rappresentati nelle tav. 3, nonché le norme tecniche operative, giustificando le diversità mediante adeguata documentazione geologica allegata ai PI stessi.**

Le istanze per l'approvazione di P.U.A., dei permessi di costruire e le D.I.A. dovranno contenere una adeguata relazione geologica e geotecnica che, in relazione alla classificazione dei terreni ai fini delle penalità edificatorie, dimostri la compatibilità degli interventi in progetto con le norme di tutela e sicurezza.

### **Art. 17 Zone omogenee in prospettiva sismica**

Territori interessati dall'acquisizione di informazioni sotto l'aspetto geologico, geomorfologico, idrogeologico, strutturale e geotecnico relativi agli effetti dei terremoti storici e di cui è stata definita una pericolosità sismica - locale, al fine di classificare le

“aree stabili suscettibili di amplificazioni sismiche ed aree suscettibili di instabilità”.

Ogni intervento in tali aree deve essere corredato da uno studio di compatibilità sismica che sarà costituito dalla verifica della conciliabilità della trasformazione prevista con le indicazioni derivanti dalla caratterizzazione geologica, geomorfologica ed idrogeologica del territorio in esame. La redazione dello studio di compatibilità sismica dovrà prevedere numero e tipologia di misure da effettuarsi, opportunamente integrate, se ritenute necessarie, da indagini dirette e prove di laboratorio commisurate alle caratteristiche geologiche, all'importanza dell'opera ed alle dimensioni dell'area in esame.

### **17.1 - Aree stabili suscettibili di amplificazioni sismiche**

Il P.A.T.I. effettua una mappatura del territorio nella quale è attesa l'amplificazione del moto sismico come effetto dell'assetto litostratigrafico e morfologico - locale e definisce tali aree come “stabili suscettibili di amplificazioni sismiche”.

#### **Prescrizioni**

Per tali aree va effettuato uno studio finalizzato alla determinazione della profondità del bedrock sismico in funzione della definizione del periodo proprio di vibrazione del sottosuolo ed alla definizione di profili di Vs30, unitamente alla valutazione degli effetti morfologici.

### **17.2 - Aree suscettibili di instabilità**

Il P.A.T.I. individua le aree nelle quali gli effetti sismici attesi e predominanti sono riconducibili a deformazione del territorio. Le principali cause di instabilità sono: instabilità del versante, liquefazioni, faglie attive, cedimenti differenziali, possibile presenza di aree suscettibili di instabilità per cedimento in aree carsiche.

#### **Prescrizioni**

Per tali aree va effettuato uno studio degli eventuali effetti di cui al precedente paragrafo “Aree stabili suscettibili di amplificazioni sismiche” e uno specifico studio finalizzato all'individuazione degli ambiti potenzialmente soggetti ad instabilità utilizzando come parametri di riferimento quelli stabiliti dalla vigente normativa tecnica sulle costruzioni.

Ai sensi dell'art.18 delle NT del PTCP, la relazione geologica di progetto in aree potenzialmente interessate da fenomeni carsici, dovrà verificare le condizioni di stabilità previa conduzione di appositi rilievi geologici di dettaglio supportati da indagini geognostiche volte a valutare l'esistenza e l'entità di cavità sotterranee nel primo sottosuolo (indagini sismiche, carotaggi, etc.).

## **Art. 18 Aree soggette a dissesto idrogeologico**

### **18.1 - Area di frana**

Trattasi di aree interessate da possibile fenomeno franoso.

In queste aree soggette a fenomeni franosi o soggette a caduta massi, incluse o meno tra Aree a rischio frana in riferimento al PAI, le relazioni geologiche e geotecniche andranno accompagnate da uno studio geomorfologico di dettaglio e da adeguate verifiche di stabilità dei versanti in relazione al tipo di intervento proposto.

1. Al fine di non incrementare in modo apprezzabile le condizioni di pericolo da frana o da

colata detritica rilevabili in questi ambiti tutti i nuovi interventi, opere, attività consentiti devono comunque essere tali da:

- a. mantenere le condizioni esistenti di equilibrio idrogeologico dei versanti;
  - b. migliorare o non peggiorare le condizioni di stabilità dei suoli e di sicurezza del territorio;
  - c. non aumentare significativamente il pericolo da frana o da colata detritica in tutta l'area direttamente o indirettamente interessata;
  - d. non incrementare l'esposizione al pericolo;
  - e. non pregiudicare l'attuazione o l'eliminazione delle cause di pericolo;
2. Tutti gli interventi elencati nel presente articolo adottano per quanto possibile le tecniche a basso impatto ambientale, e sono rivolti a non diminuire la residua naturalità delle aree interessate e tutelarne la biodiversità e a non pregiudicare la definitiva sistemazione idrogeologica né la realizzazione degli altri interventi previsti dalla pianificazione di bacino. In caso di eventuali contrasti tra gli obiettivi degli interventi consentiti prevalgono quelli connessi alla sicurezza idrogeologica.
3. Nelle aree classificate Aree di Frana, fermo restando quanto stabilito in generale dal PAI relativamente gli interventi ammessi nelle aree di pericolo da frana o da colata detritica individuate può essere esclusivamente consentita l'esecuzione di:
- a) opere di difesa e di sistemazione dei versanti, di bonifica e di regimazione delle acque superficiali, di sistemazione dei movimenti franosi, di monitoraggio o altre opere, comunque finalizzate ad eliminare, ridurre o mitigare le condizioni di pericolosità o a migliorare la sicurezza delle aree interessate;
  - b) opere connesse con le attività di gestione e manutenzione del patrimonio forestale e boschivo e agrario, purché non in contrasto con le esigenze di sicurezza geologica;
  - c) interventi di realizzazione e manutenzione di sentieri, purché non comportino l'incremento delle condizioni di pericolosità e siano segnalate le situazioni di rischio;
  - d) interventi di manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
  - e) interventi di realizzazione o ampliamento di infrastrutture a rete pubbliche o di interesse pubblico, diverse da strade o edifici, riferite a servizi essenziali non diversamente localizzabili o non delocalizzabili ovvero mancanti di alternative progettuali tecnicamente sostenibili, dotandole di sistemi di interruzione del servizio o delle funzioni;
  - f) interventi di realizzazione o ampliamento di infrastrutture viarie, ferroviarie e di trasporto pubblico, purché siano contestualmente attuati i necessari interventi di mitigazione della pericolosità o del rischio;
  - g) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di edifici ed infrastrutture, così come definiti alle lettere a) e b) dell'art. 31 della L.5 agosto 1978, n.457 a condizione che gli interventi stessi non comportino aumento del carico urbanistico;
  - h) interventi di adeguamento igienico-sanitario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e di sicurezza del lavoro, qualora non comportino aumento di superficie o volume;
  - i) interventi di demolizione senza ricostruzione;
  - j) sistemazione e manutenzione di superfici scoperte di edifici esistenti (rampe, muretti, recinzioni, opere a verde e simili);
  - k) interventi strettamente necessari per la tutela della pubblica incolumità e per ridurre la vulnerabilità degli edifici.
-

4. Gli interventi di cui al comma 3 devono essere preceduti da una specifica relazione geologica volta a definire le condizioni di fattibilità, le interazioni con il fenomeno che genera la situazione di pericolo e nonché la coerenza con le indicazioni generali di tutela del PAI qualora individuate anche ai sensi Art.8.5 delle presenti norme. Tale relazione, redatta da un tecnico laureato abilitato ed esperto del settore, deve essere basata su un'attenta verifica ed analisi delle condizioni geologiche locali e generali. Le prescrizioni contenute nella suddetta relazione devono essere integralmente recepite nel progetto delle opere di cui si prevede l'esecuzione.
5. La realizzazione degli interventi di cui al comma 3 alle lettere d), g) e j) e nonché c) limitatamente alla manutenzione, non richiede la redazione della relazione di cui al comma 4. Per gli interventi di cui alla lettera i), l'autorità competente valuta la necessità di produzione della relazione di cui al comma 4.
6. Nelle aree classificate di pericolo molto elevato da frana o colata detritica e vietato ubicare strutture mobili ed immobili, anche di carattere provvisorio o precario, salvo quelle temporanee per la conduzione dei cantieri.
7. In relazione alle particolari caratteristiche di vulnerabilità in tale aree di frana non può comunque essere consentita la realizzazione di:
  - a. impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti pericolosi, così come definiti dalla Direttiva CE 1999/34;
  - b. impianti di trattamento delle acque reflue diverse da quelle urbane;
  - c. stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli Art.6,7 e 8 del D.Lgs. 17 agosto 1999, n. 334;
  - d. depositi, anche temporanei, in cui siano presenti sostanze pericolose in quantità superiori indicate nell'allegato I del D.Lgs. 17 agosto 1999, n. 334.
8. Per gli stabilimenti, impianti e depositi, di cui al comma precedente, esistenti alla data di adozione del progetto di Piano, sino all'attuazione delle opere di riduzione del grado di pericolosità sono ammessi esclusivamente gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di adeguamento alle normative ovvero finalizzati alla mitigazione del rischio. Un eventuale ampliamento potrà avvenire solo dopo che sia stata disposta, secondo le procedure del PAI, la riduzione del grado di pericolosità.
9. Il valore di una nuova volumetria, compatibile con i contenuti di cui al presente articolo, non potrà essere comunque computata nella valutazione dei danni derivati dal verificarsi di un eventuale fenomeno di dissesto.

Il P.I. individuerà, con idonea destinazione urbanistica, appositi invasi, sia locali che diffusi, per il drenaggio, la raccolta e lo scarico controllato delle piogge più intense, o per la laminazione delle portate di piena dei corsi d'acqua a rischio di esondazione. Per gli interventi finalizzati a contenere o risolvere le situazioni critiche disciplinate dal presente articolo, il P.I. valuta anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

Devono essere comunque rispettate le indicazioni e prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità idraulica e le disposizioni date per i singoli A.T.O..

Il P.I. individua e perimetra l'ambito soggetto a erosione ricompreso nel bacino idrogeologico che convoglia le acque piovane.

Per tale ambito il P.I. dovrà prevedere, in accordo con gli Enti competenti, un'opportuna rete di smaltimento delle acque bianche nella sezione di chiusura del bacino stesso e prevedere le seguenti attività:

- 1) precludere movimentazione di terra nelle sistemazioni agrarie all'interno dell'area che vada a cambiare e modificare il profilo morfologico;
- 2) vietare movimentazione di terreni agricoli nelle sistemazioni agrarie che vada a modificare la permeabilità dei suoli;
- 3) sistemazioni agrarie;
- 4) vietare il taglio del bosco senza precisa e opportuna autorizzazione forestale che vada a incrementare il dissesto idrogeologico;
- 5) predisporre un monitoraggio periodico dei letti dei corsi d'acqua stessi al fine di prevenire il naturale formarsi di temporanei sbarramenti che potrebbero dare origine a pericolose inondazioni.

Inoltre, ai sensi dell'art.13 delle NT del PTCP, il PI provvede a:

- a. riconoscere i siti di frana presenti;
- b. riconoscere aree di conoide a rischio di colata detritica;
- c. individuare e circoscrivere ad una scala adeguata le aree perimetrate a pericolosità di frana;
- d. verificare che le aree in aderenza a quelle individuate dai Piani delle Autorità di Bacino oggetto di dissesti siano effettivamente prive di instabilità in atto o potenziale.

## **18.2 - Movimenti di terra**

In considerazione del particolare interesse, dal punto di vista agronomico e paesaggistico, rivestito dal territorio, le modificazioni del terreno non devono snaturare le conformazioni orografiche attuali o essere in contrasto con l'assetto paesaggistico tipico.

### ***Prescrizioni***

L'esecuzione di movimenti di terra mediante scavo di sbancamento, colmato o riportato dei materiali lapidei o terrosi di risulta, deve avere riguardo delle condizioni di stabilità dei pendii naturali e delle scarpate pre-esistenti, sia quelli a monte della superficie di scavo quanto quelli sui quali viene messo in posto il materiale di riporto, a norma del D.M. del 04.09.2005.

Il progetto dell'intervento dovrà pertanto essere supportato da verifiche di stabilità puntuali, tanto dei terreni interessati, quanto del corpo del rilevato da mettere in opera, oltre un sufficiente intorno. In particolare dovrà essere esaminata la condizione geologico - idraulica del sito prima dell'intervento e devono essere definite le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee quali risulteranno a completamento dell'intervento, mediante un'analisi estesa a tutta l'area che può risentire delle modifiche apportate ai luoghi, anche l'area d'intervento. Si rimanda ai P.I. l'individuazione di superfici di sbancamento e le aree di riporto e colmata esistenti in zone del territorio agricolo che manifestano situazioni a rischio o dissesto idrologico. In particolare dovranno essere verificate le condizioni idrauliche del sito prima dell'intervento di sbancamento, definendo idonee misure di regimazione delle acque superficiali e sotterranee, garantendo la stabilità dei pendii e delle scarpate.

### 18.3 - Valutazione di Compatibilità Idraulica

La Segreteria Regionale all'Ambiente e Territorio in data 28.10.2010 prot. 565608 ha espresso parere favorevole con condizioni e prescrizioni in merito alla Valutazione di Compatibilità Idraulica.

#### **Direttive**

Il P.I. recepisce, integra e dettaglia i disposti di cui al presente articolo relativamente alla tutela idraulica e rispetta le condizioni e prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica di seguito esposte;

considerato :

- che il PAI non individua nel territorio del P.A.T.I. aree di pericolosità idraulica;
- che tuttavia esistono alcune aree gravate da dissesto idrogeologico per le quali non viene prevista alcuna variazione;
- che la relazione di compatibilità idraulica contiene la caratterizzazione idrologica ed idrografica e l'indicazione delle misure compensative da adottare per garantire l'invarianza idraulica;
- che allo scopo sono stati determinati in relazione ai dati pluviometrici della stazione di San Giovanni Ilarione, i volumi specifici compensativi per ogni singolo territorio comunale corrispondenti rispettivamente a:
  - 369,7 mc/ha per San Mauro di Saline;
  - 428,7 mc/ha per Rovere Veronese;
  - 429,2 mc/ha per Velo Veronese;
- che detti volumi compensativi saranno totalmente invasati giacché le caratteristiche generali di permeabilità non consentono sistemi di infiltrazione facilitata;
- che, come previsto dalla DGR 2948/2009, la progettazione definitiva degli interventi relativi alle misure compensative sarà sviluppata nell'ambito dei Piani Urbanistici Attuativi.

#### **Prescrizioni e vincoli**

- Tutti gli interventi di trasformazione dell'uso del suolo che provocano una variante di permeabilità superficiale devono comprendere misure compensative volte a mantenere costante il coefficiente idrometrico secondo il principio "dell'invarianza idraulica"; pertanto l'assetto idraulico dovrà essere adeguatamente studiato adottando tecniche costruttive atte a migliorare la sicurezza ed al contempo diminuire i coefficienti di deflusso con accorgimenti validi sia per le urbanizzazioni che per i singoli fabbricati;
- ad intervento eseguito ed a parità di evento di pioggia, la rete di smaltimento delle acque piovane deve prevedere valori di portata massima non superiori a quelle stimabili nella situazione ante intervento. A questo fine, si potranno mettere in atto le opere di mitigazione idraulica più adeguate alla specifica situazione;
- **in conformità al PTCP, ad intervento eseguito non devono aumentare le condizioni di pericolo a valle o a monte delle aree di intervento.**

Gli interventi di trasformazione dell'uso del suolo sono subordinati alla realizzazione di opere di mitigazione idraulica, che vanno definite per ciascun progetto con la procedura di calcolo e le modalità operative descritte nella Valutazione di Compatibilità Idraulica in ogni caso la tipologia specifica, caratteristiche, dimensioni e localizzazione di tali opere vanno selezionate e misurate in maniera adeguata rispetto:

- alla tipologia ed entità dell'intervento;

- all'obiettivo di una reale efficacia;
- al contesto ambientale e geologico - idraulico.

Indicativamente, le opere di mitigazione idraulica possono consistere in:

- le superfici pavimentate diverse dai piazzali pertinenziali degli insediamenti produttivi prive di costruzioni sottostanti dovranno essere realizzate con pavimentazioni che permettono il drenaggio dell'acqua e l'inerbimento;
- le superfici pavimentate sovrastanti costruzioni interrato e piazzali pertinenziali ad insediamenti produttivi, dovranno essere provviste di canalizzazioni ed opere di drenaggio che provvedano a restituire le acque meteoriche alla falda o, se tecnicamente impossibile, dotate di vasche di raccolta con rilascio lento delle acque nelle fognature comunali o negli scoli, al fine di ritardarne la velocità di deflusso;
- le precedenti prescrizioni non si applicano alle superfici pavimentate ove si raccolgono acque meteoriche di dilavamento o di prima pioggia disciplinate dall'art. 113 del D. Leg. Vo 152/06, per le quali si applicheranno le speciali disposizioni regionali e comunali di attuazione;
- le canalizzazioni e tutte le opere di drenaggio devono essere dimensionate utilizzando un tempo di ritorno ed un tempo di pioggia critico adeguato all'opera stessa ed al bacino, secondo quanto riportato nella normativa vigente;
- in caso di nuove lottizzazioni, prevedere ove possibile dei volumi di invaso con un volume minimo determinato dalla normativa vigente per la raccolta delle acque piovane (bacino di laminazione) per evitare di sovraccaricare la rete superficiale di scolo con i maggiori picchi di piena dovuti alla ridotta permeabilità del suolo;
- nella rete di smaltimento delle acque prediligere, nella progettazione dei collettori di drenaggio i grandi diametri;
- le tubazioni in calcestruzzo o cemento armato a servizio dei sistemi di collettamento delle acque, nel caso di cui presentino pendenze inferiori allo 0,5%, dovranno essere obbligatoriamente posate su letto in calcestruzzo armato di idonea rigidità per evitare cedimenti delle stesse;
- valutare l'opportunità di impiego di perdenti delle acque piovane nel primo sottosuolo e tubazioni della rete acque bianche del tipo drenante.

I successivi strumenti urbanistici, che andranno a formare con il P.A.T.I. il P.R.C., dovranno adeguarsi ai contenuti della D.G.R.L. 2948 del 06/10/2009.

Nel Piano degli Interventi (P.I.) e nei Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) dovranno essere adottate tutte le prescrizioni di carattere idraulico contenute nello studio di compatibilità idraulica a cui si rimanda.

Lo Studio di compatibilità Idraulica del P.I. dovrà essere trasmesso all'Ufficio del Genio Civile che ne curerà l'istruttoria.

**Su tutto il territorio comunale, ai sensi dell'art.19 delle NT del PTCP, valgono comunque le seguenti prescrizioni:**

- a. vanno mantenute e migliorate le condizioni di funzionalità idraulica, così da agevolare e comunque non impedire il deflusso delle piene e non ostacolare il normale deflusso delle acque;**
  - b. non vanno ridotti i volumi invasabili e vanno favoriti quando possibile interventi per la formazione di nuove aree di libera esondazione delle acque;**
  - c. non pregiudicare con opere incaute od erronee la successiva realizzazione di interventi per l'attenuazione o l'eliminazione delle cause di pericolosità;**
-

- d. non effettuare tombinamenti ma mantenere gli originali volumi disponibili di invaso di tratti di fossi e fossati;
- e. non costituire od indurre a costituire vie preferenziali al flusso di portate solide o liquide;
- f. minimizzare le interferenze, anche temporanee, con le strutture di difesa idraulica.

#### **18.4 - Aree soggette a valanghe**

Il PI, in adempimento all'art.14 delle NT del PTCP, al fine di garantire la sicurezza di persone e cose:

- a. individua eventuali aree soggette a valanghe e le circoscrive ad una scala adeguata;
- b. individua la natura degli elementi che hanno determinato la bonifica del sito e prospetta un'azione di salvaguardia o di miglioramento degli stessi.

#### **Art. 19 Elementi di tutela**

Gli elementi di tutela individuati dal P.A.T.I. rappresentano elementi territoriali di particolare interesse storico, architettonico, ambientale e testimoniale, dove, vista la loro importanza paesaggistica, devono essere previsti interventi per la loro conservazione, valorizzazione e tutela.

#### **19.1 - Aree boschive o destinate al rimboschimento**

Il P.A.T.I. tutela contesti territoriali quali filari, siepi, singole piante che non rientrano nella categoria delle aree boschive di cui all'articolo 4 della L.R. 52/78, anche per il potenziamento della rete ecologica, e nello specifico il consolidamento del sistema montano e degli ambiti di interesse naturalistico.

In tali ambiti di fragilità paesaggistica i P.I.:

- individuano le principali strutture/attrezzature che necessitano dell'adozione di opportune azioni di mitigazione, finalizzate a ridurre gli effetti di disturbo (in termini acustici, visivi, olfattivi o di altra natura) da esse prodotte rispetto ad insediamenti contigui o in generale rispetto al contesto ambientale e paesaggistico;
- valutano e precisano, con il permanere degli effetti di disturbo, in base alle specifiche situazioni, le azioni di mitigazione da apportare (ad esempio l'inserimento di fasce tampone, schermi vegetali, ecc.), limitando gli interventi alla sola manutenzione ordinaria e/o straordinaria, sino all'attuazione delle stesse;
- promuovono e incentivano l'organizzazione e la sistemazione delle parti di territorio aperto interessato dalla presenza di infrastrutture viarie di distribuzione territoriale ed extraurbana, che esercitano impatti negativi al fine di:
  - a) ridisegnare il paesaggio rispetto all'elemento infrastrutturale inserito, riducendone gli impatti anche attraverso interventi di rimboschimento dei fondi;
  - b) mitigare l'impatto visivo, acustico e da polveri legato alle infrastrutture, in particolare rispetto agli insediamenti esistenti;
  - c) individua i principali elementi vegetazionali che caratterizzano il paesaggio collinare e montano, costituito da piantumazioni spontanee.

In sede di P.I. tali elementi dovranno essere salvaguardati, quali componenti primari per la qualità ambientale e la tutela degli agro-ecosistemi.

L'abbattimento degli esemplari arborei è consentito per ragioni fitosanitarie o di sicurezza; gli esemplari abbattuti dovranno essere sostituiti con altri scelti tra le specie autoctone.

Sono comunque ammessi gli interventi finalizzati alla riqualificazione naturalistica ed ambientale dei filari alberati e in particolare del relativo assetto vegetazionale, nonché per le attività connesse alla pratica agricola se opportunamente compensate.

Non sono consentiti i seguenti interventi:

- l'introduzione di specie vegetali suscettibili di provocare alterazioni ecologicamente dannose;
- tagliare a raso, bruciare, estirpare e sradicare i filari di siepi o le singole piante autoctone e/o naturalizzate presenti nel territorio, salvo il caso di esigenze attinenti le opere di pubblica utilità o di esigenze fito-sanitarie.

E' comunque consentito lo sfolto e l'utilizzazione turnaria delle piante, previo parere delle autorità competenti.

I P.I. individuano le modalità e le tecniche per la realizzazione in tali ambiti di nuovi raggruppamenti arborei, composti da specie tradizionali e disposti in rapporto agli insediamenti, alla tessitura dei fondi ed alle visuali; ciò in funzione alla quantificazione e alla previsione di dotazioni minime di alberature quale forma di compensazione per le azioni dei P.I. medesimi.

### **19.2 - Corsi d'acqua / Zone di tutela (art. 41 della L.R. 11/2004)**

La rete idrografica dei torrenti montani è soggetta a tutela per una fascia di profondità di almeno m 30 dal ciglio o dall'unghia esterna dell'argine principale, oppure a partire dal limite dell'area demaniale qualora più ampia, fatte salve le aree urbanizzate e quelle alle stesse contigue, per le quali i P.I. possono stabilire distanze diverse da quelle previste dal comma 1, lettera g) dell'art. 41 della L.R. 11/2004.

I P.I. dovranno adeguare le disposizioni per i corsi d'acqua pubblici di cui al D. Lgs 42/2004, il P.A.T.I. dispone che i corsi d'acqua di pregio ambientale, indicati nelle tavole di progetto con relative zone di tutela, vengano salvaguardati sulla base delle seguenti disposizioni:

- conservare il carattere ambientale dei torrenti mantenendo i profili naturali del terreno;
- tutelare le alberature, le siepi con eventuale ripristino dei tratti mancanti;
- realizzare le opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti, ecc., nonché le opere necessarie per l'attraversamento dei corsi d'acqua; le opere devono essere realizzate nel rispetto dei caratteri ambientali del territorio.

Nelle zone di tutela, all'esterno delle aree di urbanizzazione consolidata e degli ambiti di edificazione diffusa, non sono consentite nuove edificazioni:

- nell'insieme di A.T.O. a matrice Ambientale, per una profondità di m 30 dall'unghia esterna dell'argine principale o, in assenza di arginature, dal limite dell'area demaniale;
- nell'insieme di A.T.O. a matrice Insediativa, per una profondità di m 10 dall'unghia esterna dell'argine principale o, in assenza di arginature, dal limite dell'area demaniale.

I P.I. verificata l'esistenza di manufatti legittimi all'interno delle suddette zone di tutela, ne definiscono le modalità di intervento anche prevedendo le forme giuridiche del Credito Edilizio.

### **19.3 - Patrimonio storico ed architettonico di matrice rurale Sistema dell'edilizia storico e testimoniale**

La tav. 3 individua le seguenti aree, od elementi puntuali di valore storico ed architettonico

per le quali i P.I. devono verificare consistenza, delimitazione, catalogazione per la loro valorizzazione e tutela:

- Patrimonio storico ed architettonico di matrice rurale (Fonte Regionale e PRG);
- Sistema dell'edilizia storico e testimoniale.

I P.I. dovranno:

- definire gli eventuali interventi di riqualificazione e riconversione di volumi ed attività incompatibili;
- verificare ed integrare il censimento eseguito in sede di P.A.T.I. e dettare la disciplina per la conservazione e la tutela dei segni storici presenti nel territorio comunale anche favorendo le iniziative di conoscenza e promozione, di fruizione pubblica attraverso sentieri e tabelle informative;
- mantenere aggiornato il Quadro conoscitivo secondo le specifiche regionali.

#### **19.4 - Siti di interesse Archeologico**

Il PATI individua le aree nelle quali sono documentati rinvenimenti archeologici che potrebbero risultare a rischio archeologico, sulla base dei dati noti e segnalati dalla Soprintendenza per i beni archeologici del Veneto.

##### ***Direttive***

I P.I., sulla base delle indicazioni del P.A.T.I., provvederà ad aggiornare le delimitazioni e normare, anche con prescrizioni, la localizzazione di tale patrimonio.

Gli interventi che ricadono all'interno di tali aree che comportano esecuzione di opere nel sottosuolo sono subordinati al rilascio del nulla osta preventivo da parte della competente Soprintendenza Archeologica.

##### **19.4.1 - Indagini archeologiche preventive**

In qualsiasi parte del territorio del P.A.T.I. si prescrive che per i lavori implicanti scavi rientranti nella disciplina delle opere pubbliche e obbligatoria l'esecuzione di indagini archeologiche preventive ai sensi del Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. 163/2006 art. 95 e 96.

---

## CAPO VI ASSETTO DEL TERRITORIO COMUNALE

### Art. 20 Individuazione A.T.O.

Il P.A.T.I. suddivide i territori comunali in ambiti geografici definiti sulla base degli specifici caratteri ambientali, insediativi e funzionali, denominati Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.).

La disciplina di ciascun A.T.O. fa riferimento alle relative risorse culturali, naturali, paesaggistiche, agricole, insediative presenti nel territorio.

Gli A.T.O. sono raggruppati in insiemi di A.T.O. e sottoinsiemi di A.T.O., omogenei rispetto all'assetto fisico, insediativo, funzionale e ambientale prevalente:

- L'insieme "In." è costituito da A.T.O. a Matrice Insediativa i cui caratteri dominanti sono caratterizzati dalla struttura residenziale storica e da quella di media e recente formazione con al suo interno in qualche caso elementi del sistema dei servizi, turistico - ricettivo e produttivo.
- L'insieme costituito da A.T.O. i cui caratteri dominanti sono propri della Matrice Ambientale e suddiviso nella dominante agricolo paesaggistica (A.T.O.- A.P.) da quella naturalistica (A.T.O.-A.N.), quest'ultimo comprende esclusivamente le aree presenti nel Parco Naturale Regionale della Lessinia.

La suddivisione, indicata nel seguente schema, è rappresentata nella Tav. 4 "Carta della trasformabilità" - Ambiti Territoriali Omogenei

#### A.T.O. A MATRICE INSEDIATIVA

ATO – In. 01 San Rocco  
ATO – In. 02 Roveré – S. Vitale  
ATO – In. 03 San Francesco – Camposilvano  
ATO – In. 04 San Mauro  
ATO – In. 05 Velo  
ATO – In. 06 Campo Silvano

#### COMUNE

ROVERE' VERONESE  
ROVERE' VERONESE  
ROVERE' VERONESE  
SAN MAURO DI SALINE  
VELO VERONESE  
VELO VERONESE

#### A.T.O. A MATRICE AMBIENTALE

##### Dominante Agricolo - Paesaggistico

ATO – AP. 01 Montecchiane  
ATO – AP. 02 Chesare-Jagher  
ATO – AP. 03 Parpari  
ATO – AP. 04 Vai  
ATO – AP. 05 Monte Alto  
ATO – AP. 06 Croce Lunga  
ATO – AP. 07 Monte Purga

#### COMUNE

ROVERE' VERONESE  
ROVERE' VERONESE  
ROVERE' VERONESE  
SAN MAURO DI SALINE  
SAN MAURO DI SALINE  
VELO VERONESE  
VELO VERONESE

##### Dominante Naturalistica

ATO – AN. 01 Parco Naturale Regionale della Lessinia

ROVERE' VERONESE

## CAPO VII AZIONI STRATEGICHE

### Art. 21 Aree di urbanizzazione consolidata

IL P.A.T.I. definisce le aree di urbanizzazione consolidata quelle parti di territorio costituite:

- dai centri storici, dalla residenza urbana, dal sistema produttivo e dei servizi esistenti;
- dalle zone di P.R.G. vigente con strumento urbanistico attuativo già approvato;
- modeste aree all'interno del tessuto edificato sia classificato come espansione che di completamento dal P.R.G. vigente spesso interessate anche da edificazione esistente.

Il P.A.T.I. prevede mantenimento, manutenzione, completamento e riqualificazione della struttura insediativa consolidata.

In conformità al PTCP (*Parte IV - Sistema Insediativo Infrastrutturale, Titolo 2 - Insediativo residenziale e Titolo 1 - Insediativo produttivo* delle NT), il PATI fa propri gli obiettivi di cui agli Artt.63 e 55 riguardanti, rispettivamente, le aree di urbanizzazione consolidata residenziale e quelle economico - produttive<sup>9</sup>, perseguendo:

- per le **aree di urbanizzazione consolidata residenziale**, l'integrazione organica con il sistema ambientale, la definizione dei servizi utili alla residenza e dei parametri di tutela dalle interferenze con le infrastrutture incompatibili;
- per le **aree di urbanizzazione consolidata economico - produttive**, il riordino e la qualificazione morfologica della costruzione insediativa mediante la razionalizzazione e riordino della struttura degli insediamenti produttivi esistenti al momento dell'adozione del PTCP, per ridurre e meglio gestire l'impatto sul territorio e per affrontare in modo più efficace lo sviluppo degli ambiti produttivi riconosciuti.

Ai sensi dell'art.64 delle NT del PTCP, nelle **aree di urbanizzazione consolidata residenziale**, il PI deve:

- a. prevedere nuovi insediamenti considerando in via prioritaria l'utilizzo di aree che consentono il completamento del disegno urbano esistente e la sua riqualificazione relazionale, organica e funzionale. L'insieme delle nuove aree deve essere oggetto di una elaborazione urbanistica unitaria in modo da evitare la frammentazione dell'assetto urbano nella stesura dei piani urbanistici attuativi;
- b. contribuire a perseguire un modello di mobilità sostenibile, contenendo la dispersione degli insediamenti e rafforzando le funzioni e la capacità insediativa dei centri urbani meglio accessibili con i sistemi di trasporto collettivo ad alta capacità e minore impatto ambientale e maggiormente dotati dal punto di vista dei servizi alla popolazione, in modo da assicurare al maggior numero di persone la possibilità di accesso ai servizi di uso più frequente a piedi o comunque con mezzi a ridotto impatto ambientale;
- c. contenere il consumo di territorio, riducendo al minimo l'ulteriore occupazione di suolo non urbano per funzioni urbane;
- d. assicurare in tutti gli insediamenti il raggiungimento e mantenimento di obiettivi di qualità dal punto di vista delle condizioni di salubrità ambientale;
- e. tenere in considerazione quanto previsto dal Piano Energetico Regionale e dalla normativa o dai provvedimenti regionali in materia, allo scopo di contenere negli

---

<sup>9</sup> Le aree di urbanizzazione consolidata a destinazione economico - produttiva sono costituite dal sistema produttivo esistente nel territorio comunale.

insediamenti i consumi di energia in particolare quella da fonti non rinnovabili e il consumo e la compromissione di risorse territoriali non rinnovabili, anche introducendo i criteri di bioedilizia;

- f. assicurare in tutti gli insediamenti una adeguata dotazione di aree collettive utilizzabili per funzioni e servizi di pubblico interesse, preferendo localizzazioni di facile utilizzo per i quartieri ai margini dell'assetto urbanistico.

Il PTCP individua e classifica le **aree di urbanizzazione consolidata a destinazione economico - produttiva del Comune di Roveré Veronese** come **ambiti produttivi di interesse comunale** ai sensi dell'art.56 comma 1 lettera b delle NT.

Ai sensi dell'art.60 delle NT del PTCP, il PATI svolge un'analisi degli ambiti produttivi definiti di interesse comunale dal PTCP, al fine di valutarli e classificarli rispetto alla definizione *consolidati o non connessi*, di cui all'art.56 comma 1 lettera b delle NT, secondo i criteri di:

- a. vicinanza ai centri storici, alle zone residenziali e ai recettori sensibili, ai siti di interesse naturalistico, storico, architettonico o paesaggistico, ad infrastrutture di interesse sociale;
- b. accessibilità per mezzi pesanti e flussi veicolari riferiti alle caratteristiche dell'ambito in oggetto;
- c. interferenza con le principali risorse idriche (risorgive e fiumi vincolati) e con la vulnerabilità idrogeologica dei terreni;
- d. grado di versatilità dell'ambito (vetustà degli impianti, tipi di aziende insediate, caratteristiche di insediamento, etc.).

1. Negli **ambiti produttivi di interesse comunale** classificati dal PATI come **consolidati**, oltre a quanto già previsto dallo strumento urbanistico comunale vigente al momento dell'adozione del PTCP, il PI ammette eventuali ampliamenti ed espansioni insediativi qualora si verificano le condizioni:
  - a. sia completata l'urbanizzazione primaria di tutte le espansioni produttive previste già negli strumenti comunali;
  - b. siano rilasciate le abilitazioni a costruire su almeno il 60% dei lotti previsti edificabili.
2. Ogni ampliamento deve in ogni caso rispettare la distanza minima di 250 metri dai centri storici, dalle zone residenziali e dai recettori sensibili. In relazione a tali ampliamenti il PI deve individuare e prevedere, comunque, le compensazioni ambientali necessarie ad assicurare il riequilibrio rispetto alle risorse impiegate. I Comuni dichiarati montani o parzialmente montani dalle vigenti normative possono motivatamente ridurre la distanza minima di cui al presente punto.
3. Possono essere ammesse deroghe relative alla distanza di cui al punto precedente esclusivamente nel caso di ampliamenti derivanti da esigenze di ditte esistenti già insediate nell'ambito, per le quali il rispetto della distanza comporterebbe l'impossibilità di ampliamento necessario. In questo caso il PI prescriverà idonei accorgimenti di mitigazione degli effetti dell'avvicinamento della zona produttiva verso il centro abitato.

Negli **ambiti produttivi di interesse comunale** classificati dal PI come **non connessi**, lo stesso PI deve prevedere trasformazioni edilizie integrate con il disegno urbano complessivo, finalizzate in particolare:

- a. **per aree adiacenti a zone urbane**, prioritariamente a recuperare spazi verdi, parcheggi, collegamenti di mobilità *slow* ed infrastrutturazioni in genere atte a riqualificare il tessuto urbano esistente e di nuova costruzione, anche utilizzando gli strumenti di credito edilizio e/o compensazione volumetrica;
- b. **per aree non adiacenti a zone urbane**, prioritariamente al recupero dell'immagine del paesaggio rurale e della minimizzazione dell'impatto delle nuove funzioni previste nell'ambito.

Il perimetro delle aree di urbanizzazione consolidata è precisato dai P.I., i quali:

- definiscono i limiti e la disciplina della zonizzazione anche attraverso la ridefinizione del margine entro un limite di ml. 50 nel caso non siano interessate aree funzionali all'attività delle aziende agricole e comunque per una superficie non superiore al 10% dell'area di urbanizzazione consolidata come perimetrale nella tav.4: "Carta della Trasformabilità";
- individuano i limiti della zonizzazione sui quali sviluppare interventi di completamento, ricucitura e riprogettazione dei margini, in relazione agli spazi aperti adiacenti<sup>10</sup>;
- preordinano gli interventi nelle zone adiacenti alle eventuali previsioni di espansione affinché questi possano raccordarsi ed integrarsi con gli insediamenti esistenti<sup>11</sup>;
- indicano le parti di territorio da trasformare mediante P.U.A. e/o strumenti di coordinamento urbanistico, le modalità di trasformazione urbanistica, gli indici edificatori e in generale i parametri quantitativi e le destinazioni d'uso;
- definiscono nelle diverse zone interventi ammissibili in assenza di P.U.A.;
- valutano le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti;
- integrano le opere di urbanizzazione eventualmente carenti, riqualificano e potenziano i servizi pubblici e di uso pubblico e gli spazi aperti urbani<sup>12</sup>;
- potenziano la rete dei percorsi ciclo - pedonali urbani connettendoli e mettendoli a sistema con la rete dei servizi e del sistema della mobilità<sup>13</sup>.

I P.I. valutano la compatibilità delle attività e delle funzioni in atto nelle aree di urbanizzazione consolidata, diverse da quelle prevalenti e conseguentemente ne definiscono la disciplina mediante:

- trasferimento/eliminazione per le attività e funzioni incoerenti/incompatibili;
- mantenimento delle attività in atto mediante riqualificazione e mitigazione dei loro impatti rispetto agli insediamenti contermini al fine di riportarle nei loro confronti ad un livello di compatibilità e di non disturbo.

I P.I. verificano la compatibilità delle programmazioni con l'esistenza di elementi di inedificabilità, definendo la possibilità di applicare le formule del credito edilizio e della compensazione di cui all'opportuno istituto giuridico. La simbologia adottata negli elaborati grafici indica l'intorno significativo nel quale attuare le azioni previste di riordino e ricomposizione degli addensamenti edilizi isolati e, così come precisata dal P.I., prevale su eventuali prescrizioni di inedificabilità derivanti dalle Tav. 2 e 3 del P.A.T.I..

<sup>10</sup> Si veda il punto a. del paragrafo relativo alle aree di urbanizzazione consolidata residenziale del PTCP.

<sup>11</sup> Si veda il punto a. del paragrafo relativo alle aree di urbanizzazione consolidata residenziale del PTCP.

<sup>12</sup> Si veda il punto f. del paragrafo relativo alle aree di urbanizzazione consolidata residenziale del PTCP.

<sup>13</sup> Si veda il punto b. del paragrafo relativo alle aree di urbanizzazione consolidata residenziale del PTCP.

### **Art. 21.1 Aree di urbanizzazione consolidata residenziale - Esercizi commerciali di vicinato**

Ai sensi dell'art.68 delle NT del PTCP, fatto salvo il rispetto della normativa vigente in materia di commercio, il PI esamina all'interno dei centri urbani, anche di recente impianto, l'attrattiva commerciale degli esercizi di vicinato da considerare elemento qualificante dal punto di vista sociale.

A tal fine il PI:

- a. definisce norme che promuovano la valorizzazione commerciale dell'area urbana interessata;
- b. individua all'interno del territorio comunale le aree nelle quali si riscontri un'insufficiente presenza di esercizi commerciali a servizio delle fasce più deboli della popolazione e l'uso limitato dei mezzi individuali di locomozione e definisce, di conseguenza, adeguate misure per incentivare la loro nuova localizzazione;
- c. adegua le norme di ristrutturazione edilizia e di nuova edificazione al fine di riservare ed incentivare porzioni di edifici privati a scopi commerciali di vicinato;
- d. favorisce prioritariamente lo sviluppo della rete degli esercizi di vicinato all'interno dei centri storici e delle zone residenziali.

### **Art. 22 Ambiti dell'edificazione diffusa**

Gli ambiti di edificazione diffusa comprendono i nuclei insediativi sparsi costituiti da addensamenti edilizi isolati posti prevalentemente lungo la viabilità principale e locale, e quelli a morfologia nucleare isolata, per i quali P.A.T.I. prevede il riordino, la valorizzazione e la riqualificazione.

Trattasi di aree quasi completamente edificate con destinazioni d'uso principalmente residenziale e per servizi, raggiunte dalla viabilità e provviste delle principali opere di urbanizzazione. Vanno in ogni caso esclusi da tali ambiti in sede di P.I. gli eventuali edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola sulla base del rilievo della effettiva consistenza delle aziende agricole, della localizzazione dei centri aziendali, delle abitazioni degli imprenditori agricoli e delle strutture agricole - produttive esistenti ed utilizzate. In ogni caso l'esclusione di abitazioni di imprenditori agricoli all'interno delle aree di urbanizzazione non comporta la decadenza del vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza di cui all'art. 45, comma 2 della L.R. 11/2004.

I P.I.:

- a) precisano i perimetri dei nuclei insediativi sparsi indicati dal P.A.T.I. e definiscono all'interno, se necessario, nuove zone insediative con particolare riguardo alla compresenza di queste con il sistema dell'edilizia rurale con valore storico - architettonico;
- b) disciplinano gli interventi ammissibili;
- c) indicano, in presenza di attività dismesse o non compatibili con il contesto, le modalità di trasformazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

I P.I., infine, condizionano gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento, al miglioramento del contesto dell'insediamento attraverso:

- a) la realizzazione/integrazione delle indispensabili opere di urbanizzazione primaria

- eventualmente carenti;
- b) il riordino e riqualificazione degli ambiti di pertinenza;
  - c) la sistemazione e messa in sicurezza degli accessi dalla strada;
  - d) l'integrazione e miglioramento di percorsi ciclo-pedonali che consentano lo spostamento in sicurezza verso nuclei insediativi vicini e/o aree di urbanizzazione consolidata, anche connettendoli e mettendoli a sistema con quelli di fruizione del territorio aperto;
  - e) la collocazione preferenziale dei nuovi volumi tale da evitare interferenze rilevanti con la rete ecologica;
  - f) la ricomposizione del fronte edificato verso il territorio aperto in coerenza con il contesto ambientale;
  - g) l'adozione, laddove si renda necessario, di misure di mitigazione ambientale.
  - h) la risposta alle esigenze abitative di carattere familiare e non speculativo con la previsione di interventi puntuali di nuova edificazione ad uso residenziale, nel rispetto del dimensionamento dei singoli A.T.O., volti a favorire la permanenza delle nuove famiglie nel tessuto sociale e nella comunità di appartenenza.

La simbologia adottata negli elaborati grafici indica l'intorno significativo nel quale attuare le azioni previste di riordino e ricomposizione degli addensamenti edilizi isolati e, così come precisata dai P.I., prevale su eventuali prescrizioni di inedificabilità derivanti dalle Tavv. 2 e 3 del P.A.T.I.

### **Art. 23 Linee preferenziali di sviluppo: a destinazione residenziale, produttiva e commerciale, turistica**

Il P.A.T.I. individua, rispetto alle aree di urbanizzazione consolidata e alle aree della programmazione vigente le linee preferenziali di sviluppo, ossia le direttrici di crescita degli insediamenti più opportune, e quindi da preferire rispetto ad altre direzioni, comunque consentite anche se non puntualmente individuate.

Il P.A.T.I. suddivide le linee preferenziali di sviluppo secondo la destinazione prevalente residenziale, produttiva, commerciale e turistica valutandone la collocazione rispetto ai valori ambientali, paesaggistici del territorio in relazione alle pianificazioni, confermando e non confermando o prevedendo anche modifiche alle programmazioni previste dal P.R.G. vigente.

In particolare sono previste con sviluppo a carattere residenziale alcune aree a servizi in capoluogo di Velo, è confermato un intervento a carattere turistico nell'alto territorio di Rovere ed infine non è confermata un'area a servizi turistici in località Comerlati di Velo per evidenti penalità idrauliche e geologiche.

Il P.A.T.I. individua inoltre la localizzazione di aree per l'insediamento di attività di piccolo artigianato e di lavorazione di materie locali come pietra e legname.

I P.I. compatibilmente con la natura dei terreni ed utilizzando le superfici e volumetrie previste per gli A.T.O. potranno dimensionare le aree soggette a trasformazione, normando adeguatamente gli interventi favorendo la ricollocazione di attività fuori zona.

Gli interventi di espansione urbana devono, in tutti i casi:

- configurarsi in modo coerente e compatibile con le aree di urbanizzazione consolidata e le aree della programmazione vigente contigue;
- interfacciarsi, relazionarsi e integrarsi organicamente con gli insediamenti esistenti e programmati, per quanto riguarda le funzioni, l'immagine urbana e le relazioni viarie e

ciclopedonali;

- inserire visivamente in maniera armonica nel territorio, ricomponendo e riqualificando adeguatamente il fronte dell'edificato verso il territorio agricolo.

I P.I.:

- definiscono, in coerenza con gli indirizzi e i limiti quantitativi fissati nella disciplina degli A.T.O., gli ambiti di sviluppo insediativo individuando le specifiche zone d'intervento;
- indicano gli strumenti urbanistici attuativi, le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, gli indici stereometrici ed in generale i parametri insediativi, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti;
- disciplinano gli interventi comunque ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo, sulle parti di territorio edificate, incluse negli ambiti di trasformazione urbanistica;
- garantiscono che le aree di sviluppo insediativo possono essere subordinate alla stipula di Accordo con l'Amministrazione comunale ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004.

I P.I. inoltre disciplinano gli interventi volti a garantire il corretto inserimento dei nuovi insediamenti nel territorio mediante:

- la predisposizione di condizioni di accessibilità (rispetto agli insediamenti contigui e/o alla viabilità di livello territoriale) adeguate al carattere e all'entità delle funzioni introdotte;
- la definizione delle modalità di trasferimento o eliminazione o mitigazione dell'impatto di eventuali attività presenti non compatibili con il carattere dei nuovi insediamenti;
- l'integrazione e riorganizzazione dell'edificazione esistente eventualmente presente all'interno degli ambiti di sviluppo insediativo individuati (edifici o piccoli insediamenti esistenti, in particolare "Ambiti di edificazione diffusa");
- ridurre al minimo gli impatti ambientali legati al consumo di territorio aperto mediante:
- applicazione delle prescrizioni per la mitigazione idraulica contenute nella Valutazione di Compatibilità Idraulica;
- promozione di iniziative pilota per la realizzazione di singoli edifici, piani attuativi o altri interventi uniformati ai principi della sostenibilità, nei quali sperimentare tecniche di mitigazione idraulica, tecniche costruttive ecocompatibili, tecniche di risparmio energetico, sistemi di approvvigionamento di acqua ed energia alternativi ai tradizionali e con minore potere inquinante, il tutto organizzato per il contenimento dei consumi e delle emissioni inquinanti;
- organizzazione di adeguati dispositivi (ad esempio fasce-tampone boscate) per schermare e mitigare gli impatti visivi, acustici e da polveri degli insediamenti nel caso di sviluppo insediativo a carattere produttivo.

In tali aree, in assenza di indicazioni determinate dai P.I., sono ammessi esclusivamente interventi sugli edifici esistenti nei limiti di cui alla lettera c) comma 1 art 3 del D.P.R.380/2001.

La simbologia adottata negli elaborati grafici indica azioni riferite ai territori e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base geografica perimetrata e non ha valore confermativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli e non può pertanto

rappresentare o comportare in alcun modo acquisizione di diritti edificatori.

### **Art. 23.1 Insediamenti turistico - ricettivi**

In conformità al PTCP (*Parte IV - Sistema Insediativo Infrastrutturale, Titolo 4 Insediativo turistico - ricettivo* delle NT), il PATI fa propri gli obiettivi di cui all'Art.69 delle NT, riguardanti le linee di sviluppo degli insediamenti turistico - ricettivi, perseguendo la valorizzazione e razionalizzazione dell'offerta di servizi turistici, favorendo in particolare:

- a. la riqualificazione dell'offerta del settore alberghiero, garantendo gli interventi necessari per un adeguamento qualitativo e quantitativo delle strutture;
- b. lo sviluppo e l'incremento dell'offerta extra - alberghiera, soprattutto nei territori dedicabili al turismo ambientale, con particolare riferimento al segmento del turismo sociale e giovanile;
- c. lo sviluppo di un'offerta turistica ampia indirizzata a tutte le esigenze dei possibili fruitori.

Ai sensi dell'Art.70 delle NT del PTCP, il PI:

- a. garantisce la realizzabilità degli interventi necessari per adeguare quali - quantitativamente le strutture esistenti;
- b. negli ambiti di interesse storico e paesaggistico, privilegia ed incentiva la realizzazione di strutture alberghiere che riutilizzino più edifici, anche non contigui;
- c. negli ambiti di interesse naturalistico ed ecologico, incentiva il recupero di edifici caratteristici come malghe, colombaie, corti rurali, etc., anche con strutture extra - alberghiere dedicate al settore alpinistico - escursionistico;
- d. deve perseguire la riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale, soprattutto nelle aree turistico - alberghiere, anche attraverso il ricorso al credito edilizio;
- e. prevede la possibilità di un recupero funzionale delle strutture ricettive originarie, permettendo anche il cambio di destinazione d'uso;
- f. nella realizzazione dei complessi ricettivi all'aperto e dei loro ampliamenti, disciplina i parametri relativi all'utilizzo delle superfici scoperte al fine di limitare l'impermeabilizzazione e favorendo l'inserimento ambientale.

### **Art. 23.2 Sostenibilità degli insediamenti ed opere**

In conformità al PTCP (*Parte IV - Sistema Insediativo Infrastrutturale, Titolo 9 Sostenibilità degli insediamenti ed opere* delle NT), il PATI fa propri gli obiettivi di cui all'Art.91 delle NT, perseguendo uno sviluppo equilibrato e sostenibile, derivante dall'ottenimento della massima utilità sociale ed economica da ogni trasformazione territoriale, in particolare dalle trasformazioni determinate dalla dotazione di servizi ed infrastrutture di interesse pubblico.

La sostenibilità di ogni trasformazione territoriale è motivata dalla mancanza di alternative ottenibili con la riorganizzazione e la riqualificazione del tessuto insediativo esistente (art.92 comma 1. delle NT del PTCP).

Le trasformazioni dovute a pianificazione di infrastrutture e servizi pubblici o privati che per loro natura sono rivolte ad un insieme di utenti, che superano quelli espressi dal territorio comunale, necessitano di uno specifico giudizio di sostenibilità (art.92 comma 2. delle NT del PTCP).

### **Direttive**

Ai sensi dell'art.93 delle NT del PTCP, il PI:

1. oltre alle previste autorizzazioni ambientali strategiche, deve ispirarsi per ogni previsione di area trasformabile al principio della sostenibilità, anche pianificando interventi di miglioramento, estensione e sviluppo delle aree appartenenti alla rete ecologica di cui alla Parte III delle NT del PTCP;
2. per ogni nuova previsione di trasformazione del territorio, deve verificare gli aspetti di sostenibilità ambientali riguardanti:
  - a. smaltimento e depurazione dei reflui;
  - b. gestione dei rifiuti;
  - c. uso razionale delle risorse idriche;
  - d. clima acustico;
  - e. inquinamento elettromagnetico;
  - f. ottimizzazione energetica;
  - g. qualità dell'aria.
3. qualora si renda necessario pianificare infrastrutture e servizi pubblici o privati con ambito di influenza maggiore del territorio comunale, provvede a:
  - a. acquisire una preventiva intesa con i comuni interessati, la Provincia e la Regione;
  - b. pianificare gli spazi e le opere costituenti le dotazioni ecologiche ed ambientali utili alla realizzazione di interventi sostenibili;
  - c. dettare norme per la realizzazione delle dotazioni ecologiche ed ambientali riferibili alla realizzazione degli insediamenti previsti.

### **Art. 24 Limiti fisici all'espansione**

Il P.A.T.I. individua i limiti fisici alla nuova edificazione con riferimento alla strategia d'intervento definita per i singoli sistemi insediativi e per i diversi ambiti funzionali, al carattere paesaggistico, morfologico - ambientale ed agronomico ed agli obiettivi di salvaguardia dell'integrità dei luoghi del territorio intercomunale interessati dagli interventi di trasformazione.

Il P.I., all'interno dei limiti del P.A.T.I., precisa ed articola gli ambiti nei quali è possibile attuare nuovi interventi, distinguendo quelli riservati all'incremento degli insediamenti residenziali e delle attività connesse, da quelli riservati all'insediamento di attrezzature e servizi a supporto e complemento dei singoli sistemi insediativi e dei diversi ambiti funzionali e valuta la compatibilità delle aree da edificare con gli ambiti delle aziende agricole esistenti, aggiornando il censimento sulla base di un'indagine puntuale.

### **Art. 25 Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale**

Il P.A.T.I. identifica alcuni contesti urbani esistenti consolidati o della programmazione vigente, che necessitano di interventi di riqualificazione finalizzati al miglioramento della qualità urbana, alla miglior dotazione di standard e di servizi e ad un generale miglioramento paesaggistico - ambientale.

Essi sono:

ROVERE' VERONESE - Complesso ex Caseificio: compendio di strutture e di volumi a ridosso della struttura residenziale del capoluogo che necessitano di una

rifunzionalizzazione. Potranno essere applicate le forme di perequazione urbanistica introdotte dal P.A.T.I. con funzioni compatibili con la residenza come turistica ricettiva alberghiera e la residenza stessa.

SAN MAURO Di SALINE - Villaggio Bellavista: aggregato urbano a carattere residenziale che necessita di incentivi volumetrici per ottenere la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti e riqualificare sotto il profilo estetico per un migliore inserimento nel paesaggio montano gli edifici esistenti.

VELO VERONESE - Villaggio Comerlati: quartiere composto di una decina di edifici che necessita di aree ed opere di urbanizzazione per un completo adeguamento delle strutture. La costruzione di nuovi volumi è condizionata alla realizzazione delle viabilità e delle opere primarie.

All'interno di tali ambiti è possibile operare con programmi complessi nel rispetto degli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica.

I P.I. in coerenza con gli indirizzi fissati dal P.A.T.I. definisce:

- le modalità di utilizzo di questi siti definendone le destinazioni d'uso;
- la riqualificazione e riordino degli spazi aperti urbani;
- la riqualificazione ambientale del sito;
- l'integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
- le specificità ambientali e paesaggistiche del contesto.

I P.I. possono individuare nuove aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana territoriale, senza procedere ad una variante del P.A.T.I. purché ciò avvenga nel rispetto dei criteri definiti del P.A.T.I., all'interno del suo dimensionamento ed in presenza di preesistenze edificate.

Per tali aree i P.I. dovranno definire le modalità di edificazione nel rispetto del dimensionamento previsto dal P.A.T.I. negli A.T.O. e dovranno pianificare gli interventi di cui al presente articolo secondo un progetto urbanistico unitario o per comparti funzionali avente dettaglio tale da permettere di orientare le trasformazioni successive con un livello di complessità rapportato alla natura e alla scala degli interventi previsti.

### **Art. 26 Aree idonee per interventi diretti alla riqualificazione e riconversione**

Le aree di riconversione interessano parti del territorio per le quali si prevede il riuso e il recupero dell'edificato esistente, oppure la nuova edificazione. Comprendono quindi: aree dismesse, aree libere urbane e periurbane, ambiti con problematiche di compatibilità urbana ed ambientale.

Le aree di riqualificazione interessano parti del territorio aperto per le quali si prevede un ripristino del tessuto naturale o boscato, possono comprendere quindi anche le aree di cava estinte.

Ai fini dell'assoggettamento alla procedura V.A.S. gli interventi ricadenti in dette aree qualora la nuova fruizione fosse diversa da quella esistente e da quella residenziale, devono essere sottoposti alla verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art.12 del D. Lgs. 152/2006 e all'art. 40 della L.R. 13/2012.

Le aree di riqualificazione o riconversione comprendono porzioni di territorio totalmente o parzialmente interessate da insediamenti quali:

ROVERE' VERONESE - Capannone a San Rocco di Piegara: impianto produttivo agricolo posto a ridosso dell'aggregato residenziale sulla strada verso San Mauro di Saline. Le possibilità di utilizzo della volumetria ai fini residenziali è condizionata alla completa dismissione dell'attività.

SAN MAURO DI SALINE - Riutilizzo di complessi in zona agricola un tempo utilizzati come colonie estive (Villaggio Puriello) di proprietà di Enti ed associazioni.

VELO VERONESE - Trasformazione aree per impianti sciistici in capoluogo: Le aree previste dal P.R.G. per servizi legati agli sport invernali possono essere utilizzate a fini residenziali.

Per tali aree i P.I. dovranno definire le modalità di edificazione nel rispetto del dimensionamento previsto dal P.A.T.I. nelle apposite A.T.O. e dovranno pianificare gli interventi di cui al presente articolo secondo un progetto urbanistico unitario o per comparti funzionali avente dettaglio tale da permettere di orientare le trasformazioni successive con un livello di complessità rapportato alla natura e alla scala degli interventi previsti.

I P.I.:

- indicano gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e l'applicazione degli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti;
- possono prevedere interventi di trasformazione edilizia e urbanistica, anche mediante la demolizione totale delle preesistenze, definendo la destinazione d'uso e gli indici edilizi;
- possono introdurre nuove aree di riqualificazione e riconversione o modificare gli ambiti di quelle individuate nel P.A.T.I., senza procedere ad una variante dello stesso purché ciò avvenga nel rispetto dei criteri definiti del P.A.T.I., all'interno del suo dimensionamento ed in presenza di preesistenze edificate.

Fino all'approvazione del P.I. afferente, sugli immobili di cui al presente punto, è ammesso quanto previsto dallo strumento vigente ed inoltre gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/01, senza modifica delle destinazioni d'uso e senza aumento delle unità immobiliari.

### **26.1 Cave abbandonate o dismesse**

Il P.A.T.I. individua e tutela le principali cave abbandonate o dismesse.

I P.I. individuano e classificano le cave storiche prevedendo rilievi dello stato di fatto, prevedendo:

- per le cave che costituiscono elemento di degrado nel paesaggio, il recupero/ricomposizione paesaggistico/ambientale e rinaturalizzazione con ripristino della vegetazione e dei caratteri dell'ambiente;
- per le cave che possiedono delle valenze/potenzialità dal punto di vista naturalistico ambientale, la salvaguardia, conservazione e valorizzazione dell'ecosistema, con possibilità di avvio di attività finalizzate alla fruizione turistica e/o a scopo didattico e scientifico - culturale, e realizzazione delle connesse minime attrezzature e sistemazioni;
- per le cave e le miniere che non rivestono particolare interesse dal punto di vista ambientale, ma possiedono potenzialità dal punto di vista ludico - turistico, possibilità, ai fini del relativo recupero e riqualificazione, di utilizzo ai fini della fruizione turistica, scientifico-culturale e per il tempo libero, e realizzazione delle connesse minime

attrezzature e sistemazioni.

### **Art. 27 Aree idonee per interventi diretti al riordino in zona montana**

Il P.A.T.I. individua il sistema dei rifugi e delle malghe di montagna come aree idonee al riordino del patrimonio architettonico montano. Si tratta dell'intera parte del territorio a nord del P.A.T.I., ricadente già all'interno del Piano Ambientale del Parco Naturale Regionale della Lessinia, in cui sono presenti alcuni rifugi di montagna oltre alle malghe.

I P.I. potranno:

- indicare gli elementi da riordinare e le modalità attuative in funzione della loro collocazione sul territorio, integrandoli anche con le opere e servizi carenti, per una loro collocazione nella rete dei servizi al turismo senza che ciò comporti consumo di dimensionamento del P.A.T.I.;
- riorganizzare gli spazi aperti contermini;
- individuare nuovi elementi esistenti non cartografati dal P.A.T.I. e introdurre nuove strutture da adibire a rifugio, senza procedere ad una variante dello stesso purché ciò avvenga nel rispetto dei criteri definiti del P.A.T.I., all'interno del suo dimensionamento ed in presenza di preesistenze edificate.

### **Art. 28 Rete dei servizi**

Il P.A.T.I. individua la rete dei servizi di pubblica utilità, esistenti, da potenziare e/o di nuova collocazione quali:

- Servizi di interesse comune di rilevanza locale esistente;
- Servizi di interesse comune di rilevanza locale di progetto;
- Servizi ed attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza;
- Servizi di interesse comune - telecomunicazioni;
- Piste da fondo – Piano neve regionale.

Il P.A.T.I. prevede il potenziamento generale del sistema attuale di servizi. L'attuazione delle previsioni del P.A.T.I. potrà avvenire mediante ricorso agli istituti del credito edilizio, della perequazione urbanistica e della compensazione urbanistica o con l'apposizione di vincoli urbanistici preordinati all'esproprio.

I P.I.:

- a) precisano la localizzazione e l'ambito di pertinenza di tali funzioni disciplinando gli interventi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo;
- b) definiscono le modalità d'intervento attraverso P.U.A. intervento diretto;
- c) disciplinano gli interventi in assenza di P.U.A.;
- d) indicano gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica per la realizzazione di nuove strutture e/o la ristrutturazione/ampliamento delle esistenti;
- e) garantiscono il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando la possibilità di operare con programmi complessi, o di utilizzare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica definendone gli ambiti e i contenuti;
- f) prevedendo adeguata accessibilità dalla rete viaria di distribuzione urbana e dei percorsi ciclopedonali, adeguata dotazione di opere di urbanizzazione primaria, prevenzione o mitigazione degli inquinanti di varia natura ed eliminazione delle barriere architettoniche

negli interventi di miglioramento qualitativo ed in termini di superficie della rete dei servizi.

L'entrata in vigore del Piano Regionale Neve comporta l'adeguamento delle indicazioni per il territorio dei comuni attraverso i P.I. senza che costituisca variante al P.A.T.I..

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

### **Art. 28.1 Ambiti sciistici**

In conformità al PTCP (*Parte IV - Sistema Insediativo - Infrastrutturale, Titolo 8 Sistema del tempo libero ludico sportivo* delle NT), il PATI fa propri gli obiettivi di cui all'Art.87 delle NT, incentivando la realizzazione di una rete di strutture da utilizzarsi per il tempo libero, a servizio sia dell'attività ludico - sportiva - ricreativa per gli abitanti del territorio veronese, sia a servizio della diversificazione dell'offerta turistica della provincia, sia della mobilità alternativa utilizzata per i trasferimenti nelle aree urbane. Tali strutture fanno comunque riferimento alla eventuale programmazione regionale di settore (per l'impiantistica sportiva e le infrastrutture regionali di eccellenza).

Il PTCP individua nel Comune di Roveré Veronese, all'interno della rete di strutture da utilizzarsi per il tempo libero ai sensi dell'Art.88 delle NT, gli **ambiti sciistici** ossia le piste da sci per discesa e fondo previste dal Piano Regionale Neve (PRN).

#### **Directive**

Ai sensi dell'Art.89 delle NT del PTCP, il PI:

- a. recepisce gli ambiti sciistici individuati dal PTCP nel territorio del Comune di Roveré Veronese;
- b. valorizza le strutture di cui al punto a., corredate dalla previsione di tutte le infrastrutture necessarie alla migliore fruibilità delle stesse, come parcheggi, attività di ristorazione e rifocillo, attrezzature particolari connesse con l'attività specifica ludico - sportiva praticabile, connessioni con i sistemi di mobilità, etc.;
- c. prevede le caratteristiche che le strutture, di cui al punto a., devono avere nella realizzazione.

### **Art. 29 Sistema della mobilità**

In conformità al PTCP (*Parte IV - Sistema Insediativo - Infrastrutturale, Titolo 6 Sistema infrastrutturale per la mobilità su gomma* delle NT), il PATI fa propri gli obiettivi di cui all'Art.75 delle NT, incentivando e favorendo la riduzione dei flussi viabilistici in rapporto allo sviluppo previsto, assicurando un'equa distribuzione di opportunità di raggiungimento delle grandi arterie, salvaguardando i centri abitati dai flussi veicolari e quindi dagli agenti inquinanti e fornendo una strategia generale per la sicurezza della viabilità stradale.

Il PTCP individua, ai sensi dell'Art.76 delle NT, sul territorio del Comune di Roveré Veronese:

- a. **la rete viaria principale:** l'insieme di tutte le strade pubbliche che, indipendentemente dalla proprietà, costituiscono la struttura portante di distribuzione

dei flussi di traffico sul territorio collegando il capoluogo ed i principali Comuni della Provincia;

- b. **la rete viaria integrativa:** l'insieme di tutte le strade pubbliche che, indipendentemente dalla proprietà, costituiscono un importante supporto alla rete principale per la distribuzione dei flussi di traffico sul territorio, collegando tra loro i principali Comuni;
- c. **la rete viaria secondaria:** l'insieme di tutte le strade pubbliche che non rientrano nelle due categorie di cui ai punti precedenti.

### **Directive**

Il PI<sup>14</sup>:

- a. redige uno studio analitico della rete viaria principale al fine di rilevare le possibili conseguenze negative sulla salute ed il benessere delle persone causate dal traffico veicolare;
- b. individua le misure idonee da applicare in sede di realizzazione di nuove espansioni insediative, ai fini di evitare l'esposizione ai rischi per la salute ed il benessere delle persone, rilevati con lo studio di cui al punto precedente.

### **Prescrizioni**

1. L'accesso alla rete viaria principale potrà avvenire solamente attraverso svincoli con viabilità pubblica di vario rango, escludendo accessi privati, eventualmente da servirsi attraverso controstrade da ricondurre agli svincoli regolamentari.
2. Sulle strade ad una corsia per ogni senso di marcia sarà possibile la realizzazione di impianti di rifornimento carburanti solamente se rispondenti alle norme vigenti in materia, provvedendo necessariamente, salva impossibilità tecnica, la predisposizione di impianti fronteggianti, anche se sfalsati, e visibili nei due sensi di marcia in modo da evitare l'attraversamento dei flussi di traffico.

Il P.A.T.I. indica e classifica le componenti principali del sistema della mobilità stradale esistente riportandone i tracciati con relative fasce di rispetto nella Tavola n.1, le principali infrastrutture di progetto sulla Tavola n.4.

Il P.A.T.I. individua la maglia viaria principale di comunicazione territoriale, che attraversa e lambisce i nuclei abitativi ed altre arterie minori al fine di una loro riqualificazione nell'ottica di una complessiva riconnotazione della struttura insediativa.

I tracciati viari individuati dal P.A.T.I. sono recepiti ed ulteriormente precisati (senza che ciò comporti Variante al P.A.T.I.) dai P.I. secondo progetti comunali o sovracomunali.

**Viabilità di connessione territoriale:** rappresentano le infrastrutture esistenti di livello provinciale che mettono in collegamento i vari nuclei insediativi. Necessitano in generale di interventi di miglioramento della percorribilità o di protezione che i P.I. provvederanno ad individuare con i reali ingombri di progetto per consentire una progettazione esecutiva ai sensi delle vigenti norme.

**Riqualificazione dell'armatura viaria:** rappresentano le infrastrutture esistenti di livello provinciale o locale che necessitano di interventi di miglioramento della percorribilità o di protezione dei centri abitati che attraversa.

**Potenziamento dell'armatura viaria:** il P.A.T.I. individua le previsioni di nuova viabilità

---

<sup>14</sup> Art.48 delle NT del PTCP

per il completamento dell'armatura viaria locale, necessaria al miglioramento della circolazione.

**Percorsi di fruizione turistica slow:** il P.A.T.I. riconosce il sistema dei percorsi di fruizione turistica slow del territorio attraverso una rete indicata, ma non definitiva, nella tav. 4 che potrà essere precisata nei P.I. o in un piano dei percorsi. I percorsi per la mobilità alternativa saranno definiti facendo in modo che i tracciati corrano in sede protetta in caso di sovrapposizione con elementi viari di gerarchia superiore, e seguano, ove possibile, percorsi già esistenti.

**Aree della sosta:** Il P.A.T.I. riconosce nel sistema della sosta le principali aree a parcheggio esistenti o di progetto funzionali alla rete del sistema ricettivo e turistico del territorio.

Il P.A.T.I. promuove la redazione di strumenti di pianificazione con l'obiettivo di prevedere idonei strumenti di progettazione per definire i dispositivi per l'attraversamento in sicurezza della strada da parte dei pedoni e per l'accesso ai mezzi di trasporto pubblico, introdurre, ove opportuno, elementi di dissuasione della velocità e provvedere ad eliminare le barriere architettoniche.

Per il sistema della mobilità i P.I. dovranno:

- precisare i tratti stradali individuati dal P.A.T.I.;
- disciplinare le fasce di rispetto delle infrastrutture in conformità al Codice della Strada ed alle delimitazioni dei centri abitati;
- riqualificare e migliorare la rete viaria, anche in accordo con gli enti sovraordinati, al fine di
- riqualificare l'armatura ed i punti di criticità;
- precisare ed integrare la viabilità locale, turistica, sentieristica, prevedendo il recupero dei tracciati storici;
- individuare e valorizzare tutti gli elementi edilizi ed urbanistici di valore storico, monumentale o ambientale direttamente o indirettamente connessi ai tracciati o caratterizzanti il quadro paesaggistico per poter definire le tipologie, le caratteristiche e i materiali delle insegne e dei cartelli indicatori consentiti, ai fini di un loro corretto inserimento ambientale;
- predisporre adeguate soluzioni per rimuovere le situazioni di degrado paesaggistico e ambientale;
- adottare misure atte a mitigare e/o allontanare gli elementi detrattori che compromettono la qualità ambientale dei luoghi;
- prevedere il miglioramento spazi per la sosta, finalizzati all'accessibilità dei tracciati turistici e dei centri urbani, ed al godimento dei punti panoramici anche individuando punti di sosta organizzati per i camper e per il turismo itinerante;
- prevedere l'inserimento paesaggistico delle opere in particolare attrezzando gli spazi con idonee alberature e prevedendo schermature arboree per ridurre gli impatti visivi.

### **29.1 Rete di mobilità ciclabile**

Ai sensi dell'art.83 delle NT del PTCP, il PI recepisce i percorsi di mobilità ciclabile individuati come rete principale dal PTCP.

Inoltre il PI:

- a. definisce la rete di percorsi locali per lo spostamento dalle zone residenziali alle piazze,

- alle scuole, ai principali servizi quali aree produttive, ambiti con presenza di attività commerciali di vicinato, stazioni di autobus, treno, etc.;
- b. definisce le caratteristiche da attuare nei percorsi protetti casa/scuola e casa/lavoro al fine di favorirne l'utilizzo da parte dei frequentanti della scuola dell'obbligo;
  - c. definisce una rete di strade ciclabili e servizi connessi, anche esterna ai centri abitati, connessa con la rete individuata dal PTCP, destinata al *turismo slow* sia da parte degli utenti della *rete slow* principale, sia da parte dei cittadini residenti;
  - d. norma la costruzione delle nuove strade di quartiere al fine di promuovere lo sviluppo degli itinerari ciclopedonali.

### Art. 30 Valori e tutele culturali

Il P.A.T.I. considera i nuclei originari storici come punto di riferimento del tessuto insediativo e prevede azioni estese di recupero e valorizzazione da disciplinare attraverso previsioni di dettaglio del P.I. e dove necessario, attraverso i P.U.A..

Il P.A.T.I. individua all'interno della Tav. 4: "Carta della Trasformabilità":

- **Centri Storici:** quelle parti di territorio interessate da insediamenti urbani che in cui viene riconosciuta nell'organizzazione territoriale, nel loro assetto funzionale, nell'impianto urbanistico, nei rapporti fra edilizia, servizi e viabilità, e nelle strutture edilizie che li compongono, segni culturalmente qualificanti di una formazione remota e di proprie originali funzioni economiche, sociali e culturali;
- **Sistema dell'edilizia rurale con valore storico - architettonico:** quelle parti di territorio interessate da insediamenti urbani che conservano nella loro struttura urbanistica e nei singoli edifici che li compongono la memoria di una struttura sociale ed economico di tipo rurale;
- **Sistema dell'architettura con valore storico - testimoniale:** quegli elementi singoli che pur disseminati sul territorio conservano una loro identità nella riproposizione di modelli culturali, sociali ed economici di un passato non ancora dimenticato.

I P.I. dovranno definire:

- a) l'effettiva consistenza degli ambiti ed eventualmente delimitarne le perimetrazioni individuando le aree private e pubbliche eventuali come spazi a parcheggio, servizi, piazze, collegamenti pedonali ed elementi significativi da valorizzare;
- b) le nuove possibilità edificatorie che dovranno essere previste in prossimità degli aggregati esistenti, secondo criteri organizzativi e regole compositive di ogni centro o nucleo nel limite massimo del 10% dell'esistente, senza che questo vada ad interessare il dimensionamento del P.A.T.I.;
- c) i cambi di destinazione d'uso concessi senza che ciò vada ad interessare il dimensionamento volumetrico del P.A.T.I.;
- d) gli ambiti da assoggettare a PUA;
- e) l'aggiornamento del Quadro Conoscitivo redigendo opportune schedature dettagliate;
- f) per gli elementi puntuali una disciplina degli interventi di cui al punto g);
- g) il "prontuario per la disciplina degli interventi edilizi" attraverso gradi di tutela di seguito evidenziati:
  - 1) Edifici storico ambientale notevoli di cui agli artt.10 e 11 del D.Lgs. 42/04;
  - 2) Edifici storici di notevole interesse storico, paesaggistico ed ambientale di cui all'art. 136 del D. Lgs n.42/04 e s.m.i.;

- 3) Edifici di interesse ambientale e paesaggistico di pregio;
- 4) Edifici che ancorché di architettura povera, risultano essere caratteristici della cultura locale;
- 5) Tutti gli interventi e ricomposizione planivolumetrica;
- 6) Demolizione.

Per gli ambiti inclusi nei suddetti ambiti e per i quali sono già stati approvati e sono ancora vigenti strumenti urbanistici attuativi (Piani di Recupero, Piani Particolareggiati, ecc.) rimangono in vigore le norme di maggior dettaglio contenute nei Piani stessi, sino alla loro decadenza o alla loro sostituzione.

### **30.1 Coni visuali di interesse paesaggistico**

Il P.A.T.I. individua i principali coni visuali quali "luoghi simbolo", per la percezione del paesaggio e degli elementi rilevanti che lo caratterizzano e prevede la valorizzazione delle relazioni visive biunivoche tra le parti di paesaggio opposte messe in relazione dal simbolo indicato nelle tavole grafiche come "coni visuali di interesse paesaggistico".

In sede di P.I. dovranno essere promosse azioni per la preservazione e valorizzazione della percezione visiva di elementi singolari, paesaggi e ambienti costruiti, articolando opportunamente gli interventi.

I P.I. dettaglieranno e integreranno l'individuazione delle seguenti categorie:

- coni visuali di interesse paesaggistico, per i quali gli interventi vanno orientati alla valorizzazione delle relazioni visive biunivoche tra le parti del paesaggio;
- coni visuali su situazioni di paesaggio negative, per i quali intervenire per il miglioramento delle relazioni visive biunivoche tra le parti di paesaggio e la mitigazione degli impatti visivi;
- punti dominanti panoramici per i quali gli interventi vanno orientati alla conservazione e
- valorizzazione della godibilità della percezione visiva complessiva;
- punti di controllo della percezione del paesaggio da cui vengono valutati gli impatti dei paesaggi e ambienti costruiti correlati alle previsioni di trasformazione urbanistica del territorio. Tali impatti dovranno essere minimizzati prevedendo un'opportuna articolazione dei volumi, limitando le altezze delle recinzioni, sistemando i terreni, realizzando nuove piantumazioni, ecc.

Potranno essere individuati ulteriori coni visuali o modificati e/o eliminati quelli evidenziati, senza che ciò comporti modifica al P.A.T.I. Tali modifiche saranno supportate da opportune verifiche ed indagini.

### **Art. 30.1 Valori e tutele - Sistema paesaggistico (Parte V delle NT del PTCP)**

In conformità al PTCP (*Parte V - Sistema Paesaggistico delle NT*), il PATI fa propri gli obiettivi di cui all'Art.94, salvaguardando, preservando e valorizzando il paesaggio anche attraverso la tutela dei segni antropici caratteristici e degli elementi storici e monumentali presenti.

Il PTCP individua<sup>15</sup> per categorie i segni fisici, che rendono unico il territorio, per quadri paesaggistici. Questi ultimi sono originati da diversi elementi ed ambiti combinati fra loro e in rapporto alla morfologia ed ai tessuti territoriali.

---

<sup>15</sup> Art.95 comma 1 delle NT del PTCP

Ai sensi dell'Art.95 comma 2 delle NT, il PTCP individua nel Comune di Roveré Veronese i *Caratteri valoriali del paesaggio* costituiti da:

- Tessuti ed ambiti naturali ed idrografici composti da:
  - gli ambiti boscati;
  - la dorsale;
  - i corsi d'acqua vincolati;
- Tessuti ed ambiti storici formati da:
  - il Centro Storico;
  - le corti storiche (centri rurali di antica origine);
- Elementi storici di carattere storico - tipologico quali:
  - la cava chiusa<sup>16</sup> a sud della Frazione di Camposilvano, rappresentativa dell'archeologia industriale locale;
  - il rifugio Dosso Alto;
  - le malghe Marian e Marianetto.

Ai sensi dell'Art.95 comma 3 delle NT, il PTCP individua nel Comune di Roveré Veronese gli *Attributi di pregio del paesaggio* costituiti da:

- gli iconemi di Conca dei Parpari, a nord, di San Vitale, al centro sud, e della Val Squaranto, lungo il confine sud - ovest;
- la strada del vino Valpolicella;
- le strade della mobilità slow composte dagli itinerari ciclabili, dai sentieri escursionistici e dalle piste da sci di fondo individuate dal Piano Regionale Neve (PRN).

### **Direttive**

Ai sensi dell'art.96 delle NT del PTCP, il PI rileva le caratteristiche paesaggistiche specifiche del territorio da sottoporre a tutela e provvede a regolare i diversi fattori della pianificazione in armonia con i seguenti indirizzi:

- a. verifica la perimetrazione degli ambiti paesaggistici, predisponendo giustificate modifiche;
  - b. integra e completa attraverso analisi puntuali l'individuazione di fattori costitutivi già elencati e li valorizza;
  - c. ricerca soluzioni volte alla tutela del paesaggio anche attraverso l'incentivazione al miglior utilizzo degli elementi storici da conservare e ripristinare ad usi coerenti con la vita moderna;
  - d. prevede la conservazione dei coni ottici e visuali e li recupera laddove sia possibile;
  - e. mantiene la completa visibilità degli elementi salienti del paesaggio in modo particolare lungo le infrastrutture di rango sovracomunale;
  - f. privilegia la conservazione, il recupero e la valorizzazione della connessione visuale degli attributi del paesaggio individuati dal PTCP nel territorio di Roveré Veronese;
- individua gli ambiti tipologici urbani e rurali caratterizzati da morfologie e tipologie storiche e ne protegge, conserva, recupera, valorizza le caratteristiche.

### **Art. 31 Valori e tutele naturali - rete ecologica**

In conformità al PTCP (*Parte III - Sistema Ambientale, Titolo 1 Rete Ecologica* delle NT), il PATI fa propri gli obiettivi di cui all'Art.46 delle NT, ovvero di salvaguardia delle risorse

---

<sup>16</sup> Fonte "Lo stato dei luoghi" - Per un inventario del patrimonio industriale nel Veronese" di Enzo Bassotto e Raffaello Bassotto, Cierre Edizioni.

ambientali del territorio, tutelando, integrando ed ampliando il patrimonio ambientale e naturalistico presente in ciascuna area e connettendo tra loro le zone ecologico - funzionali per favorire le biocenosi e la salvaguardia delle biodiversità.

Il PTCP identifica<sup>17</sup> la rete ecologica provinciale, ricadente all'interno del Comune di Roveré Veronese, composta dai biotopi, dalle aree naturali, dai fiumi, dai percorsi a valenza culturale e fruitiva (*greenways*) e dagli altri elementi naturali che caratterizzano il territorio, e costituita in particolare da:

- a. **area nucleo** formata dal *SIC - ZPS IT 3210040 Monti Lessini Pasubio Piccole Dolomiti Vicentine*, che interessa un tratto limitato del confine nord - orientale, e dal *Parco Regionale della Lessinia*, posto lungo il versante nord - occidentale;
- b. **corridoi ecologici** composti dal Vaio Squaranto, lungo il confine sud - occidentale, e dalla Valle di Mezzane e dal Progno di Mezzane, lungo il confine sud - orientale.

#### **Prescrizioni**

All'interno dei corridoi ecologici:

- non sono previsti ampliamenti delle aree edificabili, fatta salva la realizzazione di infrastrutture di interesse pubblico e di edifici collegati a finalità collettive di fruizione del territorio circostante che adottino tecniche edilizie a basso impatto ambientale e di efficaci misure di mitigazione naturalistico - ambientale;
  - in corrispondenza delle fasce riparie e retroriparie è vietata l'alterazione geomorfologica del terreno e l'escavazione di materiali lungo gli argini nonché la captazione di quantitativi di acqua tali da compromettere gli habitat ripariale e fluviale, fatti salvi gli interventi di difesa idrogeologica ad opera degli Enti competenti;
  - la vegetazione naturale e seminaturale deve essere conservata, salvo specifiche e motivate esigenze di difesa idrogeologica ad opera degli Enti competenti;
  - sono vietati gli interventi che interrompono o deteriorano le funzioni ecosistemiche garantite dai corridoi ecologici;
- c. **aree di connessione naturalistica** costituite dalla *fascia collinare e montana degli arrenatereti*, comprendente gran parte del territorio comunale centro - settentrionale, e dalla *fascia collinare dei prati aridi*, a sud.

#### **Direttive**

1) Il PI<sup>18</sup>:

- a. recepisce la rete ecologica individuata nel PTRC e 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;
- b. precisa il perimetro della rete ecologica rispetto all'analisi condotta, di cui al punto precedente, ridefinendone anche i confini qualora ne ricorrano le condizioni ecologiche e naturalistiche, senza ridurre la consistenza complessiva delle singole aree naturali definite dal PTCP e costituenti la rete;
- c. definisce gli indirizzi di sostenibilità ambientale, ecologica e naturalistica del costruito

---

<sup>17</sup> Art.47 delle NT del PTCP

<sup>18</sup> Art.48 delle NT del PTCP

- da perseguire;
- d. pianifica gli interventi di trasformazione dei suoli, perseguendo la finalità di salvaguardia, e completa i corridoi ecologici, compensando le incidenze previste dalle nuove trasformazioni del territorio con l'accrescimento della funzionalità ecologica della rete;
  - e. promuove la realizzazione di corridoi ecologici anche mediante l'utilizzo degli istituti della compensazione e della perequazione territoriale;
  - f. verifica l'opportunità di collegare alla rete ecologica i giardini pubblici, i parchi di ville private e gli spazi verdi pubblici in genere;
  - g. assicura che tutti gli interventi di rinaturalizzazione, siano essi di riqualificazione, di mitigazione o di compensazione, siano effettuati tramite l'utilizzo dell'ingegneria naturalistica.
- 2) La definizione del completamento comunale della rete ecologica deve in ogni caso essere coordinata con le previsioni dei Comuni contermini.
- 3) 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 ssmmii, 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.

### **31.1 Aree nucleo (Core area)**

Le aree nucleo, individuate dal PTCP nel Comune di Roveré Veronese, sono soggette alle Prescrizioni ed alle Direttive di cui all'art.49 delle NT del PTCP, riportate al paragrafo 31.5 delle presenti norme.

Il P.A.T.I. individua aree ad elevato valore ecologico: sono aree naturali di grandi dimensioni, di alto valore funzionale e qualitativo ai fini del mantenimento della vitalità della popolazione, costituiscono l'ossatura della rete ecologica e sono lungo i vai patrimonio di biodiversità.

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

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

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

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

I P.I. nel rispetto degli obiettivi di tutela e salvaguardia di cui alle presenti norme, possono

integrare, ampliare, modificare gli ambiti individuati dal P.A.T.I. e prevederne di nuovi, previo approfondimento più dettagliato del territorio e del relativo carattere naturalistico - ambientale.

I P.I.:

- mantengono e salvaguardano le funzioni agricole presenti e quelle coerenti e/o compatibili con l'agricoltura e con l'ambiente;
- promuovono il riordino degli aggregati edilizi esistenti;
- promuovono il trasferimento delle attività incompatibili con l'ambiente;
- sviluppano le valenze ecologiche del territorio aperto, promuovendo l'impiego di colture e tecniche di conduzione che potenziano la biodiversità e creano l'habitat ideale per il passaggio della fauna. "In particolare possono essere individuati interventi di rimboschimento, di riqualificazione ambientale ed incentivazione delle attività turistiche, con riferimento alle tipologie di intervento individuate dai regolamenti secondo quanto previsto dal Piano di Sviluppo di Rurale 2007 - 2013, in particolare l'Asse 2: Miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale e Asse 3: Qualità della vita nelle zone rurali e diversificazione dell'economia";
- salvaguardano e favoriscono lo sviluppo, densificazione, ricomposizione e ricostituzione in sistemi continui degli elementi naturali che strutturano la rete ecologica (reticolo di corsi d'acqua maggiori e minori e apparati vegetali ad esso connessi, masse arboree, sistemi di siepi rurali, specchi d'acqua, ecc.);
- favoriscono la fruizione turistica del territorio aperto, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopedonali connessi con gli insediamenti, e la promozione di attività agrituristiche e di servizio, impostate e condotte secondo modalità rispettose dell'ambiente.

All'interno di queste aree:

- sono consentiti, negli edifici esistenti connessi e non con l'agricoltura, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione e ampliamento, nel rispetto delle altre norme del P.A.T.I.;
- è consentita l'edificazione ai sensi della L.R. 11/2004 previa valutazione preliminare di screening ai sensi della DGVR 3173/2006;
- gli interventi di trasformazione del territorio non puntualmente previsti da presente piano devono essere sempre soggetti a valutazione preliminare di screening ai sensi della DGRV 3173/2006;
- Tali aree costituiscono ambiti preferenziali per la realizzazione di misure di compensazione e di riequilibrio ecologico degli impatti per:
  - nuovi interventi di trasformazione in ambiti diversi previsti dal P.A.T.I. solo se non precedentemente ammessi dal P.R.G. vigente;
  - di eventuali nuovi interventi di trasformazione produttiva previsti in ambiti diversi;
  - nuove infrastrutture, reti e impianti tecnologici, previsti in ambiti diversi.

### **31.2 Aree di connessione naturalistica (buffer zone)**

Le aree di connessione naturalistica, individuate dal PTCP nel Comune di Roveré Veronese, sono soggette alle Prescrizioni ed alle Direttive di cui all'art.50 delle NT del PTCP, riportate al paragrafo 31.6 delle presenti norme.

Ambiti territoriali limitrofi alle aree nucleo. Hanno funzione protettiva nei confronti di

queste ultime riguardo agli effetti deleteri della matrice antropica (effetto margine) sulle specie più sensibili.

### 31.3 Isole ad elevata naturalità (stepping stone)

Sono frammenti ambientali di habitat ottimale (o sub-ottimale) per determinate specie, immersi in una matrice paesaggistica ambientale con un livello di antropizzazione/utilizzo più elevata. Utili al mantenimento della connettività per specie abili ad effettuare movimenti a medio/breve raggio attraverso ambienti non idonei. Tra queste specie si possono indicare:

- specie che compiono movimenti regolari fra ambienti differenti;
- specie relativamente mobili;
- specie tolleranti a livelli medi di disturbo.

### 31.4 Corridoi ecologici principali

I corridoi ecologici, individuati dal PTCP nel Comune di Roveré Veronese, sono soggetti alle Prescrizioni ed alle Direttive di cui all'art.49 delle NT del PTCP, riportate al paragrafo 31.5 delle presenti norme.

I corridoi ecologici principali collegano gli elementi che strutturano la rete ecologica (core area, stepping stone, ecc) o che abbiano valenza di connessione sovracomunale, fra core areas e fra esse e gli altri componenti della rete. La loro funzione è mantenere e favorire le dinamiche di dispersione delle popolazioni biologiche fra aree naturali, impedendo così le conseguenze negative dell'isolamento. Il concetto di "corridoio ecologico", ovvero di una fascia continua di elevata naturalità che colleghi differenti aree naturali separate, mira a limitare gli effetti della frammentazione ecologica. Sono costituiti dai vaji vincolati ai sensi della L.42/04: Vajo dell'Anguilla e Vajo di Squaranto.

Ogni intervento in questi ambiti, dovrà garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità e connettività esistenti o prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione.

I P.I. dovranno:

- precisare la posizione e l'ampiezza del corridoio ecologico;
- tutelare le aree limitrofe e le fasce di rispetto attraverso la reazione di zone filtro (buffer zone);
- aumentare le caratteristiche di biodiversità della vegetazione riparia e spondale, garantire e/o monitorare la qualità chimico-fisica delle acque (in collaborazione con gli Enti preposti);
- organizzare accessi e percorsi ricreativa e didattici, promuovendo attività e attrezzature per il tempo libero compatibili;
- integrare la rete della naturalità anche con l'individuazione di corridoi di tipo "terrestre" per il miglioramento delle dinamiche di relazione tra ecosistemi biologici.

Tra le barriere infrastrutturali sono stati riportati, come gli ostacoli di origine antropica, quei tratti di infrastrutture ed edificato che costituiscono limitazione e ostacolo per le relazioni funzionali e di mobilità sia naturalistiche che antropiche tra parti di territorio naturale o, in generale, tra queste e gli insediamenti edificati sul territorio.

### **31.5 Area nucleo e corridoio ecologico (Art.49 NT del PTCP)**

#### ***Prescrizioni***

Fatto salvo il rispetto della procedura di valutazione di incidenza di cui agli artt.5 e 6 del DPR n.357/1997 e ssmii, all'interno delle aree nucleo e dei corridoi ecologici, con l'esclusione dei siti della rete Natura 2000, i progetti di nuova costruzione di infrastrutture di interesse pubblico (strade, ferrovie, edifici, impianti etc.) dovranno prevedere interventi di compensazione ambientale idonea a mantenere costante o migliorare l'indice di equilibrio ecologico esistente, quantificati con metodi analitici.

#### ***Direttive***

Fatto salvo il rispetto della procedura di valutazione di incidenza di cui agli artt.5 e 6 del DPR n.357/1997 e ssmii, all'interno delle aree nucleo e dei corridoi ecologici, il PI:

- a. non prevede ampliamenti delle aree edificabili esistenti, fatta salva la realizzazione di infrastrutture di interesse pubblico e di edifici collegati a finalità collettive di fruizione del territorio circostante che adottino tecniche di bioingegneria ed ingegneria ambientale;
- b. con riferimento alle aree agricole, oltre agli interventi consentiti dalla legislazione vigente, può ammettere interventi finalizzati al recupero funzionale degli edifici o volumi esistenti regolarmente autorizzati, nonché cambi di destinazione d'uso ad esclusivo scopo abitativo, ricettivo, ricreativo, sportivo e del tempo libero con finalità di fruizione del territorio circostante;
- c. assicura, tramite specifica normativa, il corretto inserimento nel contesto ambientale di riferimento di qualsiasi intervento di nuova edificazione o infrastrutturazione ammesso;
- d. incentiva interventi di mitigazione dell'impatto sul territorio relativo agli insediamenti civili e produttivi esistenti al fine di incrementarne la funzionalità ecologica;
- e. incentiva e tutela le strutture connesse al mantenimento delle attività agro - silvo - pastorali orientate alla coltura biologica;
- f. incentiva la riqualificazione delle cave dismesse, ricorrendo alla creazione di biotopi artificiali, come zone umide, anche rinaturalizzando la morfologia delle sponde e l'assetto complessivo degli spazi di cava, utilizzando per la riqualificazione esclusivamente elementi di specie erbacee, arbustive ed arboree autoctone.

### **31.6 Area di connessione naturalistica (Art.50 NT del PTCP)**

#### ***Prescrizioni***

I progetti di nuova costruzione di infrastrutture di interesse pubblico (strade, ferrovie, edifici, impianti, etc.) dovranno prevedere interventi di compensazione ambientale idonea a mantenere costante o migliorare l'indice di naturalità esistente, quantificato con metodologie scientifiche accreditate.

#### ***Direttive***

Il PI:

- a. incentiva la rilocalizzazione delle attività e degli impianti non agricoli fuori dalle aree di connessione naturalistica, anche attraverso l'istituto del credito edilizio;
  - b. prevede il mantenimento delle caratteristiche e del ruolo eco relazionale di tali aree nei confronti degli habitat e delle specie guida delle aree nucleo di pertinenza;
  - c. incentiva e valorizza il recupero delle aree ai fini della fruizione ambientale, anche utilizzando tratturi e capezzagne come percorsi pedonali;
-

- d. incentiva l'utilizzo di edifici esistenti connessi all'attività agricola e non più funzionali alla stessa, permettendo anche cambi di destinazione d'uso esclusivamente a scopo abitativo, ricettivo, ricreativo, sportivo e del tempo libero, con finalità di fruizione del territorio circostante avendo attenzione all'inserimento architettonico nel contesto di riferimento;
- e. incentiva interventi di mitigazione dell'impatto sul territorio relativo agli insediamenti civili e produttivi esistenti al fine di incrementare la funzionalità ecologica e l'inserimento paesaggistico.

### **Art. 32 Territorio agricolo**

Il territorio agricolo è costituito dall'insieme del territorio non urbanizzato utilizzato sotto il profilo agro - produttivo e silvo - pastorale, dove sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal P.A.T. e dal P.I., esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo - produttive così come definite con provvedimento della Giunta Regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), n.3, ai sensi degli artt. 44 e 45 della L.R. n.11/2004.

Il territorio agricolo è parte integrante del sistema del territorio aperto ed è individuabile sia all'interno degli A.T.O. con prevalenza dei caratteri della Matrice Ambientale e Paesaggistica sia all'interno degli A.T.O. con prevalenza dei caratteri della Matrice Insediativa.

Si richiama il rispetto di tutte le norme, prescrizioni, vincoli, disposizioni e discipline varie per l'assetto del territorio contenute nelle presenti norme nonché il rispetto delle indicazioni di legge.

In tali ambiti il piano promuove:

- opere di sistemazione, trasformazione e miglioramento idraulici, agrari e fondiari, nonché l'inserimento di macchinari ed impianti, anche di irrigazione dei fondi e di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli con le relative opere, volumi e reti tecnologiche a servizio, che siano migliorativi dell'assetto produttivo dell'attività agricola, al fine di sopperire al grave deficit della produzione primaria ed alle trasformazioni climatiche in atto;
- centrali a fonti rinnovabili di cui al Dlgs n. 387/2003 e s.m.i., al fine di favorire la produzione ecocompatibile di energia;
- recupero di elementi ed aree degradate da un punto di vista ambientale, al fine di favorire la conservazione e lo sviluppo;
- manutenzione ed utilizzazione degli elementi vegetazionali esistenti;
- svolgimento di attività ed opere che siano imposte o consentite, nell'ambito dell'attività agricola, da fonti normative prevalenti di matrice comunitaria e comunque, tutte le opere e gli interventi finalizzati al mantenimento della efficienza produttiva, nonché delle buone condizioni agronomiche dei fondi.

I P.I. individuano nel rispetto del comma 5 dell'art 44 della L.R. n.11/2004:

- gli ambiti delle aziende agricole esistenti, aggiornando il censimento sulla base di un'indagine e schedatura puntuale, al fine di una valorizzazione della produzione agricola e dei prodotti locali;

- gli ambiti in cui non è consentita la nuova edificazione con riferimento ai "limiti fisici alla nuova edificazione" ed alle caratteristiche paesaggistico - ambientali, tecnico - agronomiche e di integrità fondiaria del territorio, secondo le previsioni del P.A.T.I.;
- gli ambiti in cui eventualmente localizzare gli interventi edilizi nel caso in cui siano presenti congiuntamente una frammentazione fondiaria e attività colturali di tipo intensivo quali orti, vivai e serre;
- gli ambiti agricoli ove consentire l'ampliamento degli edifici residenziali, attraverso l'utilizzazione dell'eventuale parte rustica, esistente e contigua, e dove se ne prescinde;
- le destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, fermo restando quanto previsto dal P.A.T.I. per gli edifici con valore storico - ambientale;
- le modalità costruttive per la realizzazione di serre fisse collegate alla produzione ed al commercio di piante, ortaggi e di fiori coltivati in maniera intensiva, anche con riferimento alle altezze, ai materiali e alle opere necessarie alla regimazione e raccolta delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'attività.

I P.I. promuovono:

- forme collegate all'attività turistica e agrituristica, ai sensi della vigente legislazione in materia;
- attività economiche legate ad una gestione sostenibile delle risorse ambientali. In particolare promuove e tutela forme di agricoltura di qualità (biologica, tipica, a tracciabilità garantita) e tradizionale.

### **32.1 Disposizioni per gli edifici e i manufatti esistenti**

I P.I. verificano l'individuazione degli edifici rurali presenti nel territorio agricolo di rilevante interesse storico e/o produttivo stabilendo per ognuno di essi le indicazioni per il loro mantenimento e/o recupero da inserire nel "prontuario per la disciplina degli interventi edilizi" previsto dalle presenti norme.

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

Fatte salve le disposizioni date per gli immobili di valore culturale, le ammissibilità di ampliamento funzionale degli alloggi esistenti e le disposizioni dettate per i singoli A.T.O. e/o dal successivo P.I., negli edifici esistenti sono consentiti:

- gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
- gli interventi di riqualificazione ambientale.

### **32.2 Indirizzi per l'Edificabilità e modalità di intervento**

Fino all'approvazione del primo P.I. è fatto salvo quanto previsto dalla L.R. 11/2004. Il presente articolo, ai sensi dell'articolo 43 comma 1 lettera b) della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., ha per oggetto le aree agricole del territorio comunale e fornisce disposizioni generali per l'edificabilità in zona agricola e le modalità di intervento per il recupero degli edifici esistenti.

Gli interventi edilizi devono essere progettati sulla base dei seguenti indirizzi, considerando

che in zona agricola l'edificazione dei fabbricati agricoli produttivi deve essere collegata alla funzionalità tecnica degli stessi:

- a) rispettare l'ambiente agricolo ed in particolare, i caratteri dell'edilizia tradizionale ricercando la coerenza con la tipologia, i materiali e i colori tipici delle preesistenze rurali dei luoghi;
- b) rispettare la morfologia del piano di campagna esistente evitando le deformazioni contrastanti con i caratteri del territorio;
- c) rispettare le visuali di interesse storico e ambientale;
- d) prevedere coperture realizzate con tipologie e materiali tradizionali;
- e) prevedere murature perimetrali con finiture esterne e tinteggiature del tipo tradizionale;
- f) prevedere forme di agevolazione delle ditte/privati/aziende che intendono procedere alla attivazione congiunta di tratti interpoderali di collegamento e funzione turistica diffusa con mobilità lenta;
- g) nel caso di proposizione di strutture agricolo produttive non tradizionali destinate alla produzione di energia da fonti rinnovabili di cui al Dlgs. n. 387/2003 e s.m.i., realizzazione di stalle, ecc., le tipologie dei materiali e delle forme possono essere diverse da quelle previste precedentemente;
- h) nel caso di predisposizione di strutture e servizi funzionali alla diversificazione del reddito ed alla promozione di servizi ludici e ricettivi complementari alla attività agricola, sono consentiti la realizzazione di strutture edilizie create con materiali rinnovabili (legno, cordame) e l'uso di materiali metallici e silicei (chiodature, viterie, piattaforme, incastri, vetri, etc...), anche su supporti vegetali arborei vivi in quota, purché funzionali alla fruizione dei servizi per i quali vengono adottati.

I P.I. potranno integrare/specificare le indicazioni di cui al presente articolo al fine di favorire l'innovazione architettonica nel rispetto della tradizione locale.

I P.I. mettono a rete le aggregazioni edilizie rurali, con il sistema dei percorsi della mobilità alternativa e con il territorio aperto ai fini della fruizione turistico, ricreativa e didattica.

I P.I. favoriscono, attraverso misure di incentivazione, interventi che promuovono l'utilizzo di risorse energetiche rinnovabili, soluzioni progettuali eco-compatibili e l'impegno di tecniche costruttive di bioedilizia.

I P.I. stabiliscono altresì:

- gli ambiti utilizzabili per la realizzazione di opere di compensazione ambientale, in particolare per la realizzazione delle masse boscate/aree boscate;
- le destinazioni d'uso ammissibili per le costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola e le modalità per il loro riuso, previa indagine agronomica che ne verifichi la cessata funzionalità, fermo restando la normativa vigente in materia;
- gli edifici residenziali posti in zona agricola non ricadenti nell'ambito delle aziende agricole esistenti, attribuendo ad ognuno di essi la destinazione ed il tipo di interventi ammessi nel rispetto della disciplina regionale vigente;
- gli elementi di degrado presenti nella zona agricola da rimuovere e/o riqualificare, integrando le individuazioni e le indicazioni del P.A.T.I.;
- le modalità di applicazione del credito edilizio per il trasferimento e/o la rimozione degli immobili e delle attività incompatibili;
- le azioni e gli incentivi da mettere in atto per lo sviluppo turistico - ricettivo rurale, nel rispetto della disciplina regionale vigente, indicando le condizioni e le caratteristiche costruttive degli immobili per consentire il mantenimento e lo sviluppo di attività di

agriturismo;

- il rilevamento, la valutazione e la protezione degli elementi che costituiscono l'equipaggiamento paesaggistico della campagna nella prospettiva della riqualificazione del paesaggio agrario, assicurando la permanenza di tutti i segni fisici che costituiscono il supporto strutturale del paesaggio rurale attraverso la redazione di sussidi operativi.

### **Prescrizioni**

Le disposizioni sulla volumetria, sulle distanze e sulle altezze delle nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti vengono dettate dai P.I. nel rispetto delle valutazioni dell'Ispettorato Regionale per l'Agricoltura.

Viene prescritto il mantenimento attraverso il recupero, la manutenzione e la parziale reintegrazione di vecchie recinzioni e muri divisorii esterni che presentino caratteri tipologici e materiali tradizionali e siano coerenti con i valori storico - architettonici dell'edificio originario. In assenza di elementi considerati tipici e caratterizzanti potranno essere realizzate nuove recinzioni esterne secondo le tipologie e forme più ricorrenti della tradizione rurale locale.

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 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.

I giardini privati devono essere opportunamente piantumati con essenze autoctone in formazioni polifite (presenza contemporanea di diverse specie di piccolo, medio ed alto fusto) sistemate in quantità adeguata alla superficie interessata in modo tale che possano assolvere alla loro funzione estetica e la di regolazione del microclima locale.

I progetti di recupero sostanziale del patrimonio edilizio esistente (con esclusione della manutenzione ordinaria, straordinaria, del restauro e del risanamento conservativo) dovranno essere accompagnati da indicazioni che illustrino le sistemazioni delle aree esterne, strettamente pertinenziali alle abitazioni, la permeabilità dei suoli e la regimazione delle acque, la localizzazione delle nuove piantumazioni, gli elementi di arredo.

Fino all'approvazione dei P.I. (adeguato alle presenti norme, per le aggregazioni rurali valgono le disposizioni dei vigenti P.R.G.) e della legislazione vigente in materia.

### **32.3 Utilizzo della zona agricola**

Il P.A.T.I. determina, comune per comune, il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola.

### **COMUNE DI ROVERE' VERONESE**

Superficie Agricola Utilizzata ( S.A.U.) comunale esistente: 17,9668 kmq

Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.) 36,568 kmq

Rapporto S.A.U. / S.T.C. = 49,19 > 19,2%

Superficie boscata comunale da Carta Forestale Regionale versione 2006 . DRG n. 3.956 del 11.12.2007= 17.966,698 mq

**S.A.U. massima** = S.A.U. comunale esistente + 3,8% della superficie boscata comunale

S.A.U. Massima comune montano = 17.909.750 mq + 596.112 mq = 18.502,88 mq

**Superficie S.A.U. trasformabile** = 18,562 kmq x 1,30% = 240.577 mq

**S.A.U. massima trasformabile** ai sensi della D.G.R. n. 3650/2008 che consente un aumento del 10% = 240.577 mq + 10% = 264.634 mq

### COMUNE DI VELO VERONESE

Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) comunale esistente: 12,868 kmq

Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.): 19,069 kmq

Rapporto S.A.U. / S.T.C. = 67,28 % > 19,2 %

Superficie boscata comunale da Carta Forestale Regionale versione 2006 - DRG n.3.956 del 11.12.2007= 867,801 mq

**S.A.U. massima** = S.A.U. comunale esistente + 3,8 % della superficie boscata comunale

S.A.U. Massima comune montano = 12.829,470 mq + 156.712 mq = 13.024.513 mq

**Superficie S.A.U. trasformabile** = 13,024 kmq x 1,30% = 169,319 mq

**S.A.U. massima trasformabile** ai sensi della D.G.R. n. 3650/2008 che consente un aumento del 10% = 169.319 mq + 10% = 186.250 mq

### COMUNE DI S. MAURO DI SALINE

Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) comunale esistente: 4,869 kmq

Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.): 11,113 kmq

Rapporto S.A.U. / S.T.C.= 43,22 % > 19,2 %

Superficie boscata comunale da Carta Forestale Regionale versione 2006 - DRG n. 3965 del 11.12.2007= 4.743.600 kmq

**S.A.U. massima** = S.A.U. comunale esistente + 3,8% della superficie boscata comunale

S:A:U massima comune montano = 4.869.433 mq + 180.257 mq = 5.049,690 mq

**Superficie S.A.U. Trasformabile** = 5.049,690 kmq x 1,30% = 64,606 mq

**S.A.U. massima trasformabile** ai sensi della D.G.R. n. 3650/2008 che consente un aumento del 10% = 64,646 mq + 10% = 72.210 mq

### *Disposizioni generali*

In sede di P.I. la quantità di Zona Agricola massima trasformabile fissata sempre ai sensi della D.G.R. n.3650/2008 potrà subire un incremento massimo del 20% che comporta:

#### **Comune di Roverè Veronese**

S.A.U. calcolata mq 264.634 + mq 52.926 (20%) = **mq 317.561 S.A.U. trasformabile complessiva.**

#### **Comune di Velo Veronese**

S.A.U. calcolata mq 186.250 + mq 37.250 (20%) = **mq 223.500 S.A.U. trasformabile complessiva.**

#### **Comune di S. Mauro di Saline**

S.A.U. calcolata mq 71.210,6 + mq 14.242 (20%) = **mq 85.652 S.A.U. trasformabile complessiva.**

In sede di P.I. andranno stabilite le modalità di utilizzo di tali incrementi di S.A.U.

Non si considera trasformazione di zona agricola:

- la conferma delle previsioni consolidate della pianificazione vigente;

- l'individuazione di zone per la disciplina dell'esistente negli Ambiti di edificazione diffusa e per la disciplina delle Attività produttive/commerciali in zona impropria.

***Eventuali nuove disposizioni regionali in merito a nuove metodologie di calcolo per la definizione della Zona agricola massima trasformabile potranno essere recepite e modificare la superficie trasformabile sopra definita senza che ciò comporti variante al P.A.T.I.***

### **Art. 33 Sportello unico per le attività produttive (D.P.R.n.447/1998 e smi)**

In coerenza con le norme stabilite dal P.A.T.I. si applica la procedura dello sportello unico di cui al D.P.R. n.447/1998 e s.m.i..

#### ***Direttive***

Il P.A.T.I. recepisce le procedure contenute negli artt. 2 e 5 del D.P.R. 447/98 e successive modificazioni e integrazioni nonché quanto disposto dalla circolare regionale n. 16/2001.

L'applicazione della procedura per lo sportello unico per le attività produttive che comporti varianti al P.A.T.I. va coordinata con procedura concertata ai sensi degli articoli 14 comma 10 e art. 15 L.R. 11/2004.

Per progetti edilizi che comportino varianti al P.I. vale quanto previsto dagli articoli 2 e 5 del D.P.R. 447/98 e con specifico riferimento alla convocazione della conferenza di servizi quanto disciplinato dall'art. 14 e seguenti della Legge 7 agosto 1990 n. 241 per le conseguenti decisioni, dandone contestualmente pubblico avviso preventivo almeno 20 giorni prima della data di convocazione.

L'esito favorevole alla variazione del P.I. da parte della conferenza di servizi costituisce adozione di variante alla quale si applica la procedura contenuta all'art. 20, comma 3 della L.R. 11/04.

Il Consiglio Comunale, tenuto conto delle osservazioni, proposte e opposizioni presentate dagli aventi titolo si pronuncia definitivamente entro 90 giorni sull'ammissibilità della variante.

#### **33.1 Attività produttive fuori zona**

Il P.A.T.I. conferma l'individuazione delle attività in zona impropria contenute nel P.R.G. vigente, i P.I. potranno integrare tale rilevazione e completare o modificare le indicazioni puntuali.

Le eventuali integrazioni fatte dai P.I. dovranno essere valutate tenendo conto dei seguenti criteri:

- a) insussistenza di vincoli sismici, idrogeologici, forestali e ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico incompatibili con l'impatto;
- b) attività non comprese tra le industrie insalubri di prima classe;
- c) attività non localizzata nelle zone di tutela di cui all'art.41 della L.R. n. 11/2004 come recepite dal presente piano;
- d) collocazione compatibile con le zone a servizi, le zone a parco e con la residenza;
- e) attività che non produca movimenti di mezzi non compatibili con la struttura viaria e con gli insediamenti residenziali finitimi.

## **Art. 34 Tutela e difesa dall'inquinamento - Azioni di mitigazione e sostenibilità**

In conformità al PTCP (*Parte II - Fragilità, Titolo 3 - Difesa dall'inquinamento delle NT*), il PATI fa propri gli obiettivi di cui all'Art.37 delle NT, ovvero di salvaguardia della qualità ecologica del territorio, assicurando la compatibilità dell'attività antropica con il rispetto della capacità rigenerativa degli ecosistemi e delle risorse, la salvaguardia della biodiversità e l'equa distribuzione dei vantaggi connessi all'attività economica.

### ***Direttive***

Il PI individua, adotta e regola le azioni più opportune ed idonee per la prevenzione e la difesa dalle diverse tipologie di inquinamento, così identificate dal PTCP all'art.38 delle NT:

- a. inquinamento atmosferico;
- b. inquinamento idrico;
- c. inquinamento del suolo;
- d. inquinamento acustico;
- e. inquinamento dovuto alla presenza dei campi elettromagnetici;
- f. inquinamento luminoso;
- g. inquinamento prodotto da radon.

### **34.1 - Inquinamento atmosferico (Art.39 NT del PTCP)**

#### ***Direttive***

Ai fini della tutela e prevenzione dall'inquinamento atmosferico il Piano degli Interventi (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 ed 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.

### **34.2 - Inquinamento idrico (Art.40 NT del PTCP)**

#### ***Direttive***

Ai fini della tutela e prevenzione dall'inquinamento idrico il Piano degli Interventi (PI):

- a. ammette nuovi ampliamenti insediativi, prevedendo l'obbligo di allacciamento al sistema fognario nel rispetto di quanto stabilito dal Piano Regionale di Tutela delle Acque (PTA);
  - b. dispone che i grandi utilizzatori di risorse idriche costruiscano reti irrigue differenziate in relazione alle diverse esigenze d'uso;
  - c. prevede norme rivolte a tutelare la qualità ecologica delle acque superficiali;
  - d. individua le attività civili ed industriali esistenti non collegate alla rete fognaria e quelle per le quali è previsto l'allacciamento, definendo, ove sia possibile, l'obbligo e le modalità di allacciamento nel rispetto di quanto stabilito dal Piano Regionale di Tutela
-

- delle Acque (PTA);  
e. incentiva la realizzazione di impianti di riciclo delle acque.

### **34.3 - Inquinamento del suolo (Art.41 NT del PTCP)**

#### ***Direttive***

Ai fini della tutela e prevenzione dall'inquinamento del suolo il Piano degli Interventi (PI) specifica, per i diversi sistemi territoriali che articolano il territorio comunale, il rapporto tra superfici urbanizzate e superfici naturali, valutando gli esiti delle proprie previsioni sul consumo complessivo di suolo. Nel caso in cui le previsioni di piano modifichino il rapporto esistente a favore delle superfici urbanizzate, sarà necessario prevedere norme che garantiscano, attraverso specifici interventi di compensazione sui suoli naturali, un saldo positivo degli effetti qualitativamente rilevanti nel rispetto di quanto stabilito dal Piano Regionale di Tutela delle Acque.

### **34.4 - Inquinamento acustico (Art.42 NT del PTCP)**

#### **Piano Comunale di zonizzazione acustica**

#### ***Direttive***

- Ai fini della tutela e prevenzione dall'inquinamento acustico il Piano degli Interventi (PI):
- provvede a classificare il territorio nelle sei classi acusticamente omogenee fissando per ognuna di esse diversi limiti di ammissibilità di rumore ambientale;
  - prevede azioni ed interventi volti a non superare i limiti di emissione acustica previsti dalla normativa vigente per le zone residenziali, edifici pubblici e sensibili attraverso la dissuasione dei flussi di traffico, l'attuazione di tutti gli accorgimenti strutturali che limitano le emissioni, etc.;
  - prescrive adeguati interventi di mitigazione acustica al fine di qualificare gli edifici destinati ad attività produttive, attività commerciali non di vicinato ed attività ricreative non occasionali.

#### ***Piano Comunale di zonizzazione acustica***

I Comuni provvederanno ad adeguare il Piano di zonizzazione acustica di cui alla Legge Quadro sull'inquinamento acustico n. 477 del 26 ottobre 1995, recependo quanto disposto dal D.P.C.M. 14/11/1997 e dalla Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto (D.R.G. n. 4313 del 21 settembre 1993), valutando principalmente gli effetti causati dall'inserimento di nuova viabilità nel territorio comunale.

### **34.5 - Inquinamento elettromagnetico (art.43 NT del PTCP)**

#### **Tutela dell'inquinamento elettromagnetico**

#### ***Direttive***

- Ai fini della tutela e prevenzione dall'inquinamento elettromagnetico il Piano degli Interventi (PI) deve attenersi alle direttive di cui all'art.35 delle NT del PTCP<sup>19</sup> ossia:
- prendere atto dei piani adottati per rilocalizzare gli impianti radio - televisivi a seguito dei provvedimenti regionali in materia;
  - adeguare le linee di sviluppo urbanistico per contenere l'impatto da inquinamento elettromagnetico, secondo la normativa vigente in materia.

---

<sup>19</sup> Le Direttive dell'Art.35 delle NT del PTCP sono riportate anche al paragrafo 10.2 Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico delle presenti norme di PATI.

### **Tutela dell'inquinamento elettromagnetico**

1. Relativamente alla tutela dei campi elettromagnetici, il P.A.T.I. richiama il rispetto della normativa vigente in maniera di emissione dei campi elettromagnetici generati dagli elettrodotti.
2. Le fasce di rispetto degli elettrodotti devono essere calcolate, ai sensi della normativa vigente, in riferimento all'obiettivo di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici, in applicazione delle disposizioni specifiche di cui al D.M. 29/05/2008.
3. Il Comune promuove, in concerto con gli Enti e i Gestori interessati, la redazione di un "piano delle installazioni", nel quale sono riportati gli impianti da installare e gli impianti esistenti e quelli eventualmente da modificare.
4. Le previsioni del "piano delle installazioni" dovranno rispondere ai criteri di razionalità dell'azione amministrativa, all'esigenza di introdurre criteri minimi di conoscenza preventiva e di pianificazione dell'installazione degli impianti al fine di orientare l'attività di controllo preventivo urbanistico edilizio, nonché ambientale, della assentibilità di queste installazioni.
5. L'installazione e l'esercizio del "sistema antenne" (radio-televisione, radio base etc.) dovrà avvenire in modo da recare il minor pregiudizio possibile ai luoghi di permanenza antropica e inserirsi correttamente nel contesto ambientale.
6. La mancata inclusione in detto piano di singoli impianti esclude la possibilità di autorizzare l'installazione. Non potranno essere ammesse procedure autorizzative dei singoli impianti compresi nel "piano delle installazioni" diverse da quelle stabilite dal citato art. 87, D. Lgs. n.259/2003.

### **34.6 - Inquinamento luminoso (Art.44 NT del PTCP) Piano Comunale dell'illuminazione pubblica**

#### **Direttive**

Ai fini della tutela e prevenzione dall'inquinamento luminoso il Piano degli Interventi (PI):

- a. prescrive per gli impianti di illuminazione artificiale un limite massimo del 3% per l'emissione verso il cielo del flusso totale emesso dalla loro sorgente;
- b. disciplina le tipologie, le densità e la potenza delle illuminazioni esterne in modo tale da limitare il disturbo per la fauna selvatica e per la vegetazione.

#### **Piano Comunale di illuminazione pubblica**

1. Gli impianti di illuminazione esterni e le installazioni luminose devono essere realizzati in modo da prevenire l'inquinamento luminoso, definito come ogni forma di irradiazione di luce artificiale rivolta direttamente o indirettamente verso la volta celeste.
2. I Comuni ai sensi della L.R. 22/97, provvederanno alla predisposizione di un apposito Piano Comunale dell'illuminazione Pubblica, a integrazione del Piano Regolatore Comunale, che persegue i seguenti obiettivi:
  - a) sicurezza del traffico veicolare e delle persone;
  - b) riduzione dell'inquinamento luminoso;
  - c) risparmio energetico;
  - d) miglioramento della qualità della vita e della condizione di fruizione dei centri urbani e dei beni ambientali, monumentali e architettonici;
  - e) ottimizzazione dei costi di esercizio e manutenzione;
  - f) individuazione delle situazioni incongrue, anche riferite ad impianti e installazioni

- private, di fini di un loro adeguamento;
- g) per l'illuminazione di impianti sportivi e grandi aree di ogni tipo devono essere impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione di luce verso l'alto e al di fuori dei suddetti impianti;
- h) fari, torri faro e riflettori illuminanti parcheggi, piazzali, cantieri, svincoli, complessi industriali, impianti sportivi e aree di ogni tipo devono avere, rispetto al terreno, un'inclinazione tale, in relazione alle caratteristiche dell'impianto, da non inviare oltre 0 cd per 1000 lumen a 90° ed oltre;
- i) è fatto divieto di utilizzare per fini pubblicitari fasci di luce roteanti o fissi di qualsiasi tipo, anche in maniera provvisoria;
- j) per l'illuminazione di edifici e monumenti, gli apparecchi di illuminazione devono essere spenti entro le ore ventiquattro;
- k) l'illuminazione delle insegne non dotate di illuminazione propria deve essere realizzata dall'alto verso il basso; per le insegne dotate di illuminazione propria, il flusso totale emesso non deve superare i 4.500 lumen; in ogni caso, per tutte le insegne non preposte alla sicurezza, a servizi di pubblica utilità ed all'individuazione di impianti di distribuzione self service è prescritto lo spegnimento entro le ore 24 0, al più tardi, entro l'orario di chiusura dell'esercizio;
- l) è vietato installare all'aperto apparecchi illuminanti che disperdono la luce al di fuori degli spazi funzionalmente dedicati e in particolare, verso la volta celeste;
- m) tutti gli impianti di illuminazione pubblica devono utilizzare lampade a ristretto spettro di emissione; allo stato attuale della tecnologia devono rispettare 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);
- n) è vietata l'installazione all'aperto di apparecchi illuminanti che disperdano la loro luce verso l'alto.

### **34.7 - Inquinamento prodotto da radon (Art.45 NT del PTCP)**

#### **Tutela degli insediamenti residenziali**

##### ***Direttive***

Ai fini della tutela e prevenzione dall'inquinamento da radon il Piano degli Interventi (PI) individua norme incentivanti il risanamento degli edifici esistenti e la prevenzione nella nuova edificazione.

##### ***Tutela degli insediamenti residenziali***

Le norme di P.I. per gli insediamenti residenziali (DGR 79/2002) a seguito del livello di radon rilevato nel territorio dovranno riportare le seguenti prescrizioni:

- la sigillatura di tutte le possibili crepe e fessurazioni negli elementi tecnici (pareti, solai, passaggi di canalizzazioni impiantistiche) a contatto con il terreno;
- la messa in opera di una barriera impermeabile al radon (possibile solo in caso di nuove realizzazioni) posizionando, in fase di costruzione, un foglio di materiale a bassa traspirabilità fra gli strati che costituiscono il solaio e/o le pareti contro - terra;
- la ventilazione naturale del vespaio tramite l'apertura di bocchette perimetrali qualora l'edificio presenti un volume relativamente vuoto al di sotto della soletta dell'attacco a

terra e con gli eventuali ambiti presenti comunicanti fra loro;

- la depressurizzazione forzata del vespaio tramite un sistema aspirante collegato al vespaio (qualora esistente) sotto il solaio a terra;
- la ventilazione forzata del vespaio tramite un sistema aspirante collegato al vespaio (sono presenti delle bocchette di ventilazione aperte al perimetro del vespaio grazie alle quali si ottiene un effetto diluizione del gas);
- la depressurizzazione del suolo (in mancanza di vespaio) tramite un sistema aspirante collegato a tubazioni verticali oppure a uno o più pozzetti interrati interni o perimetrali alla costruzione oppure, ancora, a tubazioni orizzontali preesistenti;
- la pressurizzazione del vespaio tramite un sistema che soffi aria all'interno del vespaio creando in questo modo una sovrappressione nel volume sottostante l'edificio che tende a contrastare la naturale fuoriuscita del gas dal terreno.

### **34.8 Criteri e indirizzi per una progettazione edilizia sostenibile**

IL P.A.T.I., promuove lo sviluppo nel territorio intercomunale di progetti per un'edilizia sostenibile con uso di tecniche costruttive riferite alla bioarchitettura, al contenimento del consumo energetico e all'utilizzo di fonti di energia rinnovabile, che dovranno essere favorite anche in rapporto agli oneri di urbanizzazione e di costruzione.

Il P.I. approfondirà, sia per il tessuto edilizio consolidato che per quello di nuova formazione, l'uso di tali tecniche costruttive in considerazione delle caratterizzazioni morfologiche e paesaggistico - ambientali del territorio intercomunale.

Per quanto riguarda gli ambiti dei centri storici il P.I. dovrà, in particolare, pervenire ad una regolamentazione nell'utilizzo delle soluzioni tecniche di approvvigionamento energetico (pannelli solari termici, pannelli fotovoltaici, microeolico, geotermia, ecc.) a garanzia di un loro corretto inserimento a livello ambientale, mentre per quanto riguarda gli interventi urbanistici attuativi nei nuovi insediamenti il P.I. dovrà prevedere una loro valutazione non soltanto in riferimento al loro impatto ambientale ma più in generale riguardo le soluzioni tecniche di approvvigionamento energetico alternativo.

### **34.9 Dispositivi di mitigazione**

1. In presenza di funzioni e attrezzature che determinano disturbo sull'intorno, in termini acustici, visivi, olfattivi o di altra natura, i P.I. prevedono il superamento o la limitazione di tali situazioni di incompatibilità, disponendo l'inserimento di dispositivi di filtro e schermatura, a mitigazione delle azioni di disturbo esercitate, o prevedendo e incentivando, dove possibile, il trasferimento delle funzioni incompatibili.
2. Fasce di mitigazione e dispositivi di filtro e schermatura, devono essere previste in corrispondenza dei margini degli insediamenti verso la rete ecologica e in generale nella realizzazione di nuovi interventi urbanistici ed infrastrutturali.
3. I P.I. per la realizzazione di interventi di mitigazione o di compensazione ambientale valutano la possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti del credito edilizio, della perequazione urbanistica e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

### **34.10 Energia rinnovabile**

Il P.A.T.I. auspica l'adozione da parte del P.I. di un regolamento edilizio coordinato finalizzato al risparmio energetico ed alla sostenibilità ambientale delle costruzioni anche ai

sensi della I.P. 4/2007, del D. Lgs. 192/2005 e del D. Lgs. 311/2006.

Ai fini della razionalizzazione e riduzione dei consumi energetici il P.I. dovrà prevedere la progressiva estensione delle seguenti misure:

- a) interventi che riducono il fabbisogno nelle abitazioni aumentando l'isolamento termico degli edifici e valorizzando gli apporti solari;
- b) uso di fonti energetiche rinnovabili, da utilizzare e integrare negli edifici per i fabbisogni di riscaldamento dell'acqua igienico-sanitaria e la produzione di energia elettrica;
- c) uso di funzioni di cogenerazione e teleriscaldamento e incentivo all'uso di caldaie a condensazione.

Il P.I., allo scopo di perseguire quanto stabilito dal presente articolo, può determinare degli incentivi attraverso la definizione di indici volumetrici di edificazione differenziati.

#### **34.11 Impianti per l'energia rinnovabile**

Il P.A.T.I. stabilisce gli obiettivi e i requisiti di sostenibilità degli impianti di cui al Decreto Legislativo n.387/2003.

Il P.I.:

- a) definisce e localizza gli impianti e le infrastrutture per la produzione di energia rinnovabile nel rispetto delle caratteristiche storiche, ambientali e paesaggistiche del territorio e ne favorisce l'ubicazione, in via prioritaria ed in funzione del raggio di utenza, in zone destinate ad attività produttive coordinandosi con la legislazione vigente;
  - b) al di fuori delle zone destinate ad attività produttive è consentita la collocazione di impianti per la produzione di energia rinnovabile previa analisi di impatto ambientale e paesaggistico che garantiscano la compatibilità degli interventi.
-

## TITOLO SECONDO - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI (ATO)

### Art. 35 Generalità

**Gli Ambiti Territoriali Omogenei – ATO** sono parti di territorio individuate in base a specifici caratteri geografici, fisico – ambientali e insediativi.

La disciplina degli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) integra le disposizioni generali per l'assetto del territorio, di cui al Titolo I.

Tale disciplina è organizzata, negli articoli che seguono, in forma di schede, che si riferiscono alla disciplina dei singoli ATO e insiemi di ATO, essa pertanto è articolata in:

- a) **disposizioni generali**, formulate per ciascun insieme di ATO;
- b) **disposizioni specifiche**, formulate per ciascun ATO, con un dimensionamento teorico dell'edilizia residenziale, calcolato sulla base dei criteri di cui al successivo punto "Dimensionamento".

### Art. 36 Dimensionamento

Il P.A.T.I. è dimensionato per il decennio 2010 – 2020, considerando le esigenze, in termini di nuova edificabilità, rispetto a:

- a. residenza;
- b. attività di servizio compatibile con la residenza;
- c. produttivo;
- d. turismo.

Il P.A.T.I. viene dimensionato:

- considerando le esigenze abitative ipotizzate per il decennio 2010 – 2020;
- facendo riferimento ai dati demografici forniti dai tre Comuni;
- fissando in 600 mc il dimensionamento dell'alloggio medio;
- tenendo conto della capacità insediativa residua dei P.R.G. vigenti;
- le nuove potenzialità edificatorie (carico insediativo aggiuntivo) e gli standard urbanistici da soddisfare vengono indicati per ogni singolo ATO ed i dati, divisi per comune sono indicati nel successivo schema.

Sono escluse dal carico insediativo aggiuntivo:

- l'edificabilità legata a strumenti urbanistici attuativi o progetti in fase di realizzazione, ovvero approvati e convenzionati;
- le zone destinate alle attività produttive o turistiche all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziali;
- l'individuazione in sede di P.I. di strutture produttive esistenti in sede impropria.

Le nuove potenzialità edificatorie (carico insediativo aggiuntivo) e gli standard urbanistici da soddisfare vengono indicati per ogni singolo ATO i dati divisi comune per comune possono essere così riassunti:

### COMUNE DI ROVERE VERONESE

abitanti residenti

n. 2.190

volume residuo di P.R.G.

mc 44.400

abitanti residui teorici	n. 296
volume previsto del P.A.T.I. a carattere residenziale	mc 84.600
nuovi abitanti aggiuntivi P.A.T.I.	n. 564
volume aggiunto P.A.T.I. per attività compatibili	mc 12.900
volume aggiunto P.A.T.I. per Turistico ricettivo	mc 30.000
carico produttivo	mq 120.000
abitanti complessivi	n. 3.050
volume complessivo	mc 141.900
S.A.U. complessiva	mq 317.561

#### COMUNE SAN MAURO DI SALINE

abitanti residenti	n. 570
volume residuo di P.R.G.	mc 1800
abitanti residui teorici	n. 12
volume previsto del P.A.T.I. a carattere residenziale	mc 55.200
nuovi abitanti aggiuntivi P.A.T.I.	n. 368
volume aggiunto P.A.T.I. per attività compatibili	mc 5.700
volume aggiunto P.A.T.I. per Turistico ricettivo	mc 13.000
carico produttivo	mq 20.000
abitanti complessivi	n. 950
volume complessivo	mc 62.700
S.A.U. complessiva	mq 85.652

#### COMUNE DI VELO VERONESE

abitanti residenti	n. 802
volume residuo di P.R.G.	mc 27.600
abitanti residui teorici	n. 184
volume previsto del P.A.T.I. a carattere residenziale	mc 48.000
volume aggiuntivo P.A.T.I. per Turistico ricettivo	mc 16.500
carico produttivo	mq 20.000
nuovi abitanti aggiuntivi P.A.T.I.	n 320
volume aggiunto P.A.T.I. per attività compatibili	mc 7.560
abitanti complessivi	n. 1.306
volume complessivo	mc 83.760
S.A.U. complessiva	mq 223.500

Per la **residenza**, in particolare:

- il P.I. potrà aumentare o diminuire il volume specifico assegnato ai singoli ATO di una quantità non maggiore del 10%, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo indicato dal P.A.T.I.;
- in aggiunta al fabbisogno abitativo calcolato, sono comunque consentiti (ad eccezione del centro storico e del territorio aperto, per le aree classificate tra le Invarianti di natura paesaggistico - ambientale, gli ampliamenti funzionali degli alloggi esistenti (fino ad un massimo di 150 mc per alloggio), senza incrementi del numero di unità immobiliari, che vengono definiti dal P.I. per migliorare la qualità abitativa e funzionale degli immobili.

Per le **attività commerciali e direzionali** esistenti, in aggiunta al carico insediativo aggiuntivo calcolato, il P.I. può individuare specifiche zone e definire le possibilità di eventuali, limitati, adeguamenti tecnologici o di ampliamento, di integrazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi interni previsti per legge, se carenti, di realizzazione di opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante, per migliorare la qualità degli immobili.

### **36.1 Dotazione di aree per servizi**

Il P.A.T.I. prevede ai sensi dell'art. 31, comma 3, della L.R. 11/2004, la seguente dotazione minima di aree per servizi:

- per la residenza 30 mq per abitante teorico;
- per le attività commerciali/direzionali 100 mq di superficie lorda di pavimento;
- per le attività produttive 10 mq di superficie di zona;
- per le attività turistico - ricettivo 15 mq ogni 100 mc e nel caso di insediamenti all'aperto 10 mq ogni 100 mq.

Ai sensi dell'art. 31, comma 2, lettera e) della L.R. 11/2004, i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) con destinazione residenziale di aree di nuova formazione prevedono, comunque, spazi riservati a parco, gioco e sport nella misura di almeno 3 mq per abitante teorico da inserire.

Nel rispetto del dimensionamento complessivo, in relazione al sistema dei servizi da attivare, il P.A.T.I. definisce per ciascuna ATO:

- per la residenza, la quantità di aree a servizi complessiva minima;
- per le attività produttive, commerciali/direzionali, turistico - ricettive, le quantità di aree a servizi minime in relazione alle previsioni aggiuntive del P.A.T.

In relazione all'effettiva possibilità di attuazione e fruizione e nel rispetto del dimensionamento complessivo del P.A.T.I. le quantità di aree a servizi indicate in ciascun ATO potranno essere individuate dal P.I. in aree ricadenti in tutto o in parte anche in A.T.O. adiacenti.

## **Art. 37 Disposizioni transitorie**

### **37.1 Nuovo PTRC**

Le previsioni del P.T.R.C. adottato dalla Regione Veneto con deliberazione di Giunta Regionale n.372 del 17.02.2009, comportano l'applicazione del regime di salvaguardia. Dalla adozione del PTRC e del PTCP, o di loro eventuali varianti, e fino alla loro entrata in vigore e comunque non oltre 5 anni dalla data di adozione, il Comune è tenuto a sospendere ogni determinazione sulle domande relative ad interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio che risultino in contrasto con le prescrizioni ed i vincoli contenuti nei Piani.

Le previsioni introdotte nel P.A.T.I. a seguito del recepimento delle previsioni degli strumenti di livello superiore adottati sono da ritenersi efficaci se confermate in sede di approvazione definitiva degli stessi.

### **37.2 Modifiche conseguenti a varianti legislative**

I richiami a disposizioni legislative vigenti contenuti nelle presenti norme si intendono estesi alle disposizioni legislative che entreranno in vigore dopo l'adozione e/o approvazione del P.A.T.I. modificando quelle richiamate. Tali modifiche non costituiscono

variante al P.A.T.I..

### **Art. 38 Disposizioni particolari**

Dalla data di adozione del P.A.T.I. si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 29 della L.R. 11/2004 fatti salvi i piani urbanistici attuativi adottati prima della data di adozione del P.A.T.I..

L'approvazione del P.A.T.I. comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (P.U.A.) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini per la loro ultimazione.

L'approvazione del P.A.T.I. comporta l'applicazione di quanto previsto dall'art. 40 Dotazione di aree per servizi nelle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati.

Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del P.A.T.I. decadono le previsioni del Piano Regolatore vigente, che per le parti compatibili è diventato P.I., relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'art. 34 della L.R. 11/2004. In tale ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'art. 33 della L.R. 11/2004.

## TITOLO TERZO – CRITERI DI VERIFICA E MODALITÀ DI MONITORAGGIO DELLE PREVISIONI DI SOSTENIBILITÀ DEL P.A.T.I., IN RAPPORTO ALLA V.A.S.

### Art. 39 Previsioni di sostenibilità del P.A.T.I. in rapporto alla V.A.S.

In attuazione dell'art. 10 della DIRETTIVA COMUNITARIA 2001/42/CE, il P.A.T.I. 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.

#### 39.1 Compiti del P.I.

L'attuazione delle previsioni del PATI, 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, il Sindaco può presentare 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 ed in rapporto agli indicatori utilizzati per la VAS, anche sulla base dei dati rilevati dal rapporto annuale sullo stato dell'Ambiente, gli andamenti tendenziali dei parametri di sostenibilità utilizzati per la VAS in rapporto allo stato di attuazione delle previsioni del P.A.T.I.. Al fine di assicurare il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del Piano nonché la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti e, quindi, adottare le opportune misure correttive, e redatto il Piano di Monitoraggio. Sulla base del Rapporto Ambientale elaborato per la VAS, le componenti ambientali (con relativi indicatori) da sottoporre a monitoraggio sono le seguenti:

	INDICATORI	UNITA' DI MISURA	NOTE (gli indicatori vanno alimentati almeno annualmente)	RESPONSABILE RACCOLTA DATI
ARIA	Inquinamento atmosferico: NO <sub>x</sub>	µg/mc	Rilievo semestrale	ARPAV
	Inquinamento atmosferico: N <sub>2</sub> O medio	µg/mc	Rilievo semestrale	ARPAV
	Inquinamento atmosferico: PM <sub>10</sub>	µg/mc	Rilievo semestrale	ARPAV
ACQUA	Acque sotterranee: n. pozzi	n	Dato raccolto routinariamente nelle stazioni esistenti e fornito direttamente da ARPAV	ARPAV
	Residenti collegati alle fognature	n.	Rilievo semestrale	AATO/Comune
	Acque sotterranee: Nitrati media	mg/l	Rilievo semestrale	ARPAV
	Acque sotterranee:	mg/l	Rilievo semestrale	ARPAV

	Cloruri media			
	Acque sotterranee: Ammoniaca media	mg/l	Rilievo semestrale	ARPAV
	Acque sotterranee: n. pozzi privati	n.	Rilievo annuale	Comune
	Acque potabili: consumi idrici pro capite	l/abitante al giorno	Dato estrapolato dai quantitativi erogati.	AGS/Comune
	Acque superficiali: IBE		Rilievi	ARPAV
POPOLAZIONE E SALUTE UMANA	Inquinamento elettromagnetico: n. SRB	n. SRB ogni 10 km	Dato raccolto rutinariamente.	ARPAV
	Inquinamento luminoso: Potenza energetica impiegata per la nuova illuminazione pubblica	Kw	Il dato è rilevabile in sede di nuovi progetti	ENEL/Comune
	Rumore: superamenti dei limiti di protezione diurni	n.	Rilievo annuale	ARPAV/Comune
	Rumore: superamenti dei limiti di protezione notturni	n.	Rilievo annuale	ARPAV/Comune
	Energia: Consumi medi pro capite di energia elettrica	kW/h per abitante	Rilievo annuale	ENEL/Comune
	Energia: Consumi medi pro capite di metano	mc/abitante	Rilievo annuale	ente gestore/Comune
	Rifiuti: Produzione pro capite di RSU	kg/abitante	Dato raccolto rutinariamente.	ARPAV/Comune
	Rifiuti: Raccolta differenziata media Superficie	%	Dato raccolto rutinariamente.	ARPAV/Comune
	urbanizzata/superficie ATO	%	Rilievo annuale	Comune
	Sviluppo dei percorsi ciclabili	M(Kmq)	Rilievo annuale	Comune
	Superficie boscata/superficie ATO	%	Rilievo annuale	Comune
	Industrie a rischio di incidente rilevante	n.	Rilievo annuale	Comune
	Popolazione: Abitanti	n.	Rilievo annuale	Comune
	Popolazione: Saldo migratorio	n. ab	Rilievo annuale	Comune
	Popolazione: Saldo naturale	n. ab.	Rilievo annuale	Comune

	Popolazione: Rapporto abitazioni/residenti	ab/resid	Rilievo annuale	Comune
	Popolazione: Abitazioni occupate	% sul totale	Rilievo annuale	Comune
	Turismo: Arrivi turistici	n.	Rilievo annuale	Provincia
PAESAGGIO E TERRITORIO	Zootecnia: allevamenti intensivi	n.	Rilievo annuale	Comune/ULSS
	Agricoltura: SAU	mq	Rilievo annuale	Comune
	Uso del suolo: Zone non agricole	%	Rilievo annuale	Comune

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

Nella fase di attuazione del P.A.T.I. tuttavia si potranno ridefinire il numero e la tipologia degli indicatori ora individuati per il monitoraggio.

Prima della scadenza del termine di cui all'art. 18, comma 7, della L.R. 11/2004, ed in ogni caso prima di avviare il procedimento di revisione del P.I., la Giunta presenta al Consiglio Comunale un rapporto che verifica puntualmente lo stato delle condizioni di sostenibilità individuate dalla VAS, con particolare riferimento:

- al completamento delle reti di collettamento dei reflui urbani e all'adeguatezza dei sistemi di depurazione cui questi afferiscono;
- alla riduzione delle eventuali perdite della rete di approvvigionamento idropotabile in relazione alla possibilità di sostenere maggiori carichi insediativi senza aumentare la pressione sulle risorse;
- all'attuazione di programmi di risparmio energetico, con particolare riferimento al settore dei trasporti urbani e a quello dell'edilizia;
- all'equilibrio tra le previsioni, attuate e in attuazione, relative alla riqualificazione di parti costruite del territorio comunale rispetto alle previsioni, attuate e in attuazione, relative alla occupazione di nuovi suoli;
- la contestualità degli interventi previsti dal P.A.T.I. in ambito urbano con carattere di perequazione ambientale in ambito rurale.

Il PI dovrà garantire la contestualità degli interventi in ambito urbano e di carattere compensativo di ambito rurale.

In relazione a tale verifica la Giunta può proporre al Consiglio Comunale l'adozione di eventuali misure cautelative/correttive delle misure di mitigazione e/o di compensazione individuate dalla VAS.

## **Schede normative degli ATO**

---



## Schede normative degli A.T.O.

Di seguito sono riportate le schede normative degli ATO distinte per i vari Comuni:

- **COMUNE DI ROVERE' VERONESE**
- **COMUNE DI SAN MAURO DI SALINE**
- **COMUNE DI VELO VERONESE**

In complesso sono stati individuati i seguenti ATO suddivisi per matrice:

### **A.T.O. A MATRICE INSEDIATIVA**

### **COMUNE**

ATO – In. 01 San Rocco	ROVERE' VERONESE
ATO – In. 02 Roveré – S. Vitale	ROVERE' VERONESE
ATO – In. 03 San Francesco – Camposilvano	ROVERE' VERONESE
ATO – In. 04 San Mauro	SAN MAURO DI SALINE
ATO – In. 05 Velo	VELO VERONESE
ATO – In. 06 Campo Silvano	VELO VERONESE

### **A.T.O. A MATRICE AMBIENTALE**

### **COMUNE**

#### **Dominante Agricolo - Paesaggistica**

ATO – AP. 01 Montecchiane	ROVERE' VERONESE
ATO – AP. 02 Chesare-Jegher	ROVERE' VERONESE
ATO – AP. 03 Parpari	ROVERE' VERONESE
ATO – AP. 04 Vai	SAN MAURO DI SALINE
ATO – AP. 05 Monte Alto	SAN MAURO DI SALINE
ATO – AP. 06 Croce Lunga	VELO VERONESE
ATO – AP. 07 Monte Purga	VELO VERONESE

#### **Dominante Naturalistica**

ATO – AN. 01 Parco Naturale Regionale della Lessinia	ROVERE' VERONESE
--	------------------

**COMUNE DI ROVERE' VERONESE****Schede normative degli ATO****A.T.O. A MATRICE INSEDIATIVA****Dominante Residenziale**

ATO – In. 01 San Rocco

ATO – In. 02 Roveré – S. Vitale

ATO – In. 03 San Francesco – Camposilvano

**A.T.O. A MATRICE AMBIENTALE****Dominante Agricolo - Paesaggistica**

ATO – AP. 01 Montecchiane

ATO – AP. 02 Chesare-Jegher

ATO – AP. 03 Parpari

**Dominante Naturalistica**

ATO – AN. 01 Parco Naturale Regionale della Lessinia

---

**RIEPILOGO DIMENSIONAMENTO GENERALE PER ATO**  
**- Comune di Roveré Veronese -**

**CARICO AGGIUNTIVO RESIDENZIALE**

ATO	AMBITO	Abitanti Residenti	Nuovi Abitanti aggiuntivi PAT	TOTALE Abitanti previsti PAT	Volume complessivo aggiuntivo PAT
		ab.	ab.	ab.	mc
In. 01	San Rocco	702	220	1.000	51.900
In. 02	Roverè – S. Vitale	843	160	980	51.900
In. 03	S. Francesco – Camposilvano	253	60	300	19.500
AP. 01	Montecchiane	137	40	160	6.000
AP. 02	Chesare-Jegher	215	74	274	11.100
AP. 03	Parpari	40	10	50	1.500
AN. 01	Parco Naturale Regionale	0	0	0	0
<b>TOTALE</b>		<b>2.190</b>	<b>564</b>	<b>2.664</b>	<b>141.900</b>

**CARICO AGGIUNTIVO ATTIVITA' COMPATIBILI CON LA RESIDENZA**  
**(DIREZIONALE/COMMERCIALE + 10%)**

ATO	AMBITO	Superficie residua PRG Vigente	Superficie prevista PAT	Superficie complessiva aggiuntiva PAT
		mq	mq	mq
In. 01	San Rocco		1.300	1.300
In. 02	Roverè – S. Vitale		1.500	1.500
In. 03	S. Francesco – Camposilvano		1.500	1.500
AP. 01	Montecchiane			
AP. 02	Chesare-Jegher			
AP. 03	Parpari			
AN. 01	Parco Naturale Regionale			
<b>TOTALE</b>			<b>4.300</b>	<b>4.300</b>

**CARICO AGGIUNTIVO TURISTICO/RICETTIVO**

ATO	AMBITO	Volume residuo PRG Vigente	Volume previsto PAT	Volume complessivo PAT
		mc	mc	mc
In. 01	San Rocco		3.900	3.900
In. 02	Roverè – S. Vitale		4.500	4.500
In. 03	S. Francesco – Camposilvano		4.500	4.500
AP. 01	Montecchiane			
AP. 02	Chesare-Jegher			
AP. 03	Parpari		6.000	6.000
AN. 01	Parco Naturale Regionale		6.000	6.000
<b>TOTALE</b>			<b>30.000</b>	<b>30.000</b>

**CARICO AGGIUNTIVO PRODUTTIVO**

ATO	AMBITO	Superficie residua PRG Vigente	Superficie prevista PAT	Superficie complessiva PAT
		mq	mq	mq
In. 01	San Rocco	50.000	30.000	80.000
In. 02	Roverè – S. Vitale	20.000	20.000	40.000
In. 03	S. Francesco – Camposilvano			
AP. 01	Montecchiane			
AP. 02	Chesare-Jegher			
AP. 03	Parpari			
AN. 01	Parco Naturale Regionale			
<b>TOTALE</b>		<b>70.000</b>	<b>50.000</b>	<b>120.000</b>

**DIMENSIONAMENTO ATO PER RESIDENZA E PER ATTIVITA' COMPATIBILI CON LA STESSA (commerciale-direzionale/turistico-ricettiva)**

ATO	AMBITO	Abitanti Residenti (a)		Abitanti Teorici PRG (b)		Volume Residuo PRG (B)		Nuovi Abitanti aggiuntivi PAT (c)		Volume Residenze previste PAT (C)		TOTALE Abitanti aggiuntivi PAT (b+c)		TOTALE Volume insediativo aggiuntivo PAT (B+C)		TOTALE Abitanti (a+b+c)		Volume aggiuntivo PAT per attività compatibili con la residenza (+10%)		TOTALE Volume complessivo PAT	
		ab.	mc	ab.	mc	ab.	mc	ab.	mc	ab.	mc	ab.	mc	ab.	mc	ab.	mc	ab.	mc	ab.	mc
In. 01	San Rocco	702	15.000	100	33.000	220	33.000	320	48.000	320	48.000	1.022	3.900	1.022	48.000	3.900	1.022	3.900	51.900	51.900	
In. 02	Roverè S. Vitale	843	23.400	156	24.000	160	24.000	316	47.400	316	47.400	1.159	4.500	1.159	47.400	4.500	1.159	4.500	51.900	51.900	
In. 03	S. Francesco – Camposilvano	253	6.000	40	9.000	60	9.000	100	15.000	100	15.000	353	4.500	353	15.000	4.500	353	4.500	19.500	19.500	
AP. 01	Montecchiane	137	0	0	6.000	40	6.000	40	6.000	40	6.000	177	0	177	6.000	0	177	0	6.000	6.000	
AP. 02	Chesare-Jegher	219	0	0	11.100	74	11.100	74	11.100	74	11.100	289	0	289	11.100	0	289	0	11.100	11.100	
AP. 03	Parpari	40	0	0	1.500	10	1.500	10	1.500	10	1.500	50	0	50	1.500	0	50	0	1.500	1.500	
AN. 01	Parco Naturale Regionale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>TOTALE</b>		<b>2190</b>	<b>44.400</b>	<b>296</b>	<b>84.600</b>	<b>564</b>	<b>84.600</b>	<b>860</b>	<b>129.000</b>	<b>860</b>	<b>129.000</b>	<b>3.050</b>	<b>12.900</b>	<b>3.050</b>	<b>129.000</b>	<b>12.900</b>	<b>3.050</b>	<b>12.900</b>	<b>141.900</b>	<b>141.900</b>	

Volume aggiuntivo PAT comprensivo volume residuo P.R.G.: 129.000 mc

Volume aggiuntivo PAT per attività compatibili con la residenza: 129.000 x 10% = 12.900 mc

**TOTALE Volume aggiuntivo PAT = 129.000 + 12.900 = 141.900 mc**

Abitanti aggiuntivi PAT = 564 ab.

**TOTALE Abitanti ( Abitanti residenti + Abitanti residui + Abitanti aggiuntivi PAT)= 2.190 ab + 296 ab + 564 ab = 3.050 ab.**

**COMUNE DI COMUNE DI ROVERE' VERONESE - ATO – In. 01 SAN ROCCO**

<b>MATRICE INSEDIATIVA</b>	<b>DOMINANTE RESIDENZIALE</b>	<b>ATO In. 01 SAN ROCCO</b>
----------------------------	-------------------------------	-----------------------------

**1. Identificazione – Codice 0230670301**

Superficie territoriale: mq 1.737.683,46

Abitanti residenti: n. 702

L'ATO – In. 01 SAN ROCCO della MATRICE INSEDIATIVA a Dominante Residenziale comprende l'intero abitato residenziale della località di San Rocco di Piegara attestato linearmente lungo la Provinciale n° 35 che lo attraversa integralmente.

Oltre al nucleo edificato più antico sviluppatosi attorno alla chiesa parrocchiale di San Rocco ricomprende anche le più recenti urbanizzazioni consolidate nelle località Monte degli Aresi ed i Negri.

L'edificazione ha occupato quasi integralmente i terreni più pianeggianti anche se qualche manufatto, in modo particolare quelli più antichi, hanno interessato pendii più impervi.

E' presente un polo produttivo in zona propria "D", di grande importanza economica composto da una decina di attività posto all'ingresso del paese e direttamente collegato alla Strada Provinciale n. 35, di cui è già previsto il potenziamento nel P.R.G. Vigente, con apposita Variante condivisa dalla Provincia.

Il nucleo abitato ha una modesta struttura a servizi concentrata attorno all'impianto scolastico, comprendente asilo ed elementari. Sono presenti abitazioni utilizzate solo nel periodo estivo, nonché alcune strutture di ristoro ed una attività ricettiva collocata all'intersezione con la viabilità comunale per San Mauro di Saline. Persistono nel tessuto residenziale attività fuori zona, in modo prevalente ditte legate alle costruzioni e lavorazioni della pietra e del legname.

Sono presenti alcuni esercizi commerciali e al centro dell'abitato essenziali per i residenti e funzionali al flusso turistico estivo.

Permane in zona centrale senza possibilità di ampliamento ed adeguamento un impianto di carburante.

**2. Obiettivi locali**

- Mantenimento e sviluppo delle funzioni agricole ancora presenti secondo i principi di sostenibilità ambientale;
- tutela delle specificità e delle caratterizzazioni morfologico, ambientali del territorio;
- potenziamento e riqualificazione delle aree a servizi urbani a raccordo con la predisposizione della rete delle attrezzature e sistemazioni per la godibilità e fruibilità del territorio aperto;
- salvaguardia e recupero dell'edificazione prettamente agricola anche mediante interventi di ampliamento ed eliminazione o mitigazione dei contrasti con i valori culturali esistenti;
- tutela, riqualificazione e valorizzazione degli elementi di pregio architettonico mediante la conservazione dei caratteri storico - culturali del patrimonio edilizio da definirsi in sede di P.I., in riferimento ad una attenta rilettura della trattazione normativa del modesto Centro Storico;
- riqualificazione e contenimento degli insediamenti sparsi con ammissibilità di moderati

- ampliamenti edilizi funzionali agli edifici esistenti;
- ammissibilità di interventi edilizi di espansione residenziale a continuità del disegno urbano precostituito, secondo programmazione e pianificazione urbanistica vigente, oltre ad equilibrati nuovi ampliamenti (da previsioni di P.A.T.I.) da definirsi in sede di P.I. sempre a completamento del disegno urbano preesistente;
  - eliminazione della situazione di criticità determinata dalla presenza di una struttura di allevamento intensivo all'interno del tessuto oramai edificato da attuarsi utilizzando le forme previste per legge di compensazione e/o credito edilizio;
  - completamento e potenziamento in sede di P.I. del polo produttivo utilizzando forme e materiali che si integrino con il paesaggio e l'ambiente circostante;
  - potenziamento e valorizzazione delle attività ricettive e ristorazione per un miglioramento dell'offerta turistico stagionale;
  - ricollocazione in aree funzionalmente idonee dell'impianto per l'erogazione del carburante.

### **3. Funzioni attribuite**

- Residenziali, commerciali, terziarie, turistiche ricettive e produttive ed agricole.
-

## 4. Dimensionamento – ATO - In. 01 SAN ROCCO

Carico insediativo aggiuntivo compreso residuo di P.R.G.			Standard urbanistici richiesti	
			mq/abitante	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc	48.000	10	20

Abitante teorico	mc. 150
------------------	---------

Residenti	702
ab. teorici aggiunti e ab. teorici residui	320
<b>Totale</b> ab. teorici + residenti	1.022

Standard urbanistici richiesti		
aree per servizi aggiuntive	Mq(320X30)	9.600
aree per servizi complessive (compreso l'esistente)	mq	30.660

Carico insediativo aggiuntivo		
Commerciale/direzionale mc.	S.l.p.	
	mq	0
Turistico/ricettivo mc. 6.000	mq	2.000
Industria e artigianato	Superficie di zona	
	mq	40.000

Standard urbanistici richiesti		
Standard	100mq/100mq 15mq/100mc S.l.p	
aree per servizi aggiuntive	mq	0
	mq	900
Standard	10mq/100mq	
aree per servizi aggiuntive	mq	4.000

## COMUNE DI ROVERE' VERONESE - ATO – In. 02 ROVERE' – S. VITALE

<b>MATRICE INSEDIATIVA</b>	<b>DOMINANTE RESIDENZIALE</b>	<b>ATO In. 02 ROVERE' – S. VITALE</b>
--------------------------------	-----------------------------------	---------------------------------------

### 1. Identificazione – Codice 0230670302

Superficie territoriale: mq 3.215.910,81

Abitanti residenti: n. 843

L'ATO – In. 02 ROVERE' – S. VITALE della MATRICE INSEDIATIVA a Dominante Residenziale comprende l'abitato del Capoluogo di Roverè con le località di San Vitale in Arco e Garonzi con cui condivide la grande viabilità ed i servizi principali.

Il centro abitato del capoluogo è attraversato dalla viabilità minore e maggiore con un corpo abitativo centrale più antico sorto attorno alla chiesa e frange di urbanizzazioni di recente edificazione ai margini.

Sono presenti con accesso diretto dalla viabilità principale gli ingombranti volumi della attività smessa del caseificio, a contatto con la parte residenziale del capoluogo.

I volumi necessitano di una riqualificazione e rifunzionalizzazione per un recupero delle aree e dei volumi degli edifici. In capoluogo sono stati attrezzati alcuni spazi per la sosta e all'uscita del centro è stato realizzato un vero e proprio parcheggio multipiano utile come punto di partenza per gli escursionisti e durante le manifestazioni e sagre.

La località Garonzi si colloca attorno alla strada di collegamento con la località di Cerro in comune di Bosco Chiesanuova dove non si evidenziano edifici di impianto storico ma solo moderne costruzioni.

San Vitale in Arco invece presenta un nucleo storico interessante stretto attorno alla piazza della Chiesa di forte impatto architettonico. Da rilevare la presenza in posizione defilata rispetto ai nuclei urbani di Roverè e San Vitale, ma sempre collegato alla provinciale, dell'importante impianto produttivo dolciario della "Bonomi" collocato in zona propria "D".

L'attività nel tempo ha assunto un'importanza strategica sia per l'indotto economico che per l'impiego di oltre 100 unità di personale lavorativo.

Il capoluogo di Roverè è strutturato e sono presenti molti servizi come lo sportello bancario, l'ufficio postale, la sede municipale, inoltre persistono attività commerciali sempre di piccole dimensioni ma essenziali per la qualità della vita. Alcune abitazioni sono utilizzate solo nel periodo estivo.

Permangono comunque attività in zona non idonea anche in volumi di chiara origine rurale. L'unico impianto di rifornimento carburanti è collocato in pieno centro urbano.

### 2. Obiettivi locali

- Mantenimento e sviluppo delle funzioni agricole ancora presenti secondo i principi di sostenibilità ambientale;
- tutela delle specificità e delle caratterizzazioni morfologico, ambientali del territorio;
- potenziamento e riqualificazione delle aree a servizi urbani a raccordo con la predisposizione della rete delle attrezzature e sistemazioni per la godibilità e fruibilità del territorio aperto;
- salvaguardia e recupero dell'edificazione prettamente agricola anche mediante interventi di ampliamento ed eliminazione o mitigazione dei contrasti con i valori culturali esistenti;
- tutela, riqualificazione e valorizzazione degli elementi di pregio architettonico mediante

la conservazione dei caratteri storico-culturali del patrimonio edilizio da definirsi in sede di P.I., in riferimento ad una attenta rilettura della trattazione normativa del Centro Storico;

- riqualificazione e contenimento degli insediamenti sparsi con ammissibilità di moderati ampliamenti edilizi funzionali agli edifici esistenti;
- ammissibilità di interventi edilizi di espansione residenziale a continuità e compattamento del disegno urbano precostituito, secondo programmazione e pianificazione urbanistica vigente, oltre ad equilibrati nuovi ampliamenti (da previsioni di P.A.T.I.) da definirsi in sede di P.I. sempre a completamento del disegno urbano preesistente;
- riqualificazione dell'impianto e trasformazione dei volumi del caseificio utilizzando quanto previsto dalle leggi vigenti in ordine alla compensazione e credito edilizio;
- potenziamento e valorizzazione delle attività ricettive e ristorazione da insediarsi nel capoluogo per aumentare l'offerta turistica;
- riqualificazione ed ampliamento della struttura produttiva dolciaria utilizzando forme di mitigazione per un miglior inserimento nel paesaggio e nell'ambiente circostante;
- riqualificazione della piazza di San Vitale con idoneo arredo come momento di aggregazione e richiamo turistico;
- possibilità di ricollocazione in aree idonee dell'impianto carburanti.

### **3. Funzioni attribuite**

- Residenziali, commerciali, terziarie, turistiche ricettive e produttive ed agricole.
-

**4. Dimensionamento – ATO - In. 02 ROVERE' – S. VITALE**

Carico insediativo aggiuntivo compreso residuo di PRG			Standard urbanistici richiesti	
			mq/abitante	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc	47.400	10	20

<b>Abitante teorico</b>	<b>mc. 150</b>
-------------------------	----------------

Residenti	843
ab. teorici aggiunti e ab. teorici residui	316
<b>Totale ab. teorici + residenti</b>	<b>1.159</b>

Standard urbanistici richiesti		
aree per servizi aggiuntive	Mq (316X30)	9.480
aree per servizi complessive (compreso l'esistente)	mq	34.770

Carico insediativo aggiuntivo		
Commerciale/direzionale mc. 0 Turistico/ricettivo mc. 6.000	S.I.p.	
	mq	0
	mq	2.000
Industria e artigianato	Superficie di zona	
	mq	20.000

Standard urbanistici richiesti		
Standard	100mq/100mq 15mq/100mc S.I.p	
aree per servizi aggiuntive	mq	0
	mq	900
Standard	10mq/100mq	
aree per servizi aggiuntive	mq	2.000

**COMUNE DI ROVERE' VERONESE - ATO - In. 03 SAN FRANCESCO - CAMPOSILVANO**

<b>MATRICE INSEDIATIVA</b>	<b>DOMINANTE RESIDENZIALE</b>	<b>ATO In. 03 SAN FRANCESCO - CAMPOSILVANO</b>
--------------------------------	-----------------------------------	--

**1. Identificazione – Codice 0230670303**

Superficie territoriale: mq 649.247,57

Abitanti residenti: n. 253

L'ATO – In. 03 SAN FRANCESCO – CAMPOSILVANO a MATRICE INSEDIATIVA a Dominante Residenziale si colloca nella parte a Nord del territorio di Roverè Veronese e ricomprende le due località dall'impianto urbanistico molto simile collocate alla medesima quota altimetrica a circa 1.100 metri sul livello del mare e collegate dalla provinciale n° 13 dei Comuni.

San Francesco ha una parte antica composta di vecchie case a corte, molte ancora legate all'agricoltura, arroccate lungo la strada Provinciale che sale da Roverè ed una più moderna costruita attorno all'ampia piazza parcheggio collocata in fianco alla chiesa, ampliando e modificando anche vecchi edifici. Gli spazi abbracciano la chiesa, si aprono su alcune attività commerciali e necessitano di una completa riqualificazione.

Sono presenti alcune attività commerciali e di ristoro e qualche affittacamere, molti edifici sono utilizzati come seconde case nel periodo invernale ed estivo.

Lungo la strada che collega le due località di San Francesco e Camposilvano, che viaggia praticamente in piano, si trovano alcune corti di antica origine nonché qualche nuovo edificio di recente costruzione a carattere residenziale.

Camposilvano è suddiviso dalla grande viabilità che lo taglia in tre parti ed appartiene parte al comune di Roverè e parte al comune di Velo Veronese. L'edificazione anche in questo caso non è omogenea ed a cortine edilizie di antica origine e tipiche dell'architettura dell'alta Lessinia si oppongono le nuove case e piccoli condomini realizzati nel dopoguerra.

Sono presenti alcuni servizi e qualche attività commerciale, ristoranti e bar. Molte unità abitative sono utilizzate solo nel periodo estivo come seconde case. Sono inoltre presenti importanti volumi un tempo utilizzati come colonie estive.

**2. Obiettivi locali**

- Mantenimento e sviluppo delle funzioni agricole ancora presenti secondo i principi di sostenibilità ambientale;
- tutela delle specificità e delle caratterizzazioni morfologico, ambientali del territorio;
- incentivazione delle attività economiche che si svolgano in modo compatibile e coerente con l'ambiente e la conservazione della natura (agricoltura biologica, agriturismo, attività connesse con la fruizione turistica - ricreativa del territorio aperto);
- potenziamento e riqualificazione delle aree a servizi urbani a raccordo con la predisposizione della rete delle attrezzature e sistemazioni per la godibilità e fruibilità del territorio aperto;
- salvaguardia e recupero dell'edificazione prettamente agricola anche mediante interventi di ampliamento ed eliminazione o mitigazione dei contrasti con i valori culturali esistenti;

- tutela, riqualificazione e valorizzazione degli elementi di pregio architettonico mediante la conservazione dei caratteri storico-culturali del patrimonio edilizio da definirsi in sede di P.I., in riferimento ad una attenta rilettura della trattazione normativa del Centro Storico;
- riqualificazione e contenimento degli insediamenti sparsi con ammissibilità di moderati ampliamenti edilizi funzionali agli edifici esistenti;
- ammissibilità di interventi edilizi di espansione residenziale a continuità e compattamento del disegno urbano precostituito, secondo programmazione e pianificazione urbanistica vigente, oltre ad equilibrati nuovi ampliamenti (da previsioni di P.A.T.I.) da definirsi in sede di P.I. sempre a completamento del disegno urbano preesistente;
- potenziamento e valorizzazione delle attività ricettive e ristorazione e di ogni attività per favorire la vocazione turistica;
- riqualificazione ed arredo della piazza di San Francesco come momento di aggregazione ed attrazione turistica.

### **3. Funzioni attribuite**

- Residenziali, commerciali, terziarie, turistiche e ricettive ed agricole.
-

**4. Dimensionamento- ATO - In. 03 SAN FRANCESCO – CAMPOSILVANO**

Carico insediativo aggiuntivo compreso residuo di P.R.G.			Standard urbanistici richiesti	
			mq/abitante	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc	15.000	10	20

<b>Abitante teorico</b>	<b>mc. 150</b>
-------------------------	----------------

Residenti	253
ab. teorici aggiunti e ab. teorici residui	100
<b>Totale</b> ab. teorici + residenti	<b>353</b>

Standard urbanistici richiesti		
aree per servizi aggiuntive	Mq (100X30)	3.000
aree per servizi complessive (compreso l'esistente)	mq	10.590

Carico insediativo aggiuntivo		
Commerciale/direzionale mc. 0 Turistico/ricettivo mc. 6.000	S.I.p.	
	mq	0
	mq	2.000
Industria e artigianato	Superficie di zona	
	mq	0

Standard urbanistici richiesti		
Standard	100mq/100mq 15mq/100mc S.I.p	
aree per servizi aggiuntive	mq	0
	mq	900
Standard	10mq/100mq	
aree per servizi aggiuntive	mq	0

## COMUNE DI ROVERE' VERONESE - ATO – AP. 01 MONTECCHIANE

<b>MATRICE AMBIENTALE</b>	<b>DOMINANTE AGRICOLO PAESAGGISTICA</b>	<b>ATO AP. 01 MONTECCHIANE</b>
---------------------------	---	------------------------------------

### 1. Identificazione – Codice 0230670201

Superficie territoriale: mq 5.319.400,05

Abitanti residenti: n. 137

L'ATO – AP. 01 MONTECCHIANE della MATRICE AMBIENTALE a Dominante Agricolo Paesaggistica abbraccia interamente l'A.T.O. In. 01 San Rocco e si colloca a Sud del territorio del Comune di Roverè e confina ad ovest con Verona ed ad est con il comune di San Mauro.

Si tratta di un territorio interessato da colmi e pianori con qualche incisione non profonda costellata di nuclei e aggregazioni rurali anche di antica origine. Non sono presenti coltivazioni specifiche ma prati cortivi e pascolo, con qualche albero da frutto.

Tra le numerose contrade storiche come Porra, Monte, Doardi, Paravento e Dosso spicca per consistenza il nucleo urbano di Montecchiane, posto a cavallo della Provinciale n. 35 collocato tra i centri urbani di San Rocco e S. Vitale. Attorno ad un modesto nucleo storico c'è stata una evidente moderna espansione residenziale priva di uno spazio pubblico aperto di aggregazione, permangono comunque attività legate all'agricoltura. La viabilità consiste in modo quasi sostanziale in una ragnatela di stradine che si staccano dalla Provinciale per servire le contrade.

Sono presenti alcune attività fuori zona legate alle costruzioni ed alla lavorazione della pietra ed alcuni allevamenti che necessitano di interventi di mitigazione.

### 2. Obiettivi locali

- Mantenimento e sviluppo delle funzioni agricole ancora presenti secondo i principi di sostenibilità ambientale;
- tutela delle specificità e delle caratterizzazioni morfologico, ambientali del territorio;
- incentivazione delle attività economiche che si svolgono in modo compatibile e coerente con l'ambiente e la conservazione della natura (agricoltura biologica, agriturismo, attività connesse con la fruizione turistico - ricettiva del territorio aperto);
- potenziamento e riqualificazione delle aree a servizi urbani a raccordo con la predisposizione della rete delle attrezzature e sistemazioni per la godibilità e fruibilità del territorio aperto;
- salvaguardia e recupero dell'edificazione prettamente agricola anche mediante interventi di ampliamento ed eliminazione o mitigazione dei contrasti con i valori culturali esistenti;
- tutela, riqualificazione e valorizzazione degli elementi di pregio architettonico mediante la conservazione dei caratteri storico-culturali del patrimonio edilizio da definirsi in sede di P.I., in riferimento ad una attenta rilettura della trattazione normativa del Centro Storico;
- riqualificazione e contenimento degli insediamenti sparsi con ammissibilità di moderati ampliamenti edilizi funzionali agli edifici esistenti;
- ammissibilità di interventi edilizi di compattamento residenziale a continuità del disegno urbano preconstituito, secondo programmazione e pianificazione urbanistica vigente, oltre ad equilibrati nuovi ampliamenti (da previsioni di P.A.T.I.) da definirsi in sede di

P.I. sempre a completamento del disegno urbano preesistente;

- potenziamento e valorizzazione delle attività di sostegno alla funzione principale agricola.

### **3. Funzioni attribuite**

- Residenziali, agricole e compatibili.
-

#### 4. Dimensionamento – ATO - AP. 01 MONTECCHIANE

Carico insediativo aggiuntivo compreso residuo di P.R.G.			Standard urbanistici richiesti	
			mq/abitante	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc	6.000	10	20

<b>Abitante teorico</b>	<b>mc. 150</b>
-------------------------	----------------

Residenti	137
ab. teorici aggiunti e ab. teorici residui	40
<b>Totale</b> ab. teorici + residenti	<b>177</b>

Standard urbanistici richiesti		
aree per servizi aggiuntive	Mq (40X30)	1.200
aree per servizi complessive (compreso l'esistente)	mq	5.310

Carico insediativo aggiuntivo		
Commerciale/direzionale mc. 0	S.I.p.	
	mq	0
Turistico/ricettivo mc. 0	mq	0
Industria e artigianato	Superficie di zona	
	mq	0

Standard urbanistici richiesti		
Standard	100mq/100mq 15mq/100mc S.I.p	
aree per servizi aggiuntive	mq	0
	mq	0
Standard	10mq/100mq	
aree per servizi aggiuntive	mq	0

**COMUNE DI ROVERE' VERONESE - ATO – AP. 02 CHESARE-JEGHER**

<b>MATRICE AMBIENTALE</b>	<b>DOMINANTE AGRICOLO PAESAGGISTICA</b>	<b>ATO AP. 02 CHESARE – JEGHER</b>
-------------------------------	---	------------------------------------

**1. Identificazione – Codice 0230670202**

Superficie territoriale: mq 14.908.352,61

Abitanti residenti: n. 215

L'ATO – AP. 02 CHESARE-JEGHER della MATRICE AMBIENTALE a Dominante Agricolo Paesaggistica si colloca nella parte centrale del territorio comunale occupando una fascia intera da Est ad Ovest partendo dall'aggregato di San Rocco fino a raggiungere quello di San Francesco abbracciando completamente il capoluogo. La viabilità principale è costituita dalla Provinciale n°35 che lo attraversa interamente.

Trattasi di un territorio nella parte più bassa dominato da colmi, pianori e qualche declivio prevalentemente coltivato a prato con qualche elemento boschivo. Sono presenti una decina di modesti nuclei storici con vocazione agricola tra cui Porcara, Corlaiti e Gaigari.

Una fitta rete di stradine, alcune ancora non asfaltate di servizio alle corti rurali si staccano dalla Provinciale n°35 per entrare nei declivi.

L'edificazione a carattere prettamente rurale non assume ancora i connotati tipici dell'architettura della Lessinia anche se le contrade hanno un impianto caratteristico.

Il territorio più alto presenta una trentina di nuclei di antica origine, alcuni composti da pochi edifici altri più complessi ancora legati alle coltivazioni agricole che caratterizzano gli ampi colmelli.

L'ambiente è quasi completamente trattato a prato per il pascolo con alcuni radure boschive ed alcuni elementi di bosco ceduo nelle incisioni vallive.

Sono presenti qualche attività di ristoro anche di vecchia tradizione, nonché spacci di produzione di prodotti tipici nell'ambito delle aziende agricole.

Le corti e le contrade assumono le caratteristiche tipiche delle aggregazioni agricole della Lessinia con uno sviluppo lineare verso la vallata. Alcune di queste contrade risultano abbandonate ed in stato di degrado. Molte sono le contrade evidenziate come sistema dell'edilizia rurale con valore storico architettonico intervallate da elementi caratteristici con valore testimoniale.

**2. Obiettivi locali**

- Mantenimento e sviluppo delle funzioni agricole ancora presenti secondo i principi di sostenibilità ambientale;
- tutela delle specificità e delle caratterizzazioni morfologico, ambientali de territorio;
- l'incentivazione delle attività economiche che si svolgono in modo compatibile e coerente con l'ambiente e la conservazione della natura (agricoltura biologica, agriturismo, attività connesse con la fruizione turistico - ricettiva del territorio aperto);
- potenziamento e riqualificazione delle aree a servizi urbani a raccordo con la predisposizione della rete delle attrezzature e sistemazioni per la godibilità e fruibilità del territorio aperto;
- salvaguardia e recupero dell'edificazione prettamente agricola anche mediante interventi di ampliamento ed eliminazione o mitigazione dei contrasti con i valori culturali esistenti;

- tutela, riqualificazione e valorizzazione degli elementi di pregio architettonico mediante la conservazione dei caratteri storico-culturali del patrimonio edilizio da definirsi in sede di P.I., in riferimento ad una attenta rilettura della trattazione normativa del Centro Storico;
- riqualificazione e contenimento degli insediamenti diffusi sparsi con ammissibilità di moderati ampliamenti edilizi funzionali agli edifici esistenti e previsioni di interventi puntuali;
- ammissibilità di interventi edilizi di espansione residenziale a continuità e compattamento del disegno urbano precostituito, secondo programmazione e pianificazione urbanistica vigente, oltre ad equilibrati nuovi ampliamenti (da previsioni di P.A.T.I.) da definirsi in sede di P.I. sempre a completamento del disegno urbano preesistente;
- potenziamento e valorizzazione delle attività di sostegno alla funzione principale agricola.

### **3. Funzioni attribuite**

- Fruizione prevalentemente agricola, residenziale e turistico.
-

## 4. Dimensionamento- ATO - AP. 02 CHESARE-JEGHER

Carico insediativo aggiuntivo compreso residuo di P.R.G.			Standard urbanistici richiesti	
			mq/abitante	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc	11.100	10	20

Abitante teorico	mc. 150
------------------	---------

Residenti	215
ab. teorici aggiunti e ab. teorici residui	74
<b>Totale</b> ab. teorici + residenti	289

Standard urbanistici richiesti		
aree per servizi aggiuntive	Mq (74X30)	2.220
aree per servizi complessive (compreso l'esistente)	mq	8.670

Carico insediativo aggiuntivo		
Commerciale/direzionale mc. 0	S.I.p.	
	mq	0
Turistico/ricettivo mc. 0	mq	0
Industria e artigianato	Superficie di zona	
	mq	0

Standard urbanistici richiesti		
Standard	100mq/100mq 15mq/100mc S.I.p	
aree per servizi aggiuntive	mq	0
	mq	0
Standard	10mq/100mq	
aree per servizi aggiuntive	mq	0

## COMUNE DI ROVERE' VERONESE - ATO – AP. 03 PARPARI

<b>MATRICE AMBIENTALE</b>	<b>DOMINANTE AGRICOLO PAESAGGISTICA</b>	<b>ATO AP. 03 PARPARI</b>
---------------------------	---	---------------------------

### 1. Identificazione – Codice 0230670203

Superficie territoriale: mq. 7.281.802,05

Abitanti residenti: n. 40

L'ATO – AP. 03 PARPARI della MATRICE AMBIENTALE con Dominante Agricolo Paesaggistica si colloca nella parte più a Nord del territorio di Roverè e comprende una consistente porzione di territorio fino a toccare l'ambito del Parco Naturale Regionale della Lessinia.

Il territorio in alta quota varia tra i 1.100 metri ai 1.400 metri di altitudine e non sono presenti profonde incisioni vallive. Nella parte più a ridosso di San Francesco sono collocati i maggiori nuclei di antica origine ancora abitati, mentre nella parte alta sono presenti solo alcune malghe. Un'ampia area è individuata a servizio degli sport invernali. La zona è servita dalle due Strade Provinciali dei Tredici Comuni e n. 6 dei Lessini.

Domina il classico paesaggio collinare dell'alta Lessinia che si fonde con la prossima montagna.

Permangono ancora alcune contrade storiche interessanti come "Valle" in fase di restauro e i classici sentieri non più larghi di due metri stretti da muretti in sasso e lastre di pietra. La muratura degli edifici sono in pietra viva con blocchi spesso di grosse dimensioni con il tetto in lastre mentre il fienile ha la classica forma con inclinazione delle falde più accentuata dove la copertura originale in "Canel" è stata sostituita in tempi recenti con la lamiera. Nella parte più alta sono presenti ancora alcune malghe comunali e private tutt'ora utilizzate per l'alpeggio. Durante i periodi invernali i colmi gli ampi declivi spesso innevati sono utilizzati per sci da fondo ed escursioni con le ciaspole con partenza da Conca dei Parpari dove è presente una struttura apposita. Sono altresì presenti alcune attività di ristoro a carattere familiare.

### 2. Obiettivi locali

- Mantenimento e sviluppo delle funzioni agricole ancora presenti secondo i principi di sostenibilità ambientale;
- tutela delle specificità e delle caratterizzazioni morfologico, ambientali del territorio da originali sentieri che disegnano le valli ed i colmi;
- potenziamento e riqualificazione delle aree a servizi urbani a raccordo con la predisposizione della rete delle attrezzature e sistemazioni per la godibilità e fruibilità del territorio aperto;
- incentivazione delle attività economiche che si svolgono in modo compatibile e coerente con l'ambiente e la conservazione della natura (agricoltura biologica, agriturismo, attività connesse con la fruizione turistico - ricettiva del territorio aperto);
- creazione di un sistema di offerta per la fruizione turistica ambientale valorizzando i caratteri paesaggistici originali ed i prodotti gastronomici (latticini, come della tradizione locale);
- salvaguardia e recupero dell'edificazione prettamente agricola anche mediante interventi di ampliamento ed eliminazione o mitigazione dei contrasti con i valori culturali esistenti;

- tutela, riqualificazione e valorizzazione degli elementi di pregio architettonico mediante la conservazione dei caratteri storico-culturali del patrimonio edilizio da definirsi in sede di P.I., in riferimento ad una attenta rilettura della trattazione normativa del Centro Storico;
- riqualificazione e contenimento degli insediamenti sparsi con ammissibilità di moderati ampliamenti edilizi funzionali agli edifici esistenti;
- eliminazione della situazione di criticità determinata dalla presenza di una struttura di allevamento intensivo all'interno del tessuto oramai edificato;
- potenziamento e valorizzazione delle attività ricettive e ristorazione e di sostegno alla funzione principale agricola;
- tutela e valorizzazione delle malghe con modesti ampliamenti da prevedersi in sede di P.I. finalizzati unicamente ad adeguamenti funzionali senza compromettere il classico impianto;
- incentivazione dell'utilizzo degli spazi aperti per lo sport invernale o turismo di visitazione.

### **3. Funzioni attribuite**

- Residenziali, commerciali, terziarie, turistiche ricettive e compatibili.
-

**4. Dimensionamento- ATO - AP. 03 PARPARI**

Carico insediativo aggiuntivo compreso residuo di P.R.G.			Standard urbanistici richiesti	
			mq/abitante	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc	1.500	10	20

<b>Abitante teorico</b>	<b>mc. 150</b>
-------------------------	----------------

Residenti	40
ab. teorici aggiunti e ab. teorici residui	10
<b>Totale ab. teorici + residenti</b>	<b>50</b>

Standard urbanistici richiesti		
aree per servizi aggiuntive	Mq (10X30)	300
aree per servizi complessive (compreso l'esistente)	mq	1.500

Carico insediativo aggiuntivo		
Commerciale/direzionale mc. Turistico/ricettivo mc. 6000	S.l.p.	
	mq	0
	mq	2.000
Industria e artigianato	Superficie di zona	
	mq	0

Standard urbanistici richiesti		
Standard	100mq/100mq 15mq/100mc S.l.p.	
aree per servizi aggiuntive	mq	0
	mq	900
Standard	10mq/100mq	
aree per servizi aggiuntive	mq	0

**COMUNE DI ROVERE' VERONESE - ATO – AN. 01 PARCO NATURALE REGIONALE DELLA LESSINIA**

<b>MATRICE AMBIENTALE</b>	<b>DOMINANTE NATURALISTICA</b>	<b>ATO AN. 01 PARCO NATURALE</b>
---------------------------	--------------------------------	----------------------------------

**1. Identificazione – Codice 0230670101**

Superficie territoriale: mq 3.415.309,91

Abitanti residenti: n.0

L'ATO – AN. 01 PARCO NATURALE REGIONALE DELLA LESSINIA della MATRICE AMBIENTALE a Dominante Naturalistica si colloca nella parte più a Nord del territorio di Roverè ed è caratterizzato dal territorio interessato del Parco Naturale Regionale della Lessinia.

Una modestissima area fa parte del SIC IT 3210040 Monti Lessini Pasubio Piccole Dolomiti Vicentine.

Il territorio è diviso in due ambiti, uno interamente a confine con il comune di Bosco Chiesanuova ed un secondo fase a quota oltre i m.1400. I territori sono interamente soggetti al Piano Ambientale del PARCO. Sono presenti solo alcune malghe.

**2. Obiettivi locali**

- Mantenimento e sviluppo delle funzioni agricole ancora presenti secondo i principi di sostenibilità ambientale;
- tutela delle specificità e delle caratterizzazioni morfologico, ambientali del territorio, come i tipici sentieri che disegnano le valli ed i colmi;
- incentivazione delle attività economiche che si svolgono in modo compatibile e coerente con l'ambiente e la conservazione della natura (agricoltura biologica, agriturismo, attività connesse con la fruizione turistico ricreativa del territorio aperto);
- potenziamento e riqualificazione delle aree a servizi urbani a raccordo con la predisposizione della rete delle attrezzature e sistemazioni per la godibilità e fruibilità del territorio aperto;
- salvaguardia e recupero dell'edificazione prettamente agricola anche mediante interventi di ampliamento ed eliminazione o mitigazione dei contrasti con i valori culturali esistenti;
- tutela, riqualificazione e valorizzazione degli elementi di pregio architettonico mediante a conservazione dei caratteri storico-culturali del patrimonio edilizio da definirsi in sede di P.I., in riferimento ad una attenta rilettura della trattazione normativa del Centro Storico;
- riqualificazione e contenimento degli insediamenti sparsi con ammissibilità di moderati ampliamenti edilizi funzionali agli edifici esistenti;
- potenziamento e valorizzazione delle attività di sostegno alla funzione principale agricola;
- attuazioni delle previsioni contenute nel piano Ambientale di gestione del Parco Naturale Regionale della Lessinia.

**3. Funzioni attribuite**

- Residenziali, agricole e compatibili.

**4. Dimensionamento – ATO - An. 01 PARCO NATURALE REGIONALE DELLA LESSINIA**

Carico insediativo aggiuntivo compreso residuo di P.R.G.			Standard urbanistici richiesti	
			mq/abitante	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc	0	10	20

<b>Abitante teorico</b>	<b>mc. 150</b>
-------------------------	----------------

Residenti	0
ab. teorici aggiunti e ab. teorici residui	0
<b>Totale</b> ab. teorici + residui	0

Standard urbanistici richiesti		
aree per servizi aggiuntive	mq	0
aree per servizi complessive (compreso l'esistente)	mq	0

Carico insediativo aggiuntivo		
Commerciale/direzionale mc.	S.l.p.	
	mq	0
Turistico/ricettivo mc. 6.000	mq	2.000
Industria e artigianato	Superficie di zona	
	mq	0

Standard urbanistici richiesti		
Standard	100mq/100mq 15mq/100mc S.l.p	
aree per servizi aggiuntive	mq	0
	mq	900
Standard	10mq/100mq	
aree per servizi aggiuntive	mq	0

**COMUNE DI SAN MAURO DI SALINE****Schede normative degli A.T.O.****A.T.O. A MATRICE INSEDIATIVA****Dominante Residenziale**

ATO – In. 04 San Mauro Capoluogo

**A.T.O. A MATRICE AMBIENTALE****Dominante Agricolo Paesaggistica**

ATO – AP. 04 Vai

ATO – AP. 05 Monte Alto

**RIEPILOGO DIMENSIONAMENTO GENERALE PER ATO**  
**- Comune di San Mauro di Saline -**

**CARICO AGGIUNTIVO RESIDENZIALE**

ATO	AMBITO	Abitanti Residenti	Nuovi Abitanti aggiuntivi PAT	TOTALE Abitanti previsti PAT	Volume complessivo aggiuntivo PAT
		ab.	ab.	ab.	mc
In. 04	San Mauro Capoluogo	280	148	440	27.000
AP. 04	Vai	185	120	305	18.900
AP. 05	Monte Alto	105	100	205	16.800
<b>TOTALE</b>		<b>570</b>	<b>368</b>	<b>950</b>	<b>62.700</b>

**CARICO AGGIUNTIVO ATTIVITA' COMPATIBILI CON LA RESIDENZA**  
**(DIREZIONALE/COMMERCIALE +10%)**

ATO	AMBITO	Superficie residua PRG Vigente	Superficie prevista PAT	Superficie complessiva aggiuntiva PAT
		mq	mq	mq
In. 04	San Mauro Capoluogo		1.000	1.000
AP. 04	Vai		300	300
AP. 05	Monte Alto		600	600
<b>TOTALE</b>			<b>1.900</b>	<b>1.900</b>

**CARICO AGGIUNTIVO TURISTICO - RICETTIVO**

ATO	AMBITO	Volume residuo PRG Vigente	Volume previsto PAT	Volume complessivo PAT
		mc	mc	mc
In. 04	San Mauro Capoluogo		6.000	6.000
AP. 04	Vai		4.000	4.000
AP. 05	Monte Alto		3.000	3.000
<b>TOTALE</b>			<b>13.000</b>	<b>13.000</b>

**CARICO AGGIUNTIVO PRODUTTIVO**

ATO	AMBITO	Superficie residua PRG Vigente	Superficie prevista PAT	Superficie complessiva PAT
		mq	mq	mq
In. 04	San Mauro Capoluogo	20.000		20.000
AP. 04	Vai			
AP. 05	Monte Alto			
<b>TOTALE</b>		<b>20.000</b>		<b>20.000</b>

## DIMENSIONAMENTO ATO PER RESIDENZA E PER ATTIVITA' COMPATIBILI CON LA STESSA (commerciale-direzionale/turistico-ricettiva)

ATO	AMBITO	Abitanti Residenti (a)	Abitanti Residui PRG (b)	Volume Residuo PRG (B)	Nuovi Abitanti aggiuntivi PAT (c)	Volume previsto PAT (C)	TOTALE Abitanti aggiuntivi PAT (b+c)	TOTALE Volume insediativo aggiuntivo PAT (B+C)	TOTALE Abitanti (a+b+c)	Volume aggiuntivo PAT per attività compatibili con la residenza commerciale direzionale (+10%)	TOTALE Volume complessivo aggiuntivo PAT
		ab.	ab.	mc	ab.	mc	ab.	mc	ab.	mc	mc
In. 04	San Mauro	280	12	1.800	148	22.200	160	24.000	440	3.000	27.000
AP. 04	Vai	185	0	0	120	18.000	120	18.000	305	900	18.900
AP. 05	Monte Alto	105	0	0	100	15.000	100	15.000	205	1.800	168.700
<b>TOTALE</b>		<b>570</b>	<b>12</b>	<b>1.800</b>	<b>368</b>	<b>55.200</b>	<b>380</b>	<b>57.000</b>	<b>950</b>	<b>5.700</b>	<b>62.700</b>

Volume aggiuntivo PATI comprensivo del volume residuo di P.R.G.: 57.000mc

Volume aggiuntivo PATI per attività compatibili con la residenza: 57.000 x 10% = 5.700 mc

TOTALE Volume aggiuntivo PAT = 57.000 + 5.700 = 62.700 mc

Abitanti aggiuntivi PATI = 368 ab.

TOTALE Abitanti (Abitanti residenti + Abitanti residui + Abitanti aggiuntivi PATI) = 570 ab + 12 ab + 368 ab = 950 ab.

## COMUNE DI SAN MAURO DI SALINE - ATO – In. 04 SAN MAURO CAPOLUOGO

<b>MATRICE INSEDIATIVA</b>	<b>DOMINANTE RESIDENZIALE</b>	<b>ATO In. 04 SAN MAURO CAPOLUOGO</b>
----------------------------	-------------------------------	---------------------------------------

### 1. Identificazione – Codice 0230740304

Superficie territoriale: mq 1.122.879,36

Abitanti residenti: n. 280

L'ATO – In. 04 SAN MAURO CAPOLUOGO della MATRICE INSEDIATIVA a Dominante Residenziale si colloca nel quadrante Est del territorio del PATI ed è praticamente al centro del territorio comunale di San Mauro.

Ricomprende l'abitato residenziale del capoluogo e le contrade limitrofe di Corte e S.Valentino.

Il Capoluogo, cresciuto per addizioni sulla viabilità principale, ha un nucleo storico centrale stretto attorno alla Chiesa Parrocchiale, mentre alcune corti caratteristiche sono presenti sulla strada comunale di collegamento con San Rocco di Piegara. La strutturazione del tessuto urbanizzato dipende in modo principale dalle strade che lo attraversano e si dividono nel centro dell'aggregato e dalla conformazione morfologica dei terreni dove ad incisioni vallive anche profonde si alternano pianori.

All'interno del capoluogo permangono alcuni negozi commerciali e qualche pubblico esercizio ed anche una struttura ricettiva, tutte attività vitali per la sopravvivenza e aggregazione della comunità.

Sempre in capoluogo troviamo oltre alla Chiesa Parrocchiale di San Mauro, la scuola elementare e materna, i servizi municipali, la struttura cimiteriale, gli impianti sportivi, la sala civica ed il teatro polifunzionale.

Il fenomeno delle seconde case, se pure presenti in numero modesto, nei mesi estivi consente un raddoppio della popolazione presente.

### 2. Obiettivi locali

- Mantenimento e sviluppo delle funzioni agricole secondo i principi di sostenibilità ambientale;
- tutela delle specificità e delle caratterizzazioni morfologico, ambientali del territorio;
- potenziamento e riqualificazione delle aree a servizi urbani a raccordo con la predisposizione della rete delle attrezzature e sistemazioni per la godibilità e fruibilità del territorio aperto;
- salvaguardia e recupero in sede di P.I. dell'edificazione prettamente agricola anche mediante interventi di ampliamento ed eliminazione o mitigazione dei contrasti con i valori culturali esistenti;
- tutela, riqualificazione e valorizzazione degli elementi di pregio architettonico mediante la conservazione dei caratteri storico-culturali del patrimonio edilizio da definirsi in sede di P.I., in riferimento ad una attenta rilettura della trattazione normativa del Centro Storico;
- riqualificazione e contenimento degli insediamenti sparsi nelle contrade, con indicazione puntuale in sede di P.I., di moderati ampliamenti edilizi funzionali agli edifici esistenti, utilizzando modalità costruttive analoghe alle preesistenti;
- ammissibilità di interventi edilizi di espansione residenziale a continuità e

compattamento del disegno urbano precostituito, secondo programmazione e pianificazione urbanistica vigente, oltre ad equilibrati nuovi ampliamenti (da previsioni di P.A.T.I.) da definirsi in sede di P.I. sempre a completamento del disegno urbano preesistente;

- potenziamento e valorizzazione delle attività commerciali e pubbliche per un miglioramento dell'offerta turistico e ricettiva;
- riqualificazione degli spazi attorno alle strutture pubbliche come momento di aggregazione e coinvolgimento turistico.

### **3. Funzioni attribuite**

- Residenziali, commerciali, terziarie, turistiche ricettive e agricole compatibili.
-

#### 4. Dimensionamento – ATO - In. 04 SAN MAURO CAPOLUOGO

Carico insediativo aggiuntivo compreso residuo di P.R.G.			Standard urbanistici richiesti	
			mq/abitante	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc	24.000	10	20

<b>Abitante teorico</b>	<b>mc. 150</b>
-------------------------	----------------

Residenti	280
ab. teorici aggiunti e ab. teorici residui	160
<b>Totale ab. teorici + residenti</b>	<b>440</b>

Standard urbanistici richiesti		
aree per servizi aggiuntive	Mq (160X30)	4.800
aree per servizi complessive (compreso l'esistente)	mq	13.200

Carico insediativo aggiuntivo		
Commerciale/direzionale mc. 0 Turistico/ricettivo mc. 6.000	S.l.p.	
	mq	0
	mq	2.000
Industria e artigianato	Superficie di zona	
	mq	0

Standard urbanistici richiesti		
Standard	100mq/100mq 15mq/100mc S.l.p.	
aree per servizi aggiuntive	mq	0
	mq	9.000
Standard	10mq/100mq	
aree per servizi aggiuntive	mq	0

**COMUNE DI SAN MAURO DI SALINE - ATO – AP. 04 VAI**

<b>MATRICE AMBIENTALE</b>	<b>DOMINANTE AGRICOLO PAESAGGISTICA</b>	<b>ATO AP. 04 VAI</b>
---------------------------	---	-----------------------

**1. Identificazione – Codice 0230740205**

Superficie territoriale: mq 4.066.415,12

Abitanti residenti: n. 185

L'ATO – AP. 04 VAI della MATRICE AMBIENTALE a Dominante Agricolo Paesaggistica si colloca a sud del territorio del Comune di San Mauro di Saline e confina con il Vajo di Mezzane e la dorsale di divisione con il comune di Badia Calavena.

Trattasi di un ambiente interessato da molteplici e selvagge incisioni che attraversano il territorio da ovest ad est costellato da una ventina di nuclei storici architettonicamente interessanti, anche se spesso compromessi da ampliamenti e trasformazioni funzionali alla attività prevalente agricola, posti nei pianori delle valli meglio esposte al soleggiamento.

Il moderno aggregato abitativo di Bellavista è caratterizzato dalla presenza di una struttura ricettiva e di un impianto carburanti che necessita di idonea ricollocazione.

I colmi appaiono coltivati, mentre lungo i vaj prevalgono boschetti ed arbusti per la facilità del reperimento della risorsa acqua.

Le balze del terreno, che in molti punti ha una forte pendenza, sono contenute dai tipici muretti a secco realizzati con pietra locale. La maglia viaria è quasi completamente composta da stradine che servono le corti agricole sparse.

Sono presenti comunque coltivazioni di ciliegie ed albicocche, olive nonché boschi di castagno per la produzione del rinomato marrone di S. Mauro e negli ultimi anni nonostante la quota e la struttura orografica dei terreni sono stati impiantati alcuni vigneti.

Alcuni allevamenti avicoli intensivi necessitano di opere di inserimento paesaggistico e mitigazione ambientale. Tra i colli e le dorsali sono presenti alcuni edifici un tempo utilizzati come colonie estive delle varie organizzazioni ecclesiastiche.

**2. Obiettivi locali**

- Mantenimento e sviluppo delle funzioni agricole di produzione di ciliegie, castagne, albicocche ed olive secondo i principi di sostenibilità ambientale;
- tutela delle specificità e delle caratterizzazioni morfologico, ambientali del territorio;
- potenziamento e riqualificazione delle aree a servizi urbani a raccordo con la predisposizione della rete delle attrezzature e sistemazioni per la godibilità e fruibilità del territorio aperto;
- creazione di un sistema di offerta per la fruizione turistico - ambientale valorizzando i caratteri paesaggistici originali ed i prodotti enogastronomici della tradizione locale;
- salvaguardia e recupero in sede di P.I. dell'edificazione prettamente agricola anche mediante interventi di ampliamento ed eliminazione o mitigazione dei contrasti con i valori culturali architettonici esistenti;
- tutela, riqualificazione e valorizzazione gli elementi di pregio architettonico mediante la conservazione dei caratteri storico-culturali del patrimonio edilizio da definirsi in sede di P.I., in riferimento ad una attenta rilettura della trattazione normativa del Centro Storico;
- riqualificazione e contenimento degli insediamenti sparsi nelle contrade con individuazione puntuale in sede di P.I. di modesti ampliamenti edilizi funzionali agli

- edifici esistenti prescrivendo modalità costruttive analoghe alle preesistenti;
- ammissibilità di interventi edilizi di espansione residenziale a continuità e compattamento del disegno urbano precostituito, secondo programmazione e pianificazione urbanistica vigente, oltre ad equilibrati nuovi ampliamenti (da previsioni di P.A.T.I.) da definirsi in sede di P.I. sempre a completamento del disegno urbano preesistente;
  - mitigazione e riordino degli allevamenti presenti attuando forme di inserimento ambientale - paesaggistico evitando il cambiamento della natura degli animali e non consentendo la modifica della destinazione d'uso degli annessi rustici;
  - riqualificazione e riutilizzo degli impianti "ex-colonie" in aree aperte ora inutilizzati.

### **3. Funzioni attribuite**

- Residenziali, turistiche-ricettive agricole e compatibili.
-

## 4. Dimensionamento – ATO - AP. 04 VAI

Carico insediativo aggiuntivo compreso residuo di P.R.G.			Standard urbanistici richiesti	
			mq/abitante	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc	18.000	10	20

Abitante teorico	mc. 150
------------------	---------

Residenti	185
ab. teorici aggiunti e ab. teorici residui	120
<b>Totale</b> ab. teorici + residenti	305

Standard urbanistici richiesti		
aree per servizi aggiuntive	Mq (120x30)	3.600
aree per servizi complessive (compreso l'esistente)	mq	9.150

Carico insediativo aggiuntivo		
Commerciale/direzionale mc. 0  Turistico/ricettivo mc. 0	S.I.p.	
	mq	0
	mq	0
Industria e artigianato	Superficie di zona	
	mq	0

Standard urbanistici richiesti		
Standard	100mq/100mq 15mq/100mc S.I.p	
aree per servizi aggiuntive	mq	0
	mq	0
Standard	10mq/100mq	
aree per servizi aggiuntive	mq	0

## COMUNE DI SAN MAURO DI SALINE - ATO – AP. 05 MONTE ALTO

<b>MATRICE AMBIENTALE</b>	<b>DOMINANTE AGRICOLO PAESAGGISTICA</b>	<b>ATO AP. 05 MONTE ALTO</b>
-------------------------------	---	------------------------------

### 1. Identificazione - Codice 0230740204

Superficie territoriale: mq 5.923.963,29

Abitanti residenti: n. 105

L'ATO – AP. 05 MONTE ALTO della MATRICE AMBIENTALE a Dominante AGRICOLA PAESAGGISTICA si colloca nella parte Nord del territorio comunale il cui ambiente appare più aperto con una presenza meno invasiva di incisioni. Prevalgono comunque sempre le aree a bosco sui prati aperti e sono presenti le coltivazioni di castagno fino a quota di m.900 s.l.m..

La natura del territorio ha mantenuto intatti alcuni nuclei di antica origine ed ha anche permesso ad alcune contrade di crescere attorno al nucleo storico fino a formare aggregazioni di più importante consistenza come "Comerlati", "Varalta", e "Spilichi".

Infine troviamo inurbazioni più moderne come il "Villaggio Puriello" dove oltre ad una decina di edifici residenziali di recente edificazione è presente una colonia religiosa ed una struttura ricettiva.

La viabilità principale è composta dalla Provinciale n. 13 su cui confluiscono tutte le stradine pubbliche e private che servono le corti sparse e le contrade.

Sono presenti alcuni allevamenti intensivi che necessitano di interventi di riordino e mitigazione.

### 2. Obiettivi locali

- Mantenimento e sviluppo delle funzioni agricole presenti secondo i principi di sostenibilità ambientale;
- tutela delle specificità e delle caratterizzazioni morfologico, ambientali del territorio;
- potenziamento e riqualificazione delle aree a servizi urbani a raccordo con la predisposizione della rete delle attrezzature e sistemazioni per la godibilità e fruibilità del territorio aperto;
- creazione di un sistema di offerta per la fruizione turistica ambientale valorizzando i caratteri paesaggistici originali ed i prodotti gastronomici (formaggi, castagne, carne) della tradizione locale;
- salvaguardia e recupero in sede di P.I. dell'edificazione prettamente agricola anche mediante interventi di ampliamento ed eliminazione o mitigazione dei contrasti con i valori culturali esistenti;
- tutela, riqualificazione e valorizzazione degli elementi di pregio architettonico mediante la conservazione dei caratteri storico-culturali del patrimonio edilizio da definirsi in sede di P.I., in riferimento ad una attenta rilettura della trattazione normativa del Centro Storico;
- riqualificazione e contenimento degli insediamenti sparsi nelle contrade con individuazione puntuale in sede di P.I. di moderati ampliamenti edilizi funzionali agli edifici esistenti prescrivendo modalità costruttive analoghe all'esistente;
- ammissibilità di interventi edilizi di espansione residenziale a continuità e compattamento del disegno urbano precostituito, secondo programmazione e

pianificazione urbanistica vigente, oltre ad equilibrati nuovi ampliamenti (da previsioni di P.A.T.I.) da definirsi in sede di P.I. sempre a completamento del disegno urbano preesistente;

- potenziamento e valorizzazione delle attività di sostegno alla funzione principale agricola;
- mitigazione e riordino degli allevamenti presenti attuando forme di inserimento ambientale - paesaggistico evitando la sostituzione della natura degli animali e non consentendo la modifica degli annessi rustici già costruiti.

### **3. Funzioni attribuite**

- Residenziali, commerciali, terziarie, turistiche ricettive e produttive.
-

**Dimensionamento – ATO - AP. 05 MONTE ALTO**

Carico insediativo aggiuntivo compreso residuo di P.R.G.			Standard urbanistici richiesti	
			mq/abitante	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc	15.000	10	20

<b>Abitante teorico</b>	<b>mc. 150</b>
-------------------------	----------------

Residenti	105
ab. teorici aggiunti e ab. teorici residui	100
<b>Totale</b> ab. teorici + residenti	<b>205</b>

Standard urbanistici richiesti		
aree per servizi aggiuntive	Mq (100X30)	3.000
aree per servizi complessive (compreso l'esistente)	mq	6.150

Carico insediativo aggiuntivo		
Commerciale/direzionale mc. 0 Turistico/ricettivo mc. 3.000	S.l.p.	
	mq	0
	mq	1.000
Industria e artigianato	Superficie di zona	
	mq	0

Standard urbanistici richiesti		
Standard	100mq/100mq 15mq/100mc S.l.p	
aree per servizi aggiuntive	mq	0
	mq	450
Standard	10mq/100mq	
aree per servizi aggiuntive	mq	0

**COMUNE DI VELO VERONESE****Schede normative degli A.T.O.****A.T.O. A MATRICE INSEDIATIVA****Dominante Residenziale**

ATO – In. 05 Velo Capoluogo

ATO – In. 06 Camposilvano

**A.T.O. A MATRICE AMBIENTALE****Dominante Agricolo Paesaggistica**

ATO – AP. 06 Croce Lunga

ATO – AP. 07 Monte Purga

**RIEPILOGO DIMENSIONAMENTO GENERALE PER ATO**  
**- Comune di Velo Veronese -**

**CARICO AGGIUNTIVO RESIDENZIALE**

ATO	AMBITO	Abitanti Residen- ti	Nuovi Abitanti aggiuntivi PAT	TOTALE Abitanti previsti PAT	Volume complessivo aggiuntivo PAT
		ab.	ab.	ab.	mc
In. 05	Velo Capoluogo	435	140	535	39.000
In. 06	Camposilvano	52	40	92	11.400
AP. 06	Croce Lunga	207	100	307	25.200
AP. 07	Monte Purga	108	140	248	7.200
<b>TOTALE</b>		<b>802</b>	<b>320</b>	<b>1.182</b>	<b>83.160</b>

**CARICO AGGIUNTIVO ATTIVITA' COMPATIBILI CON LA RESIDENZA**  
**(DIREZIONALE/COMMERCIALE +10%)**

ATO	AMBITO	Superficie residua PRG Vigente	Superficie prevista PAT	Superficie complessiva aggiuntiva PAT
		mq	mq	mq
In. 05	Velo Capoluogo		1.000	1.000
In. 06	Camposilvano		600	600
AP. 06	Croce Lunga		400	400
AP. 07	Monte Purga		400	400
<b>TOTALE</b>			<b>3.400</b>	<b>3.400</b>

**CARICO AGGIUNTIVO TURISTICO - RICETTIVO**

ATO	AMBITO	Volume residuo PRG Vigente	Volume previsto PAT	Volume complessivo PAT
		mc	mc	mc
In. 05	Velo Capoluogo		6.000	6.000
In. 06	Camposilvano		6.000	6.000
AP. 06	Croce Lunga		3.000	3.000
AP. 07	Monte Purga		1.500	1.500
<b>TOTALE</b>			<b>16.500</b>	<b>16.500</b>

**CARICO AGGIUNTIVO PRODUTTIVO**

ATO	AMBITO	Superficie residua PRG Vigente	Superficie prevista PAT	Superficie complessiva PAT
		mq	mq	mq
In. 05	Velo Capoluogo	20.000		20.000
In. 06	Camposilvano			
AP. 06	Croce Lunga			
AP. 07	Monte Purga			
<b>TOTALE</b>		<b>20.000</b>		<b>20.000</b>

DIMENSIONAMENTO ATO PER RESIDENZA E PER ATTIVITA' COMPATIBILI CON LA STESSA (commerciale-direzionale/turistico-ricettiva)

ATO	AMBITO	Abitanti Residenti (a)	Abitanti Teorici Residui PRG (b)	Volumi Residuo PRG (B)	Nuovi Abitanti aggiuntivi PAT (c)	Volumi Residuale previsto dal PAT (C)	TOTALE Abitanti aggiuntivi PAT (b+c)	TOTALE Volumi insediativi aggiuntivi PAT (B+C)	TOTALE Abitanti (a+b+c)	Volumi aggiuntivi PAT per attività compatibili con la residenza commerciale direzionale (+10%)	TOTALE Volumi complessivo aggiuntivo PAT
		ab.	ab.	mc	ab.	mc	ab.	mc	ab.	mc	mc
In. 05	Melo Capoluogo	435	100	15.000	140	21.000	240	36.000	675	3.000	39.000
In. 06	Camposilvano	52	24	3.600	40	6.000	64	9.600	116	1.800	11.400
AP. 06	Croce Lunga	207	60	9.000	100	15.000	160	24.000	367	1.560	25.560
AP. 07	Monte Purga	108	0	0	40	6.000	40	6.000	148	1.200	7.200
<b>TOTALE</b>		<b>802</b>	<b>184</b>	<b>27.600</b>	<b>320</b>	<b>48.000</b>	<b>504</b>	<b>75.600</b>	<b>1.306</b>	<b>7.560</b>	<b>83.760</b>

Volume aggiuntivo PAT comprensivo del volume residuo di P.R.G.: 72.000mc  
 Volume aggiuntivo PAT per attività compatibili con la residenza: 75.600 x 10% = 7.560 mc  
**TOTALE Volume aggiuntivo PAT = 75.600 + 7.560 = 83.760 mc**  
 Abitanti aggiuntivi PAT = 320 ab.  
**TOTALE Abitanti (Abitanti residenti + Abitanti residui + Abitanti aggiuntivi PAT) = 802 ab + 184 ab + 320 ab = 1.306 ab.**

**COMUNE DI VELO VERONESE - ATO – In. 05 VELO CAPOLUOGO**

MATRICE INSEDIATIVA	DOMINANTE RESIDENZIALE	ATO In. 05 VELO CAPOLUOGO
---------------------	------------------------	---------------------------

**1. Identificazione – Codice 0230900305**

Superficie territoriale: mq 3.581.601,32

Abitanti residenti: n. 435

L'ATO – In. 05 VELO CAPOLUOGO della MATRICE INSEDIATIVA a DOMINANTE RESIDENZIALE occupa l'intero versante Ovest del comune a confine con Roverè e ricomprende oltre al capoluogo alcune importanti località come Purga, Val di Velo, Cà Vittoria, Frulle e Salaorno.

Il capoluogo è servito dalla Strada Provinciale n. 13 che lo divide praticamente tra la parte più antica posta sulla dorsale ad Est, costruita a strapiombo sul Vajo Latin, dall'insediamento più moderno ad Ovest cresciuto attorno ad un'ampia conca quasi piana al centro della quale sono stati realizzati gli impianti sportivi comunali e l'ecocentro.

Attorno si distinguono le espansioni residenziali del dopoguerra costituite da case a schiera e piccoli condomini. In capoluogo permangono qualche esercizio commerciale ed alcune attività turistiche e di ristoro importanti per la vita del paese, nonché qualche annesso rustico il cui funzionamento è fonte di qualche disagio per la residenza.

Ampie aree attorno all'arena naturale erano previste come aree a servizi per impianti sportivi invernali mai attuate per la mancanza della neve in forma continuativa. Il P.R.G. Vigente prevede anche un'area produttiva mai partita che si intende potenziare prevedendone un'altra all'ingresso del capoluogo.

Sempre al centro del capoluogo sono concentrati i servizi municipali con adiacente la chiesa parrocchiale ed a del paese, a diretto contatto con l'aggregato è collocato l'impianto cimiteriale.

Le strutture impattanti di alcuni importanti impianti per le telecomunicazioni campeggiano sulle alture del "Monte Stolz" poco prima del capoluogo, che dominano il paesaggio circostante.

Le aree libere dei colmi e delle valli, intervallati da qualche macchia boschiva, sono trattate a prato stabile o prato a pascolo.

**2. Obiettivi locali**

- Mantenimento e sviluppo delle funzioni agricole ancora presenti secondo i principi di sostenibilità ambientale;
- tutela delle specificità e delle caratterizzazioni morfologico, ambientali del territorio;
- potenziamento e riqualificazione delle aree a servizi urbani a raccordo con la predisposizione della rete delle attrezzature e sistemazioni per la godibilità e fruibilità del territorio aperto;
- creazione di un sistema di offerta per la funzione turistica ambientale valorizzando i caratteri paesaggistici originali ed i prodotti gastronomici (latte, formaggi, carne) della tradizione locale;
- salvaguardia e recupero dell'edificazione prettamente agricola anche mediante interventi di ampliamento ed eliminazione o mitigazione dei contrasti con i valori culturali esistenti;

- tutela, riqualificazione e valorizzazione dei pochi elementi di pregio architettonico mediante la conservazione dei caratteri storico - culturali del patrimonio edilizio da definirsi in sede di P.I., in riferimento ad una attenta rilettura della trattazione normativa del Centro Storico;
- riqualificazione e contenimento degli insediamenti sparsi nelle contrade con individuazione puntuale in sede di P.I. di modesti ampliamenti edilizi funzionali agli edifici esistenti, prescrivendo caratteristiche costruttive analoghe al centro storico;
- ammissibilità di interventi edilizi di espansione residenziale a continuità e compattamento del disegno urbano precostituito, secondo programmazione e pianificazione urbanistica vigente, oltre ad equilibrati nuovi ampliamenti (da previsioni di P.A.T.I.) da definirsi in sede di P.I. sempre a completamento del disegno urbano preesistente;
- eliminazione, in sede di P.I., utilizzando le forme concesse dalla legge della situazione di criticità determinata dalla presenza di alcuni annessi rustici in centro storico, con possibilità anche di abbattimento, ricostruzione e recupero dell'intero volume a destinazioni d'uso residenziali o compatibili, utilizzando tecniche costruttive analoghe a quelle di centro storico;
- ammissibilità dell'intervento proposto con atto unilaterale della Ditta Aganetti sull'area parzialmente prevista a sport invernali in capoluogo, a completamento e compattamento dell'edificazione esistente con la realizzazione di mc 12.000 e la realizzazione di alcuni interventi con finalità pubbliche come il completamento della viabilità e la previsione di un'area a servizio e svago;
- ricollocazione, in sede di P.I., dell'area produttiva in posizione di facile accessibilità e di basso impatto ambientale - paesaggistico, prescrivendo norme per la costruzione degli edifici di forme e materiali che si integrino con il paesaggio e l'ambiente circostanti;
- possibilità di riconversione tecnologica degli impianti di telecomunicazione esistenti, senza ampliamento delle aree utilizzate e attivando tutte quelle forme possibili di mitigazione per una diminuzione dell'impatto paesaggistico - ambientale delle strutture.

### **3. Funzioni attribuite**

- Residenziali, commerciali, terziarie, turistiche ricettive e produttive ed agricole.
-

**4. Dimensionamento – ATO - In. 05 VELO CAPOLUOGO**

Carico insediativo aggiuntivo compreso residuo di P.R.G.			Standard urbanistici richiesti	
			mq/abitante	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc	36.000	10	20

<b>Abitante teorico</b>	<b>mc. 150</b>
-------------------------	----------------

Residenti	435
ab. teorici aggiunti e ab. teorici residui	240
<b>Totale</b> ab. teorici + residenti	675

Standard urbanistici richiesti		
aree per servizi aggiuntive	Mq (240X30)	7.200
aree per servizi complessive (compreso l'esistente)	mq	20.250

Carico insediativo aggiuntivo		
Commerciale/direzionale mc. 0 Turistico/ricettivo mc. 6.000	S.l.p.	
	mq	0
	mq	2.000
Industria e artigianato	Superficie di zona	
	mq	20.000

Standard urbanistici richiesti		
Standard	100mq/100mq 15mq/100mc S.l.p	
aree per servizi aggiuntive	mq	0
	mq	900
Standard	10mq/100mq	
aree per servizi aggiuntive	mq	2.000

## COMUNE DI VELO VERONESE - ATO – In. 06 CAMPOSILVANO

<b>MATRICE INSEDIATIVA</b>	<b>DOMINANTE RESIDENZIALE</b>	<b>ATO In. 06 CAMPOSILVANO</b>
----------------------------	-------------------------------	--------------------------------

### 1. Identificazione – Codice 0230900306

Superficie territoriale: mq 136.936,18

Abitanti residenti: n. 52

L'ATO – In. 06 CAMPOSILVANO della MATRICE INSEDIATIVA a DOMINANTE RESIDENZIALE si colloca nella parte Nord del territorio comunale e fa parte degli ambiti naturalistici di livello regionale art.19 del P.T.R.C. e ricomprende solo una modesta parte della località che è condivisa con il comune di Roveré Veronese.

L'aggregato urbano è appeso e diviso dalla strada Provinciale dei Tredici Comuni ed a diretto contatto con gli ambiti estrattivi delle cave ("Chiusa "e "Camposilvano").

E' impreziosita dal nucleo storico dell'edificato originale con le caratteristiche cortine di case realizzate in pietra viva con il tetto in grandi lastre spesso poste solo sui muri perimetrali.

Nella località è altresì presente un'edificazione moderna senza qualità nonché due grandi attività turistiche a cielo aperto (campeggi), che nel tempo hanno assunto l'aspetto purtroppo di residenze quasi stabili. Permangono alcune attività commerciali funzionali alla stagione turistica e del tempo libero nonché qualche servizio generale ed un interessante museo dei fossili prima dell'ingresso nella "Valle delle Sfingi" monumento geologico inserito nel Piano Ambientale del Parco Naturale della Lessinia.

Sensibile è il fenomeno della seconda casa utilizzata solo per brevi periodi invernali ed estivi.

### 2. Obiettivi locali

- Mantenimento e sviluppo delle funzioni agricole ancora presenti secondo i principi di sostenibilità ambientale;
- tutela delle specificità e delle caratterizzazioni morfologico, ambientali del territorio;
- potenziamento e riqualificazione delle aree a servizi urbani a raccordo con la predisposizione della rete delle attrezzature e sistemazioni per la godibilità e fruibilità del territorio aperto;
- creazione di un sistema di offerta per la fruizione turistica ambientale valorizzando i caratteri paesaggistici originali ed i prodotti gastronomici (latticini, carne) della tradizione locale;
- salvaguardia e recupero in sede di P.I. dell'edificazione prettamente agricola anche mediante interventi di ampliamento od eliminazione allo scopo di mitigare i contrasti con i valori culturali architettonici esistenti;
- tutela, riqualificazione e valorizzazione degli elementi di pregio architettonico mediante la conservazione dei caratteri storico-culturali del patrimonio edilizio da definirsi in sede di P.I., in riferimento ad una attenta rilettura della trattazione normativa del Centro Storico;
- riqualificazione e contenimento degli insediamenti sparsi con indicazione puntuale in sede di P.I. di moderati ampliamenti edilizi funzionali agli edifici esistenti, da realizzarsi con modalità costruttive analoghe ai centri storici;

- ammissibilità di interventi edilizi di espansione residenziale a continuità e compattamento del disegno urbano precostituito, secondo programmazione e pianificazione urbanistica vigente, oltre ad equilibrati nuovi ampliamenti (da previsioni di P.A.T.I.) da definirsi in sede di P.I. sempre a continuità e compattamento del disegno urbano preesistente;
- potenziamento e valorizzazione delle attività ricettive e ristorazione;
- completamento della struttura museale con servizi per l'accoglienza del turismo;
- riqualificazione e regolarizzazione anche strutturale, in sede di P.I., degli impianti ricettivi all'aperto applicando le normative previste dalla Legge Regionale n. 33.

### **3. Funzioni attribuite**

- Residenziali, commerciali, terziarie, turistiche ricettive e agricole e compatibili.
-

**4. Dimensionamento – ATO - In. 06 CAMPOSILVANO**

Carico insediativo aggiuntivo compreso residuo di P.R.G.			Standard urbanistici richiesti	
			mq/abitante	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc	9.600	10	20

<b>Abitante teorico</b>	<b>mc. 150</b>
-------------------------	----------------

Residenti	52
ab. teorici aggiunti e ab. teorici residui	64
<b>Totale ab. teorici + residenti</b>	<b>116</b>

Standard urbanistici richiesti		
aree per servizi aggiuntive	Mq (64X30)	1.920
aree per servizi complessive (compreso l'esistente)	Mq	3.480

Carico insediativo aggiuntivo		
Commerciale/direzionale mc. 0 Turistico/ricettivo mc. 6.000	S.l.p.	
	mq	0
	mq	2.000
Industria e artigianato	Superficie di zona	
	mq	0

Standard urbanistici richiesti		
Standard	100mq/100mq 15mq/100mc S.l.p.	
aree per servizi aggiuntive	mq	0
	mq	900
Standard	10mq/100mq	
aree per servizi aggiuntive	mq	0

**COMUNE DI VELO VERONESE - ATO – AP. 06 CROCE LUNGA**

<b>MATRICE AMBIENTALE</b>	<b>DOMINANTE AGRICOLO PAESAGGISTICA</b>	<b>ATO AP. 06 CROCE LUNGA</b>
---------------------------	---	-------------------------------

**1. Identificazione – Codice 023090206**

Superficie territoriale: mq 6.349.010,02

Abitanti residenti: n. 207

L'ATO – AP. 06 CROCE LUNGA della MATRICE AMBIENTALE a DOMINANTE AGRICOLO PAESAGGISTICA si colloca nel versante Est del territorio comunale di Velo Veronese e ricomprende alcune località anche di importanti dimensioni come "Comerlati", "ViaVerde", "Garzon", "Tezze" ecc.

Il paesaggio è composto da un'alternanza di colmi e declivi intervallati da incisioni vallive più profonde nella parte sud a confine con il comune di Badia Calavena e punteggiate da alberature spesso raggruppate in macchie boschive.

Sono presenti nelle valli alcune corti di origine storica dalle caratteristiche architettoniche costruttive tipiche anche se in molti casi ampliate con elementi moderni funzionali però alla produzione agricola.

Una fitta rete di strade comunali, alcune strutture e percorsi pedonali attraversano tutto il territorio e si affacciano alla provinciale n°16.

Non sono presenti coltivazioni frutticole particolari ma solo prati a pascolo, e in alcune aree per contenere i terrazzamenti sono evidenti i classici muretti in sasso costruiti a secco.

**2. Obiettivi locali**

- Mantenimento e sviluppo delle funzioni agricole ancora presenti secondo i principi di sostenibilità ambientale;
- tutela delle specificità e delle caratterizzazioni morfologico, ambientali del territorio;
- potenziamento e riqualificazione delle aree a servizi urbani a raccordo con la predisposizione della rete delle attrezzature e sistemazioni per la godibilità e fruibilità del territorio aperto;
- creazione di un sistema di offerta per la fruizione turistica ambientale valorizzando i caratteri paesaggistici originali ed i prodotti gastronomici (latte e carne) della tradizione locale;
- salvaguardia e recupero dell'edificazione prettamente agricola anche mediante interventi di ampliamento ed eliminazione o mitigazione dei contrasti con i valori culturali esistenti;
- tutela, riqualificazione e valorizzazione degli elementi di pregio architettonico mediante la conservazione dei caratteri storico-culturali del patrimonio edilizio da definirsi in sede di P.I., in riferimento ad una attenta rilettura della trattazione normativa del Centro Storico;
- riqualificazione e contenimento degli insediamenti nelle contrade con individuazione puntuale in sede di P.I. di moderati ampliamenti edilizi funzionali agli edifici esistenti, prescrivendo modalità costruttive analoghe a quelle originali presenti;
- ammissibilità di interventi edilizi di espansione residenziale a continuità e compattamento del disegno urbano precostituito, secondo programmazione e pianificazione urbanistica vigente, oltre ad equilibrati nuovi ampliamenti (da previsioni di P.A.T.I.) da definirsi in sede di P.I. sempre a continuità e compattamento del disegno

urbano preesistente;

- potenziamento in località Comerlati dell'insediamento residenziale esistente con l'attuazione in sede di P.I. dell'accordo unilaterale n.1 presentato dalla Ditta Roccolo per 8.000 mc, realizzando alcune infrastrutture di pubblica attività ora mancanti;
- potenziamento e valorizzazione delle attività ricettive e ristorazione.

### **3. Funzioni attribuite**

- · Residenziali, commerciali, terziarie, turistiche ricettive e agricole e compatibili.
-

## 4. Dimensionamento- ATO - AP. 06 CROCE LUNGA

Carico insediativo aggiuntivo compreso residuo di P.R.G.			Standard urbanistici richiesti mq/abitante	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc	24.000	10	20

Abitante teorico	mc. 150
------------------	---------

Residenti	207
ab. teorici aggiunti e ab. teorici residui	160
<b>Totale</b> ab. teorici e residenti	367

Standard urbanistici richiesti	
aree per servizi aggiuntive	mq 4.800
aree per servizi complessive (compreso l'esistente)	mq 11.010

Carico insediativo aggiuntivo		
Commerciale/direzionale mc. Turistico/ricettivo mc.3.000	S.I.p.	
	mq	0
	mq	1.000
Industria e artigianato	Superficie di zona	
	mq	0

Standard urbanistici richiesti	
Standard	100mq/100mq 15mq/100mc S.I.p
aree per servizi aggiuntive	mq 0
	mq 150
Standard	10mq/100mq
aree per servizi aggiuntive	mq 0

## COMUNE DI VELO VERONESE - ATO – AP. 07 MONTE PURGA

<b>MATRICE AMBIENTALE</b>	<b>DOMINANTE AGRICOLO PAESAGGISTICA</b>	<b>ATO AP. 07 MONTE PURGA</b>
-------------------------------	---	-------------------------------

### 1. Identificazione – Codice 0230900207

Superficie territoriale: mq 9.001.854,45

Abitanti residenti: n. 108

L'ATO – AP. 07 MONTE PURGA della MATRICE AMBIENTALE a DOMINANTE AGRICOLA PAESAGGISTICA comprende tutto il territorio a Nord del Comune di Velo dalle caratteristiche morfologiche pedemontane passando da quota mille fino a m.1.300

Alcune Malghe ad uso privato ed utilizzate prevalentemente durante il periodo estivo dalle caratteristiche formali e costruttive tipiche della Lessinia la parte più alta mentre a Sud sono presenti poche contrade anche di buone dimensioni come Tecchie e Corre.

L'intero A.T.O., così come tutto il comune fa parte dell'ambito naturalistico di livello regionale normato dall'articolo 19 del P.T.R.C. e sono inoltre presenti tre aree inserite nel Parco Naturale Regionale della Lessinia.

Il paesaggio è quello tipicamente dell'alta collina con alternanza di boschi e prati a pascolo segnato dalle caratteristiche divisioni delle proprietà che spesso funzionano anche da sentieri realizzate con lastre in pietra poste in piedi oppure muretti in sasso costruiti con la tradizionale tecnica a secco.

L'A.T.O. è infine interessato dalla ingombrante presenza della cava "Camposilvano" e dalla vicinanza della Cava Sbai, quest'ultima però in Comune di Roveré.

Le aree fanno parte del polo estrattivo definito dallo studio effettuato dai due comuni interessati propedeutico al Piano Cave Provinciale non ancora approvato.

La Provincia ed il comune comunque, nel rispetto dell'ambiente e del paesaggio hanno assentito alla sola risagomatura della cava.

### 2. Obiettivi locali

- Mantenimento e sviluppo delle funzioni agricole ancora presenti secondo i principi di sostenibilità ambientale;
- tutela delle specificità e delle caratterizzazioni morfologico, ambientali del territorio;
- potenziamento e riqualificazione delle aree a servizi urbani a raccordo con la predisposizione della rete delle attrezzature e sistemazioni per la godibilità e fruibilità del territorio aperto;
- creazione di un sistema di offerta per la fruizione turistica ambientale valorizzando i caratteri paesaggistici originali ed i prodotti enogastronomici della tradizione locale;
- recupero e tutela dei caratteristici percorsi delimitati da lastre e muretti in pietra per un utilizzo a scopo turistico di immersione nel paesaggio, anche invernali (ciaspole, Nordic-walking);
- salvaguardia e recupero, in sede di P.I., dell'edificazione prettamente agricola anche mediante interventi di ampliamento o eliminazione allo scopo di mitigare i contrasti con i valori culturali e architettonici esistenti;
- tutela, riqualificazione e valorizzazione degli elementi di pregio architettonico mediante la conservazione dei caratteri storico-culturali del patrimonio edilizio da definirsi in sede di P.I., in riferimento ad una attenta rilettura della trattazione normativa del Centro

Storico;

- riqualificazione e contenimento degli insediamenti sparsi nelle contrade con indicazione puntuale in sede di P.I., di moderati ampliamenti edilizi funzionali agli edifici esistenti da realizzarsi con modalità costruttive analoghe alle preesistenze storiche;
- potenziamento e valorizzazione delle attività turistico ricettiva e dell'accoglienza;
- tutela e recupero delle malghe prevedendo in sede di P.I. solo modesti ampliamenti per adeguamenti igienico funzionali in omogeneità con le attuali caratteristiche tecnico costruttive;
- potenziamento e salvaguardia , da definirsi in sede di P.I., delle attività economiche anche estrattive, nel rispetto del paesaggio e dell'ambiente con l'applicazione di quanto previsto dallo studio ambientale intercomunale e confermato nel Piano Cave Provinciale.

### **3. Funzioni attribuite**

- Residenziali, agricolo e compatibili.
-

#### 4. Dimensionamento- ATO - AP. 07 MONTE PURGA

Carico insediativo aggiuntivo compreso residuo di P.R.G.			Standard urbanistici richiesti	
			mq/abitante	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc	6.000	10	20

<b>Abitante teorico</b>	<b>mc. 150</b>
-------------------------	----------------

Residenti	108
ab. teorici aggiunti e ab. teorici residui	40
<b>Totale</b> ab. teorici residenti	<b>148</b>

Standard urbanistici richiesti		
aree per servizi aggiuntive	Mq (40X30)	1.200
aree per servizi complessive (compreso l'esistente)	mq	4.440

Carico insediativo aggiuntivo		
Commerciale/direzionale mc. Turistico/ricettivo mc.1.500	S.l.p.	
	mq	0
	mq	500
Industria e artigianato	Superficie di zona	
	mq	0

Standard urbanistici richiesti		
Standard	100mq/100mq 15mq/100mc S.l.p	
aree per servizi aggiuntive	mq	0
	mq	225
Standard	10mq/100mq	
aree per servizi aggiuntive	mq	0