



COMUNE DI TORRI DI QUARTESOLO
Provincia di Vicenza

P.A.T.

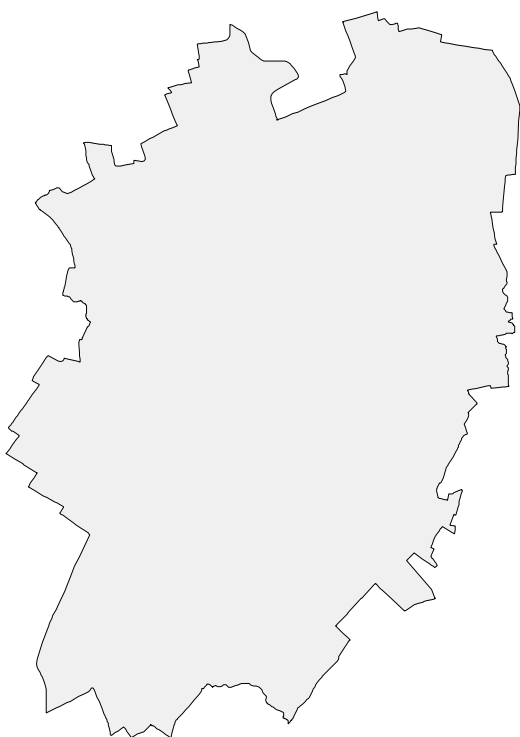
Elaborato

d02

01

Norme Tecniche di Attuazione

Adeguate ai pareri pervenuti e alle osservazioni accolte



REGIONE VENETO
Direzione Urbanistica

PROVINCIA DI VICENZA
Settore Urbanistica

COMUNE DI TORRI DI QUARTESOLO
Il Sindaco
Diego Marchioro
Assessore all'Urbanistica
Gianluca Ghirigatto

UFFICIO DI PIANO
Rosanna Ambrosini
Giovanni Bertocin
Simonetta Fiscato
Davide Pandolfo
Moreno Pertegato
Emanuela Urban

PROGETTISTI
Roberto Grisolia
Comune di Torri di Quartesolo
Marisa Fantin
Archistudio

INDAGINI SPECIALISTICHE
Indagine geologica e Compatibilità Idraulica
dott.geol. Filippo Baratto
Indagini agronomiche
dott. for. Elisabetta Tescari

V.A.S.
dott. for. Roberta Meneghini

DATA **giugno 2013**

TITOLO 1: Norme generali	4
Articolo 1. Finalità	4
Articolo 2. Obiettivi generali.....	4
Articolo 3. Elaborati del PAT e ambito di applicazione.....	4
Articolo 4. Valutazione Ambientale Strategica (VAS).....	5
Articolo 5. Efficacia e attuazione del PAT	6
Articolo 6. Coordinamento con il PTCP di Vicenza	6
Articolo 7. Progetti di interesse sovracomunale	6
TITOLO 2: Norme specifiche	8
Articolo 8. Vincoli ed elementi della pianificazione territoriale superiore	8
Articolo 9. Vincoli e norme di tutela	8
Articolo 10. Prevenzione del rischio e controllo degli interventi - Fragilità	12
Articolo 11. Dissesto idrogeologico	16
Articolo 12. Gli ATO (Ambiti Territoriali Omogenei): individuazione e contenuti.....	19
Articolo 13. ATO 1 Torri.....	21
Articolo 14. ATO 2 Lerino - Marola.....	25
Articolo 15. ATO 3 Centro Commerciale	27
Articolo 16. ATO 4 Tergola.....	28
Articolo 17. Superficie agricola trasformabile	28
SISTEMA INSEDIATIVO.....	29
Articolo 18. Indirizzi e criteri per le aree di urbanizzazione consolidata.....	29
Articolo 19. Individuazione dei limiti fisici della nuova edificazione.....	30
Articolo 20. Linee preferenziali di sviluppo insediativo	31
Articolo 21. Dimensionamento insediativo e dei servizi	32
Articolo 22. Servizi di interesse comune di maggiore rilevanza	33
Articolo 23. Consolidamento e razionalizzazione delle aree produttive esistenti	34
Articolo 24. Consolidamento e razionalizzazione delle aree commerciali esistenti	35
Articolo 25. Ambiti per la localizzazione delle grandi strutture di vendita	35
Articolo 26. Attività produttive fuori zona	36
Articolo 27. Aree strutturali di intervento	36
SISTEMA DEI VALORI STORICO-ARCHITETTONICI.....	37
Articolo 28. Tutela e recupero del centro storico.....	37
Articolo 29. Definizione dei gradi di intervento	37
Articolo 30. Ville, chiese e complessi monumentali	40
Articolo 31. Contesti figurativi delle Ville Venete di interesse provinciale	41
Articolo 32. Tutela e recupero di edifici di interesse storico ambientale	42
Articolo 33. Tutela dei manufatti minori di interesse ambientale-testimoniale	42
SISTEMA PAESAGGISTICO E AMBIENTALE	43
Articolo 34. Invarianti di natura paesaggistico-ambientale	43
Articolo 35. Invarianti di natura agricolo-produttiva	44
Articolo 36. Siti di Interesse Comunitario	45
Articolo 37. Aste fluviali	46
Articolo 38. Rete ecologica.....	47
Articolo 39. Barriere.....	49
Articolo 40. Ambiti di mitigazione	50
Articolo 41. Mitigazioni	50
Articolo 42. Mitigazioni relative all'inquinamento luminoso	51
Articolo 43. Inquinamento da gas radon	51
SISTEMA INFRASTRUTTURALE	51
Articolo 44. Le reti per la mobilità	51
Articolo 45. Percorsi ciclabili e itinerari paesaggistici.....	52
Articolo 46. Coni visuali	52
EDIFICABILITA' IN TERRITORIO AGRICOLO	53
Articolo 47. Zone a prevalente destinazione agricola	53
Articolo 48. Indirizzi e criteri l'edificabilità in territorio agricolo	54
Articolo 49. Nuclei abitati ed edificazione diffusa in territorio agricolo	55
Articolo 50. Strutture agricolo-produttive	57

Articolo 51.	Manufatti non più funzionali alla conduzione del fondo.	57
Articolo 52.	Allevamenti zootecnici.....	58
Articolo 53.	Interventi di riqualificazione degli elementi di degrado in zona agricola	59
Articolo 54.	Attività agrituristiche	59
TITOLO 4: Norme attuative		61
Articolo 55.	Attuazione del PAT.....	61
Articolo 56.	Norma di flessibilità	62
Articolo 57.	Sportello unico per le attività produttive	62
Articolo 58.	Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica	63
Articolo 59.	Indirizzi e criteri per l'applicazione della compensazione urbanistica.....	64
Articolo 60.	Indirizzi e criteri per l'applicazione del credito edilizio.....	64
Articolo 61.	Accordi tra soggetti pubblici e privati.....	65
Articolo 62.	Monitoraggio del Piano in rapporto alla VAS e compensazioni ambientali.....	66
Articolo 63.	Recepimento delle prescrizioni della VINCA.....	67
Articolo 64.	Norme transitorie	68

TITOLO 1: Norme generali

Articolo 1. Finalità

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

Articolo 2. Obiettivi generali

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

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

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

Articolo 3. Elaborati del PAT e ambito di applicazione

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

Elaborati cartografici, redatti alla scala 1:10.000

- tav. 1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale
- tav. 2 – Carta delle invarianti
- tav. 3 – Carta della fragilità
- tav. 4 – Carta della trasformabilità

Elaborato d01 01 Relazione di Progetto

Elaborato d01 02 Relazione Tecnica

Elaborato d01 03 Relazione di Sintesi

Elaborato d02 01 Norme Tecniche

Elaborato d03 Indagine Geologica

Elaborato d04 Indagine Agronomica

Elaborato d06 Rapporto Ambientale

Elaborato d07 01 Relazione Banche dati

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

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

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

- alle componenti strutturali del territorio individuate in relazione ai caratteri specifici di tre sistemi territoriali: ambientale, insediativo, infrastrutturale;
- alle invarianti strutturali del territorio di natura culturale, fisica, paesaggistica, ambientale, funzionale, la cui salvaguardia è indispensabile al raggiungimento degli obiettivi di piano.

Le norme:

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

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

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

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

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

L'adozione del PAT, limitatamente alle prescrizioni ed ai vincoli espressamente previsti nelle presenti norme, comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dall'art. 29 della LR 11/04 e dall'art. 12, comma 3, del DPR 6 giugno 2001, n. 380.

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

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

Articolo 4. Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

Il PAT è sottoposto alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) che determina le modalità di controllo degli effetti ambientali significativi conseguenti all'attuazione del piano al fine, tra l'altro, di individuare tempestivamente gli impatti imprevisti ed essere in grado di adottare le opportune misure correttive, di mitigazione e compensazione, indicate dalla VAS.

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

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

Articolo 5. Efficacia e attuazione del PAT

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

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

La simbologia usata nelle tavole va intesa secondo le legende indicate a margine di ciascuna, ad ogni categoria d'intervento e/o indicazione riportata in legenda corrisponde un articolo delle presenti norme.

I vincoli, le direttive e le prescrizioni, hanno efficacia generale sugli strumenti di pianificazione di livello inferiore al PAT.

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

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

Articolo 6. Coordinamento con il PTCP di Vicenza

Il PAT aderisce agli obiettivi indicati dal PTCP relativi ai seguenti ambiti e insiemi:

- Sistema delle aree verdi periurbane (art. 37 del PTCP)
- Sistemi commerciali complessi di rango regionale (art. 78 del PTCP)
- Territori interessati dalla Valdadastico sud (art. 89 del PTCP)
- Vicenza e il vicentino (art. 91 PTCP);

Il progetto del parco fluviale del Tesina è classificato all'interno del sistema delle aree verdi periurbane, e cioè dei comprensori pressoché naturali ubicati nel raggio di 20 km dal centro di un agglomerato urbano, raggiungibili con mezzi pubblici di trasporto o piste ciclabili, destinati a favorire il contatto diretto con la natura della popolazione delle città, offrendole esperienze didattiche e migliorandone la qualità di vita.

Per questo ambito la provincia promuove la creazione delle aree naturali, la previsione di reticolo connettivo di percorsi ciclopeditoni per incentivarne la fruizione con l'obiettivo generale di creare un sistema aperto ed integrato di aree naturali esteso all'intero territorio per costituire, in prospettiva, la Rete Provinciale delle Aree Naturalistiche dove coniugare esigenze ecologiche, ricreative e paesaggistiche.

Le specifiche azioni, precisate dal PAT o da definirsi con il PI, sono descritte dalle presenti norme in riferimento ai singoli temi trattati.

Allo stato attuale si applicano al PAT e al PI le misure di salvaguardia di cui all'articolo 5 comma 2, lettera b del PTCP adottato.

Articolo 7. Progetti di interesse sovracomunale

Il PAT contiene alcune indicazioni che rinviano a un ambito più esteso rispetto al territorio comunale la cui attuazione comporta una valutazione più generale nella quale possono essere coinvolti gli altri comuni interessati, la Provincia, la Regione per quanto di rispettiva competenza.

Il primo progetto è il **parco fluviale del Tesina** che è già riconosciuto come di interesse sovracomunale sia dal PTCP che dal PAT del comune di Vicenza. L'attuazione del parco e la relativa normativa dovranno essere coerenti con quanto previsto dal piano provinciale e con le azioni descritte e/o messe in atto da Vicenza.

Il secondo progetto riguarda il **prolungamento di via Primo Maggio** che si rende necessario a fronte degli elementi generatori di traffico (centri commerciali) esistenti e previsti nei territori di Torri di Quartesolo e di Vicenza. La realizzazione di tale infrastruttura fa parte di un protocollo di intesa sottoscritto dai due comuni in data 20 dicembre 2005 nel quale entrambe le Amministrazioni si impegnano a promuovere tutte le azioni utili per pervenire, a tempi brevi, al finanziamento e alla realizzazione del prolungamento dell'attuale strada secondo lo studio di fattibilità trasmesso alla Società Autostrada BS-VR-VI-PD in data 12 aprile 2002 e alla Provincia di Vicenza in data 29 novembre 2004. Lo studio dovrà essere completato e perfezionato in relazione alla attuazione delle previsioni dei rispettivi PAT e del sistema infrastrutturale delle Tangenziali Venete.

Il terzo progetto riguarda il sistema degli **impianti sportivi** per il quale l'obiettivo del PAT è sottolineare l'importanza di giungere a una strategia comune con i comuni contermini, con Vicenza in particolare, per la programmazione dei complessi e delle strutture destinate a un bacino ampio. Il percorso è già stato avviato con un incontro informale nel quale cominciare a costruire una visione complessiva dei servizi esistenti e previsti a Torri e sul lato est della città capoluogo.

Il quarto riguarda il progetto di realizzazione del bacino di laminazione a ovest del Tesina, meglio descritto al successivo Articolo 13.

TITOLO 2: Norme specifiche

Articolo 8. Vincoli ed elementi della pianificazione territoriale superiore

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

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

Articolo 9. Vincoli e norme di tutela

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

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

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

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

- (a) **Vincolo Paesaggistico D.lgs 42/2004 – D.M. 22 giugno 1998, Vincolo Paesaggistico D.lgs 42/2004 – corsi d'acqua, Vincolo Paesaggistico D.lgs 42/2004 – zona boscata, Vincolo monumentale D.lgs 42/2004, Siti di Interesse Comunitario (SIC), Centri Storici (PRG, art. 24 PTRC)**

Contenuto:

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

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

Direttive

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

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

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

Prescrizioni

Prima dell'approvazione del PI gli interventi ammessi in aree vincolate dovranno rispettare le indicazioni della DGRV n. 986 del 14/03/1996 - *Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla sub-delega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali* - (BURV n. 75 del 20/08/1996).

- (b) **Vincolo Sismico O.P.C.M. n° 3274/200, DGR n.67, D.G.R. n.71/2008 e nella D.G.R. n. 3308 del 4.11.2008, nel D.M. 159/2005, nell'Ordinanza PCM. n. 3519/2006 e NTC/08**

Contenuto

Il Comune di Torri di Quartesolo rientra nella *classe 3* della nuova zonizzazione sismica. La Regione Veneto con Deliberazione del Consiglio regionale n.67/2003 ha recepito la classificazione sismica del territorio comunale stabilita con la citata ordinanza n.3274/2003.

Per tale zona vale la DCR n° 67 del 3 dicembre 2003, la quale prescrive che per *“i comuni che ricadono nella zona 3 non sono necessari né il deposito dei progetti, ai sensi della citata legge n. 64/1974, né gli adempimenti successivi, fermo restando l'obbligo di progettazione antisismica. A tal fine il progettista è tenuto ad allegare al progetto l'attestazione di aver tenuto conto che le calcolazioni sono conformi alle normative sismiche vigenti”*.

Con successiva DGR n.71/2008, la Regione Veneto ha preso atto, tra l'altro, di quanto disposto dalla successiva ordinanza n.3519/2006.

Con DGR n. 3308 del 4.11.2008 sono state approvate, in applicazione delle nuove norme tecniche sulle costruzioni in zona sismica, le indicazioni per la redazione e la verifica della pianificazione urbanistica. Infine con Decreto n. 69/2010 sono state emanate le Linee guida relative ai PAT/PATI.

- (c) **Sito di importanza comunitaria (IT3220040 - Bosco di Dueville) Direttive Europee 92/43/CEE Direttiva Habitat per le zone SIC e la 79/409/CEE Direttiva “Uccelli” per le zone ZPS, al DPR n.357, 8 settembre 1997, nonché alla deliberazione della Giunta Regionale n. 3173 del 10/10/2006.**

Contenuto

Si fa riferimento al successivo Articolo 36.

- (d) **Ambiti naturalistici di livello regionale**

Il PAT conferma le aree ad alta sensibilità ambientale, individuate nel PTRC, soggette alle disposizioni per la tutela delle risorse naturalistico-ambientali di cui all'art. 19 delle NTA del PTRC stesso. In tali aree le azioni che devono essere proposte in sede di stesura del PI sono volte:

- alla tutela della risorsa idrica, promuovendo la creazione di boschetti, siepi e fasce tampone da inserire nelle vicinanze dei corsi d'acqua e nella rete idrografica afferente;
- alla tutela e valorizzazione delle formazioni vegetali esistenti, per un aumento della biodiversità;
- alla realizzazione di percorsi ed itinerari naturalistici e storico-culturali per il tempo libero, valorizzando le emergenze naturalistiche ed architettoniche collegate.

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

Contenuto

Il territorio del Comune di Torri di Quartesolo è compreso nel Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino dei Fiumi Isonzo, Tagliamento, Livenza, Piave, Brenta – Bacchiglione.

Il PAI (carta della pericolosità idraulica, tav 41 e 49) individua alcune aree all'interno del territorio comunale assegnando ad esse diversi gradi di pericolosità idraulica. Ad ogni grado di pericolosità idraulica sono associate specifiche norme di salvaguardia inserite tra le Norme Tecniche Attuative del PAI stesso. La Carta dei Vincoli del PAT riporta con apposita grafia la perimetrazione delle aree individuate dal PAI secondo il diverso grado di pericolosità affinché, in sede di attuazione del PRC, sia rispettata la normativa del PAI.

Più precisamente, nel territorio comunale di Torri di Quartesolo sono presenti:

- due aree con pericolosità elevata P3 lungo l'alveo del fiume Tesina, sia in destra che in sinistra, in corrispondenza dell'abitato di Torri di Quartesolo.

— tre aree con pericolosità media P2. Di queste, due sono situate anch'esse nel centro abitato di Torri di Quartesolo, in posizione periferica rispetto alle più centrali aree P3 mentre la terza interessa l'abitato di Marola per la porzione prospiciente al F. Tesina. Gli alvei, le zone golenali e, in genere, le aree di pertinenza del F. Tesina e della Roggia Tribolo sono individuate dal PAI come "aree fluviali" ed anch'esse sottoposte a specifica normativa. Il restante territorio è quasi interamente occupato da aree classificate a pericolosità moderata (P1) e come "zone di attenzione", secondo la variante del PAI adottata con delibera n. 3 in data 09.11.2012 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino dei fiumi dell'Alto Adriatico.

All'art. 5 della NTA del PAI sono definite "zone di attenzione: le porzioni di territorio ove vi sono informazioni di possibili situazioni di dissesto a cui non è ancora stata associata alcuna classe di pericolosità e che sono individuate in cartografia con apposita grafia. L'associazione delle classi di pericolosità avviene secondo le procedure di cui all'art. 6° delle NTA PAI.

Prescrizioni

Ogni intervento in attuazione diretta del PRC o di pianificazione urbanistica attuativa eseguito nelle aree interessate da pericolosità idraulica, (Aree P1, P2, P3, aree fluviali e zone di attenzione) dovrà essere conforme alle Norme di Attuazione del PAI.

Per le zone di attenzione, si prescrive che in sede di redazione del Piano degli interventi (PI) adottato ai sensi dell'art. 8 della L.R. 11/2004, il Comune provveda a valutare le condizioni di dissesto delle "zone di attenzione" ricomprese entro "aree idonee a condizione" verificando la compatibilità delle previsioni urbanistiche in relazione alle condizioni di dissesto evidenziate secondo la procedura dell'art. 5 comma 4 delle NTA del PAI adottato.

(f) .Idrografia / Fasce di rispetto

Contenuto

Nella tav. 1 *Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale* sono indicati i corsi d'acqua infrastrutture che determinano una fascia di rispetto sulla base di norme di legge nazionali o regionali: tale fascia è riportata a titolo ricognitivo nelle tavole di Piano costituendo mero recepimento di disposizioni sovraordinate alle quali si rimanda.

Il PI completa ed aggiorna il censimento delle opere e infrastrutture e delle relative fasce di rispetto, provvedendo a definire la specifica disciplina nel rispetto delle disposizioni di legge e delle seguenti indicazioni.

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

Direttive

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

(g) Depuratori / Fasce di rispetto

Direttive

Il PI recepisce dal PAT e integra l'individuazione degli impianti di depurazione autorizzati e degli impianti di trattamento rifiuti, ne recepisce il perimetro e precisa i limiti all'edificazione previsti rispettivamente dal Decreto legislativo 13 gennaio 2003, n. 3, dagli artt. 32 e 32 bis della LR. 3/2000; dall'art. 62 del D. Lgt. 152/06 e punto 1.2 Delib. Comit. Interm. 04/02/77.

Le fasce di rispetto sono destinate alla protezione della struttura e al suo eventuale ampliamento.

¹ Istruttoria geologico tecnica Provincia Vicenza (PAI)

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

Direttive

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

(i) Corridoio TAV

Contenuto

Il PAT riporta a titolo indicativo l'ambito interessato dal progetto TAV. Tale ambito non comporta particolari vincoli per le aree interessate e sarà definito nell'ambito del progetto dell'infrastruttura.

(j) Elettrodotti e Metanodotti/ Fasce di rispetto

Direttive

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

(k) Cimiteri / Fasce di rispetto

Direttive

All'interno del perimetro di vincolo cimiteriale trova applicazione la disciplina di zona indicata dal PI, nei limiti precisati dall'art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie approvato con regio decreto 24 luglio 1934, n. 1265, come modificato dalla legge 166/02 e purché non sia arrecato disturbo alla quiete del cimitero.

(l) Pozzi per attingimento acqua idropotabile (uso civile)

Direttive

Per quanto riguarda i pozzi ad uso idropotabile si richiama quanto prescritto dal D.Lgs. 152/06 relativamente all'area di cattura delle captazioni ottenute mediante lo studio generale di tutti i pozzi ad uso acquedottistico inserito nel Piano Provinciale di Protezione Civile (Marzo 2004) confermato nel Rapporto Ambientale del PTCP (TAVOLA N°7-Vulnerabilità dell'acquifero e rischio risorse idropotabili, dicembre 2006).

(m) Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico / Servitù o Fasce di rispetto

Contenuto

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

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

Direttive

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

paesaggistico e ambientale delle strutture e la qualità del servizio rispetto al territorio comunale.

Prescrizioni

Nelle more di approvazione del PI, la localizzazione delle nuove sorgenti o la modifica delle esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni di legge vigenti.

(n) Allevamenti zootecnici intensivi

Contenuto

Il PAT individua gli “allevamenti zootecnici intensivi”. Rispetto a tali attività vanno applicate le specifiche disposizioni di cui alla LR. 11/2004 – Atto di indirizzo “lettera d – Edificabilità zone agricole”, circa le distanze dai confini di proprietà, dai limiti della zona agricola, dalle abitazioni civili sparse e concentrate, per:

- gli ampliamenti dei centri zootecnici esistenti,
- per la realizzazione di nuovi insediamenti residenziali.

Ulteriori indicazioni sono contenute nel successivo **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**

(o) Stabilimenti a rischio di incidente rilevante

All'interno del territorio comunale di Torri di Quartesolo è presente uno stabilimento a rischio di incidente rilevante: l'azienda Unichimica. L'involuppo delle aree di danno, determinato dai gestori dello stabilimenti secondo quanto disposto al punto 7.1 del D.M. 9.5.2001, risulta rappresentato graficamente all'interno dell'Elaborato Tecnico Rischio di Incidenti Rilevanti (RIR). All'interno dello stesso Elaborato Tecnico sono contenute le valutazioni relative alle categorie di danno attese e le relative classi di probabilità secondo quanto indicato dal D.M. 9.5.2001.

All'interno delle aree di danno individuate nell'Elaborato Tecnico RIR gli interventi di trasformazione dovranno verificare il rispetto del requisito di compatibilità territoriale.

L'espansione residenziale in adiacenza all'area a rischio di cui sopra è subordinata al trasferimento della ditta e deve essere garantita una adeguata “zona cuscinetto” tra il pianificato ampliamento dell'area produttiva e il sistema insediativo consolidato.²

Le prescrizioni specifiche contenute nell'elaborato tecnico “Rischio Incidenti Rilevanti” fanno parte integrante del PAT.³

Articolo 10. Prevenzione del rischio e controllo degli interventi - Fragilità

Contenuto

Sulla base degli atti d'indirizzo della Legge regionale 11/2004 e ss.mm.ii., il territorio comunale è classificato in tre classi, di seguito descritte.

CLASSE DI COMPATIBILITÀ I - AREE IDONEE.

Contenuto

Risulta idoneo all'utilizzazione urbanistica circa il 7 % del territorio comunale. Si tratta in genere di aree caratterizzate da terreni con qualità meccaniche buone, con drenaggio buono ed assenza di allagamenti storici. Il limite superiore medio della falda freatica si trova tra 1 e 2 m. di profondità dal p.c. Le aree idonee prevalgono nella fascia meridionale del territorio comunale compresa tra la SS 11 e il confine Sud.⁴**Prescrizioni**

² Parere ULSS prot.0015274/12

³ Parere VAS prot.0007109/2013

⁴ Istruttoria geologico tecnica Provincia Vicenza (PAI)

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

La relazione geologica e geotecnica dovrà fornire parametri dei terreni ricavati da indagini e prove eseguite nei siti dei nuovi interventi, con grado di approfondimento commisurato all'importanza dell'opera. Tali indagini dovranno mettere in evidenza la presenza di falda freatica se intercettata e riportarne la profondità. Rimane, comunque, vietato costruire vani interrati. Per eventuali opere in sotterraneo già esistenti è opportuno realizzare adeguati sistemi di drenaggio e di impermeabilizzazione; gli eventuali accessi in sotterraneo e le bocche di lupo dovranno essere realizzati con aperture sopraelevate rispetto al piano campagna.

In caso di scavi a scopo edilizio o di sfruttamento geo-economico (es. cave), gli emungimenti (es. well-points o pozzi) devono tener conto dell'estensione dei coni d'influenza e delle spinte idrauliche sulle pareti, che dovranno essere opportunamente sostenute con interventi provvisori o definitivi in funzione dell'opera.

Se i nuovi interventi urbanistici sono ubicati nelle immediate vicinanze di fossati, scoli e rogge è bene prevedere la sopraelevazione del piano terra finito degli edifici, come indicato nella Valutazione di Compatibilità Idraulica.

CLASSE DI COMPATIBILITÀ II – AREE IDONEE A CONDIZIONE

Contenuto

Circa l'**87,5 %⁵** del territorio comunale ricade nell'area idonea a condizione. In questa classe sono inserite le zone caratterizzate da terreni dalle caratteristiche geotecniche mediocri o scadenti, le zone soggette o potenzialmente soggette a periodici allagamenti o a ristagno idrico in caso di eventi meteorici intensi e le aree perimetrali alle zone non idonee, quali alvei fluviali e specchi lacustri delle ex cave.

La condizionalità dei terreni superficiali **normalmente interessati dalle opere edilizie e costituiti da alternanze ternarie dei termini sabbie+limi+argille⁶**, è dovuta alla loro comprimibilità e al possibile innescarsi di pressioni neutre (nei limi e nelle argille), data la presenza di falda con modesta soggiacenza.

Le aree con locale deficienza di drenaggio e ristagno d'acqua in particolari condizioni meteorologiche possono essere soggette a tiranti d'acqua non pericolosi, ma comunque di "disturbo" per la normale attività di residenza o di produttività e di viabilità.

I fenomeni di allagamento verificatisi o verificabili in tali zone sono legati:

- alla tracimazione delle aste fluviali e/o dei canali consorziali;
- al ristagno idrico per basso grado di permeabilità del suolo, con drenaggio da limitato a difficile;
- alla risalita in superficie della tavola d'acqua freatica a seguito d'intense precipitazioni;

oppure alla concomitanza di tutti e tre.

In generale, per queste aree, è risaputo che una falda prossima alla superficie è più penalizzante rispetto a una falda profonda poiché dà origine a svariati problemi in caso di edificazione, quali problemi di stabilità dei fronti scavo, di sottospinta idrostatica, di riempimento dello scavo, di filtrazione. Anche nella progettazione di sistemi di smaltimento fognari non collegati a fognatura pubblica, un livello idrico troppo superficiale impedisce di realizzare sistemi a subirrigazione.

⁵ Istruttoria geologico tecnica Provincia Vicenza (PAI)

⁶ Istruttoria geologico tecnica Provincia Vicenza (PAI)

Infine, in caso di falda freatica poco profonda o superficiale, i sistemi a fossa per l'inumazione nei cimiteri non possono essere adottati con falda a profondità di almeno 2,5 m, come prescritto da normativa nazionale e regionale vigenti.

Tenuto conto delle condizioni litologiche ed idrogeologiche sotterranee, la "condizionalità" di questa classe territoriale è stata suddivisa:

1. in aree non interessate da pericolosità idraulica, ma con terreni dotati di qualità geotecniche mediocri/scadenti e/o con falda relativamente alta;
2. in aree a dissesto idraulico-idrogeologico, secondo la classificazione emanata dal PAI vigente. Resta chiaro che qualora cambiasse la classe di pericolosità PAI o fosse data alle zone di attenzione un valore di pericolosità PAI, sarà modificato anche il grado di condizione all'urbanizzazione comunale, adeguando ogni azione/opera/intervento alla nuova classificazione;
3. in aree di riempimento di ex cave.⁷

Prescrizioni

Per le aree a condizione generica del **punto 1)**, ma in generale anche per le restanti aree, ogni singolo intervento urbanistico verrà adeguatamente suffragato da apposite indagini geognostiche ed idrogeologiche finalizzate a verificare l'idoneità del suolo all'edificazione, seguendo la normativa vigente e citata per le aree idonee (es. DM 14.01.2008 e ss.mm.ii).

In particolare, nella relazione geologica e geotecnica saranno determinati: la tipologia dei terreni, il loro spessore, le loro qualità geomeccaniche e idrogeologiche, al fine di valutare le geometrie e le tipologie delle fondazioni, la stabilità degli eventuali fronti di scavo, gli abbassamenti artificiali della falda. Si dovrà valutare il regime della circolazione idrica superficiale mettendo in evidenza eventuali processi erosivi estesi o localizzati. Ai fini della salvaguardia della falda, dovranno essere adeguatamente protette le superfici attraverso le quali si possono verificare infiltrazioni di contaminanti nel sottosuolo, prevedendo eventuali idonei sistemi di trattamento e di recupero. Questo vale soprattutto nelle fasce perimetrali ai corsi d'acqua ed agli specchi d'acqua delle ex cave, nelle zone a prevalente componente sabbiosa e dove la soggiacenza della falda libera è minima (<1,0 m).

Nelle fasce alla base dei rilievi arginali sono vietati scavi o altri interventi che costituiscano pericolo per la stabilità arginale. Inoltre, per tutte le opere da realizzarsi in fregio ai corsi d'acqua, siano essi Collettori di Bonifica, "acque pubbliche", o fossati privati, deve essere richiesto parere idraulico al Consorzio di Bonifica. In particolare, per le opere in fregio ai collettori di Bonifica o alle acque pubbliche, ai sensi del R.D. 368/1904, il Consorzio di Bonifica deve rilasciare regolari Licenze o Concessioni. In base all'art. 133 del sopra citato R.D., infatti, sono lavori vietati in modo assoluto rispetto ai corsi d'acqua naturali od artificiali pertinenti alla bonificazione, strade, argini ed altre opere di una bonificazione, *"le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche e il movimento del terreno dal piede interno ed esterno degli argini e loro accessori o dal ciglio delle sponde dei canali non muniti di argini o dalle scarpate delle strade, a distanza minore di 2 metri per le piantagioni, di metri 1 a 2 per le siepi e movimento del terreno e di metri 4 a 10 per i fabbricati, secondo l'importanza del corso d'acqua"*.

Per le aree appartenenti al **punto 2)**:

Nelle aree a pericolosità idraulica P1, P2 e P3, sono ammessi solo gli interventi conformi alle relative norme specifiche del PAI (artt. 8, 10, 11 e 12 delle NTA)

Per le Zone di Attenzione, nel periodo tra l'approvazione del PAT e l'adozione del PI dovranno essere eseguite le verifiche di compatibilità previste dall'art. 5 comma 3 delle NTA del PAI e l'intervento dovrà essere conforme a quanto prescritto dall'art. 8 delle norme stesse. Come disposto dal precedente art. 9 comma (e), il PI porterà alla definizione del grado di pericolosità delle zone di attenzione fissandone, così la normativa PAI di riferimento.

⁷ Istruttoria geologico tecnica Provincia Vicenza (PAI)

Per il **punto 3)** viene fatta una classificazione e prescrizione ad hoc:
Condizione CE (aree di riempimento di ex cave)

Contenuto

Sono le zone di scavo o le cave superficiali estinte attualmente utilizzate per scopi agrari, dove il notevole rimaneggiamento del terreno durante l'esercizio ha determinato un peggioramento delle qualità geotecniche e dove spesso manca ogni informazione geotecnico e idrogeologico sulla sistemazione finale che garantisca la stabilità geotecnica del sito. In particolare si fa riferimento alla zona limitrofa allo svincolo autostradale Valdastico. L'attribuzione di una condizione specifica all'area in oggetto deriva dal fatto che non si è a conoscenza: dello spessore del riporto, dello stato di addensamento e delle qualità geotecniche del materiale depositato e dell'attuale fondo cava. Non è inoltre conosciuto se ci sia stato o sia ancora in essere interferenza tra qualsiasi attività antropica in questa area (passata e futura) e le acque locali sia sotterranee che superficiali.

Prescrizioni

Poiché, come detto in precedenza, non si hanno precise conoscenze dal punto di vista geologico, geotecnico e idrogeologico sullo stato attuale della ex cava si prescrive per tale sito, prima di qualsiasi progetto di intervento edificatorio, una dettagliata caratterizzazione geologica- geotecnica che preveda relazione geologica corredata da sondaggi a carotaggio continuo per verificare i tipi di materiali che costituiscono la stratigrafia locale (terreni naturali e di riporto), il loro grado di addensamento e le loro caratteristiche geotecniche eventualmente con prove in sito e/o in laboratorio. In base alle risultanze dell'indagine sopra descritta, la stessa potrà essere estesa agli aspetti idrogeologici del sito d'intervento e di un congruo intorno.

In caso di ritrovamento di rifiuti di qualsiasi natura, dovranno essere attuate le norme delle vigenti leggi in materia (attualmente parte quarta del D.Lgs 152/2006).

8

CLASSE DI COMPATIBILITÀ III - AREE NON IDONEE

Contenuto

In questa classe sono compresi gli alvei del fiume Tesina e della Roggia Tribolo e la loro area di divagazione all'interno degli argini, per un totale di circa il 5,5% ⁹del territorio comunale. Sono comprese poi le aree interessate dagli specchi d'acqua delle ex cave, tra cui la cava Marola; le zone di scavo o le cave superficiali estinte attualmente utilizzate per scopi agrari, dove il notevole rimaneggiamento del terreno durante l'esercizio ha determinato un peggioramento delle qualità geotecniche e dove spesso manca ogni informazione geotecnico e idrogeologico sulla sistemazione finale che garantisca la stabilità geotecnica del sito.

La non idoneità degli alvei fluviali e dei loro argini è legata al rischio idraulico implicito in qualsiasi azione di una certa entità che non sia mirata alla manutenzione e alla salvaguardia dei corpi arginali.

La non idoneità delle ex cave è legata al pericolo di allagamenti che esse possono indurre nelle zone circostanti per innalzamento della falda freatica che comunemente intercettano; esse inoltre sono punti di possibile inquinamento della falda superficiale per veicolazione di sostanze inquinanti se accidentalmente sversate in esse.

Infine, la loro non idoneità è legata a possibili problemi geotecnici di stabilità delle sponde e di cedimenti.

Prescrizioni

Nelle aree non idonee sono vietati interventi di nuova edificazione.

Sono invece consentiti:

⁸ Istruttoria geologico tecnica Provincia Vicenza (PAI)

⁹ Istruttoria geologico tecnica Provincia Vicenza (PAI)

- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione ai sensi dell'art. 3 lett. d) del DPR 380/01 senza ricavo di nuove unità abitative;
- interventi di ampliamento per adeguamento a scopo igienico sanitario o per ricavo di locali accessori (legnaie, impianti tecnologici, box auto ecc.);
- interventi di realizzazione o ampliamento di infrastrutture viarie o rete tecnologiche;
- opere di difesa, sistemazione, manutenzione e gestione del territorio in genere;
- interventi di miglioramento fondiario pertinenti all'attività agricola o forestale e l'edificabilità di annessi rustici di modeste dimensioni (< 8 mq).
- opere di difesa, di sistemazione idraulica, di bonifica e di regimazione delle acque superficiali, di manutenzione idraulica, di monitoraggio o altre opere comunque volte ad eliminare, ridurre o mitigare, le condizioni di pericolosità o a migliorare la sicurezza delle aree interessate;
- opere connesse con le attività di gestione e manutenzione del patrimonio forestale, boschivo e agrario, purché non in contrasto con le esigenze di sicurezza idraulica.

Per le aree fluviali vale anche quanto disposto dagli artt. 13 e 14 delle NTA del PAI.

¹⁰ Sempre in sede di PI, per le aree non idonee, quali specchi d'acqua delle ex cave, saranno possibili solo le azioni finalizzate alla manutenzione ed alla salvaguardia stessa del corpo idrico sotterraneo che intercettano. Gli interventi saranno finalizzati alla sola rinaturalizzazione ed al solo ripristino dell'ambiente e del paesaggio, mantenendo le peculiarità morfologiche ante operam, in stretta correlazione con i caratteri geologici e idrogeologici della zona.

Quanto disposto nelle precedenti prescrizioni agli articoli 9 e 10 fa riferimento e recepisce quanto emanato dagli enti preposti alla gestione del territorio e del regime idrologico-idraulico del medesimo. In particolare, vengono recepite le prescrizioni dettate e qui demandate al PI, emesse con la DGP nr.52/2012; con il parere Regione Veneto prot.127768/2012; con il parere del Genio Civile di Vicenza (prot. 33465/2012), con il parere della Provincia di Vicenza (Settore LL.PP, giugno 2013) con il parere del C.B. Alta Pianura Veneta (prot. 18749/2011) e con il parere del C.B. Brenta (prot. 00173/2012), allegate alla documentazione del PAT ed alle quali si rimanda.¹¹

Articolo 11. Dissesto idrogeologico

Contenuto

Il PAT individua, nella Tav. 3 "Carta delle Fragilità", le aree di dissesto idrogeologico soggette a periodiche esondazioni o a ristagno idrico e le aree, coincidenti con gli specchi d'acqua delle ex cave, che potrebbero avere scarpate instabili.

Il PAI segnala due aree con pericolosità elevata P3 lungo l'alveo del fiume Tesina, sia in destra che in sinistra, in corrispondenza dell'abitato di Torri di Quartesolo, nell'intorno del ponte della strada statale n. 11 padana superiore.

Altre due aree con pericolosità media P2 sono segnalate all'esterno delle zone P3, quindi sempre sia in destra che in sinistra Tesina, che coinvolgono gran parte dell'abitato di Torri di Quartesolo lungo il corso d'acqua.

Oltre alle aree segnalate dal PAI, sono state inserite nella classe di dissesto idrogeologico le zone a differenti gradi di rischio idraulico (R1 basso, R2 medio e R3 elevato) delimitate nel PTCP, le aree storicamente allagate perimetrate dai Consorzi di Bonifica competenti e altre aree potenzialmente allagabili derivanti da uno studio idraulico per la sistemazione del fiume Tesina.

I fenomeni di allagamento verificatisi o verificabili in tali zone sono legati:

¹⁰ Istruttoria geologico tecnica Provincia Vicenza (PAI)

¹¹ Parere Regione Veneto prot.127768/2012, Parere del Genio Civile di Vicenza (prot. 33465/2012), Parere della Provincia di Vicenza (Settore LL.PP, giugno 2013), Parere del C.B. Alta Pianura Veneta (prot. 18749/2011), Parere del C.B. Brenta (prot. 00173/2012)

- alla tracimazione delle aste fluviali e/o dei canali consorziali;
- al ristagno idrico per basso grado di permeabilità del suolo, con drenaggio da limitato a difficile;
- alla risalita in superficie della tavola d'acqua freatica a seguito d'intense precipitazioni;
- oppure alla concomitanza di tutti e tre.

In generale per queste aree è risaputo che una falda prossima alla superficie è più penalizzante rispetto a una falda profonda poiché da origine a svariati problemi in caso di edificazione, quali problemi di stabilità dei fronti scavo, di sottospinta idrostatica, di riempimento dello scavo, di filtrazione. Anche nella progettazione di sistemi di smaltimento fognari non collegati a fognatura pubblica, un livello idrico troppo superficiale impedisce di realizzare sistemi a subirrigazione.

Infine, in caso di falda freatica poco profonda o superficiale, i sistemi a fossa per l'inumazione nei cimiteri non possono essere adottati con falda a profondità di almeno 2.5 m, come prescritto da normativa nazionale e regionale vigenti.

Le aree con scarpate potenzialmente instabili coincidono con 5 ex cave, il cui fondo si trova al di sotto del livello freatico per cui è costantemente allagato.

Prescrizioni per le aree allagabili o a ristagno idrico

In fase di PI, in queste aree dovrà essere condotta una specifica valutazione del rischio idraulico a livello di progetto, pur basandosi sulle risultanze della Valutazione di Compatibilità Idraulica prodotta con il PAT. Per opere minori (es. singole abitazioni o superficie impermeabilizzanti modeste) possono essere utilizzati studi pubblicati o presenti presso gli uffici preposti che riguardino l'argomento e la definita zona in oggetto.

In relazione ai risultati ottenuti attraverso gli specifici studi di rischio idraulico e di compatibilità idraulica si potranno vietare, in sede di PI, le opere in sotterraneo oppure potranno essere prescritti rialzi periferici o strutturali all'opera stessa, al fine di impedire alluvionamenti dei vani interrati.

Oltre alle citate valutazioni del rischio mediante calcoli e modellazioni, dovrà essere mantenuta la funzionalità delle aste fluviali e della rete scolante consorziale o minore attraverso la rimozione di eventuali ostacoli e/o con l'eventuale ri-sezionamento dell'alveo.

Si avrà cura di non porre nell'ambito della possibile area esondativa, opere strutturali e di edificazione, sia private che pubbliche, tali da impedire il normale deflusso e tali da creare punti di criticità idrogeologica-idraulica.

Ogni intervento sarà fatto in osservanza della normativa vigente nazionale e regionale, scegliendo tecniche d'intervento e strutture a basso impatto e tali da non diminuire l'efficienza idraulica del sistema. In queste aree non si dovranno eseguire scavi in aderenza agli argini per non comprometterne la stabilità.

Ogni progetto sarà sostenuto da adeguate indagini idrogeologiche per stabilire lo spessore, le caratteristiche geolitologiche ed idrogeologiche delle coperture sciolte. I dati acquisiti dovranno essere rapportati alle condizioni idrologiche ed idrauliche locali al fine di ottenere, anche mediante codici numerici affidabili, la presenza di criticità idrogeologica e per progettare sia gli interventi di messa in sicurezza, sia la manutenzione delle condizioni di invarianza idraulica, per le aree eventualmente edificabili, attraverso misure compensative.

Eventuali interventi di laminazione dei flussi, verso valle e verso gli ambiti esterni al territorio comunale dovranno essere programmati di concerto con i Consorzi di Bonifica competenti e con l'Amministrazione Comunale.

Il P.I. andrà a definire nel dettaglio, mediante approfondimenti e studi specifici, il perimetro e la classificazione delle aree a rischio idraulico in accordo con il PAI ed in conformità alla DGRV 1322/2006 e ss.mm.ii.. In particolare, ogni nuova urbanizzazione dovrà prevedere al suo interno una rete di raccolta separata delle acque bianche meteoriche dimensionata in modo da garantire al proprio interno un volume specifico d'invaso da dimensionarsi in funzione della destinazione d'uso dell'area e del principio normato dell'invarianza idraulica. I volumi specifici d'invaso assunti secondo il principio dell'invarianza idraulica per le nuove

urbanizzazioni dovranno essere applicati anche nel caso di ristrutturazione, recupero o cambio d'uso di aree urbanizzate esistenti e attuati mediante la realizzazione di bacini/vasche di laminazione o condotte fognarie adeguatamente sovradimensionate. Non sarà ammesso qualsiasi interrimento dei fossi esistenti salvo in caso di deviazione, se autorizzata.

Sempre con il PI si terrà conto dei risultati del PTCP provinciale, dell'Autorità di Bacino competente, nonché le segnalazioni e la mappatura redatta dai Consorzi di Bonifica competenti territorialmente.

TITOLO 3: PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEI PI

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

Contenuto

Il PAT individua nel territorio comunale quattro Ambiti Territoriali Omogenei (d'ora in poi denominati ATO), identificati sulla base dei caratteri insediativi, fisici, urbanistici ed ambientali più significativi. La perimetrazione degli ATO è contenuta nella tav. 4 di cui al precedente Articolo 3.

Gli ATO individuati nel territorio comunale sono:

- ATO 1 – TORRI
- ATO 2 – LERINO - MAROLA
- ATO 3 – CENTRO COMMERCIALE
- ATO 4 – TERGOLA

Per quanto riguarda le misure di compensazione e mitigazione, si fa riferimento alle indicazioni contenute nella VAS specifiche per ciascun ATO.

Direttive

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

Prescrizioni

Le prescrizioni di carattere urbanistico sono specificate negli articoli che seguono per ciascun ATO.

Il carico insediativo aggiuntivo, suddiviso in volumetria per la componente residenziale, in superficie lorda di pavimento per la componente produttiva, commerciale/direzionale, e in volumetria per la componente ricettiva è riportato nella tabella che segue ed è comprensivo dell'edificabilità residua prevista dal PRG vigente.

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

I PI potranno aumentare o diminuire le quantità specifiche assegnate ai singoli ATO di una quantità non maggiore del 10%, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo indicato dal PAT. Potranno anche stabilire una diversa ripartizione del carico tra residuo del PRG e previsione del PAT, fatto salvo il totale complessivo stabilito.

In aggiunta al fabbisogno abitativo calcolato, sono comunque consentiti gli ampliamenti funzionali agli alloggi esistenti, una sola volta e fino ad un massimo del 20%, per migliorare la qualità abitativa e funzionale degli immobili, indipendentemente dalla tipologia edilizia senza incremento del numero delle unità immobiliari esistenti e fatte salve le norme di tutela del patrimonio edilizio storico.

ATO	AREE RESIDENZIALI		AREE PRODUTTIVE	AMBITI DIFFUSI		CREDITI	CESSIONE DOTAZIONI URBANISTICHE O CREDITI
	VOLUME RESIDENZIALE	ABITANTI TEORICI	SUP COPERTA	VOLUME	ABITANTI TEORICI	ABITANTI TEORICI	SUPERFICIE
ATO 1 TORRI							
TESSUTO CONSOLIDATO	38.953	260	17.796	-	-	-	-
NUOVI VOLUMI PAT	187.608	1.085	4.099	-	-	195	47.417
Totale ATO 1	226.561	1.345	21.895			195	47.417
ATO 2 LERINO MAROLA							
TESSUTO CONSOLIDATO	171.414	1.057	-	-	-	-	-
NUOVI VOLUMI PAT	59.543	246				151	22.604
Totale ATO 2	230.957	1.303				151	22.604
ATO 3 CENTRO COMMERCIALE							
TESSUTO CONSOLIDATO	-	-	19.620	-	-	-	-
NUOVI VOLUMI PAT				6.615	44		
Totale ATO 3			19.620	6.615	44		
ATO 4 TERGOLA							
TESSUTO CONSOLIDATO	5.504	37					
NUOVI VOLUMI PAT				14.490	97		
Totale ATO 4	5.504	37		14.490	97		
TOTALE INTERO TERRITORIO COMUNALE							
	463.023	2.685	41.515	21.105	141	346	70.021

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

- l'edificabilità legata a strumenti urbanistici attuativi o progetti in fase di realizzazione, ovvero approvati e convenzionati;
- l'edificabilità legata a strumenti urbanistici attuativi o progetti presentati prima della data di adozione del PAT e compatibili con il Piano stesso;
- incrementi volumetrici connessi con il cambio d'uso verso la destinazione residenziale di attività incompatibili, collocate all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata;
- nelle zone residenziali e nei centri storici, i cambi d'uso, verso il residenziale o altre destinazioni urbanistiche compatibili;
- l'individuazione, in sede di PI, di zone per il miglioramento, ampliamento o dismissione di strutture produttive esistenti in zona impropria;
- gli interventi edilizi legati al titolo V della L.R.11/04;

- il cambio d'uso di edifici di interesse e di valore storico ambientale interni ed esterni ai centri storici e delle ville venete;
- negli ambiti di urbanizzazione consolidata gli ampliamenti o le nuove costruzioni in adeguamento agli indici di zona inferiori a 450 mc;
- nelle zone agricole gli ampliamenti e le nuove costruzioni già consentite in applicazione della normativa regionale e statale.

Nella quantificazione delle dotazioni urbanistiche aggiuntive sono riportate le superfici minime previste dal PAT, non sono quantificate le quote perequative e le cessioni di aree a uso pubblico già previste dal PRG.

Articolo 13. ATO 1 Torri

Caratteri insediativi, valori strutturali e funzionali

L'ambito contiene la parte più rilevante del sistema insediativo, infatti comprende il centro di Torri, i comparti residenziali che si sviluppano lungo la SR in direzione est-ovest e una parte rilevante delle aree produttive. Inoltre l'ambito è interessato dalla presenza del Campus delle Acque Verdi, il progetto destinato a completare il futuro assetto del territorio comunale e a rendere il comune di Torri di Quartesolo competitivo nell'ambito dell'offerta residenziale di qualità e del tempo libero.

Criticità e fragilità

Le situazioni di criticità sono rappresentate dalla presenza del Tesina e conseguentemente delle aree esondabili

Temi progettuali, direttive e prescrizioni per il PI

L'ambito comprende diverse tematiche progettuali, in parte già previste da PRG e in parte inserite dal PAT:

1. **Parco del Tesina** di cui si conferma il progetto già redatto a cura dell'Amministrazione comunale che potrà ulteriormente svilupparlo sulla base delle indicazioni del PAT.

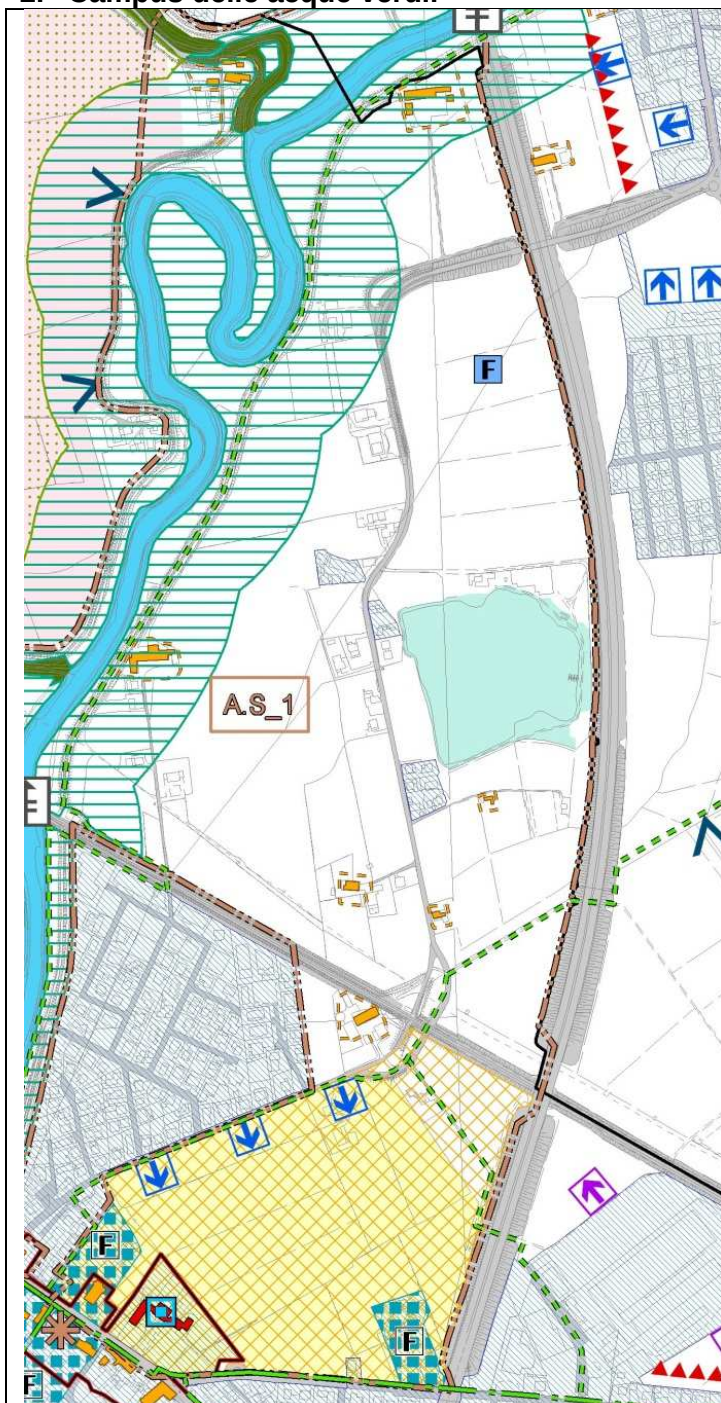
Il PAT sottolinea l'importanza del recupero ambientale del fiume, sia come forma di tutela che di valorizzazione degli argini anche sotto il profilo ricreativo e di conoscenza del territorio attraverso la previsione di percorsi pedonali e ciclabili.

Il fiume costituisce un tema complesso dal punto di vista ambientale e paesaggistico in quanto: è un corridoio ecologico principale ai sensi dell' Articolo 38 delle presenti norme; è identificato come SIC ai sensi dell' Articolo 36 delle presenti norme; è una invariante ambientale lineare ai sensi dell'Articolo 34 delle presenti norme.

Il PAT richiama, inoltre, l'importanza di un progetto coordinato per il fiume Tesina nel quale siano coinvolti gli Enti interessati dalla presenza del fiume e dalla riqualificazione degli ambiti come meglio precisato all'Articolo 7 delle presenti norme.

Poiché i progetti possibili riguardanti l'asta fluviale interessano anche le zone agricole, è opportuno che essi tengano conto dello svolgimento dell'attività agricola e che siano preferibilmente concordati con le categorie interessate.

2. Campus delle acque verdi.



Si confermano i contenuti e le disposizioni del PRG vigente con la possibilità per il PI di modificare il perimetro e le destinazioni degli ambiti compresi nel perimetro del Campus per meglio facilitarne l'attuazione e senza superare le quantità massime già indicate dal PRG. Per l'ambito interessato dal contesto figurativo di villa Slaviero si applicano le disposizioni dell'Articolo 31 delle presenti norme.

In sede di PI dovrà essere effettuata una rivalutazione complessiva dell'edificazione prevista nell'ambito del contesto figurativo orientata:

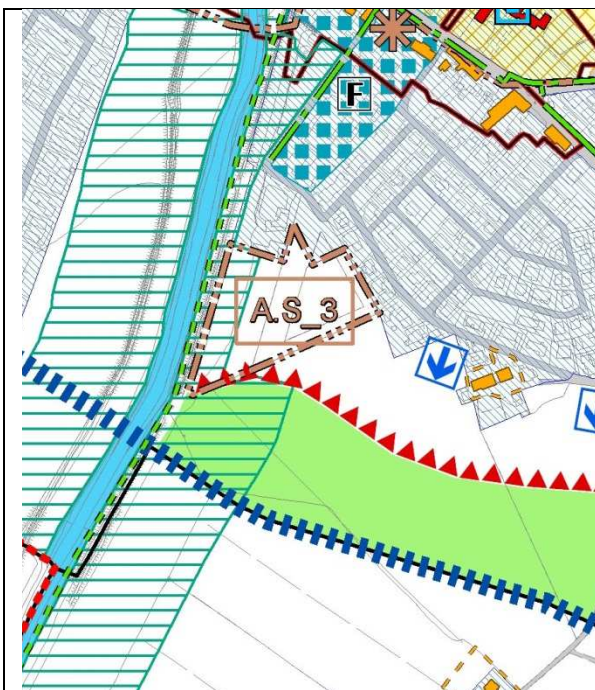
- allo studio di soluzioni localizzative e planivolumetriche volte a salvaguardare il contesto prossimo alla villa e i coni visivi più importanti;
- al ricorso, se possibile, a forme di perequazione e/o credito edilizio per il trasferimento anche parziale della volumetria al di fuori del contesto.¹²

¹² Parere Provincia

This detailed map shows the AS_1 area, which is a large, irregularly shaped region outlined in red. The area is filled with a yellow dotted pattern. To the right of the AS_1 area is a blue river with a green dashed line indicating a boundary or path. The river flows from the top right towards the bottom right. The area to the right of the river is filled with a green diagonal line pattern. The map also shows various buildings, roads, and infrastructure, including a railway line and a road with a bridge. The label 'AS_1' is located in the bottom right corner of the map area.

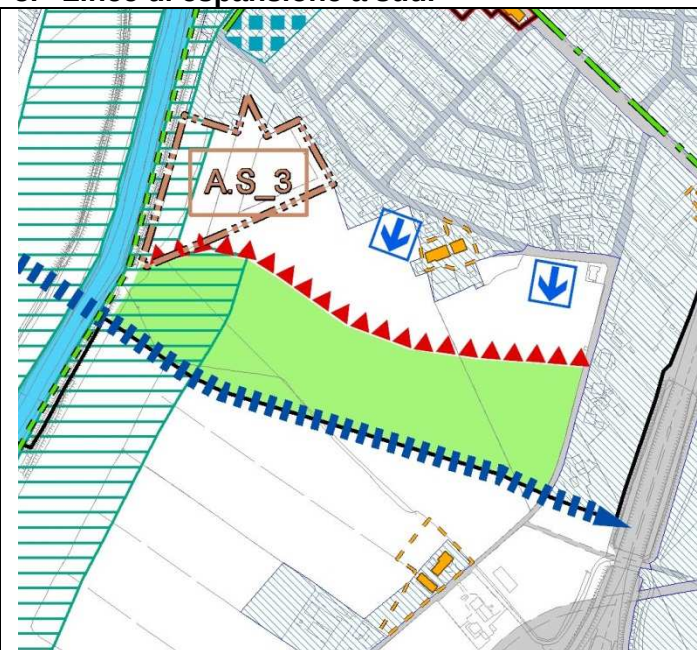
Il PAT conferma il progetto di realizzazione del bacino di laminazione a ovest del Tesina. Dovranno essere concordate con le proprietà interessate le modalità di gestione del bacino stesso. Il progetto è già stato avviato ed è collegato a un protocollo d'intesa sottoscritto da Regione del Veneto, Associazione Industriali della Provincia di Vicenza e Comune di Torri di Quartesolo in data 16 novembre 2011 nel quale l'Associazione si impegna ad elaborare a proprie spese il progetto preliminare a fronte della disponibilità dei due Enti a fornire tutta l'assistenza necessaria. La consegna del progetto preliminare è prevista entro 120 giorni dalla firma del protocollo.

4. Area strutturale 3.



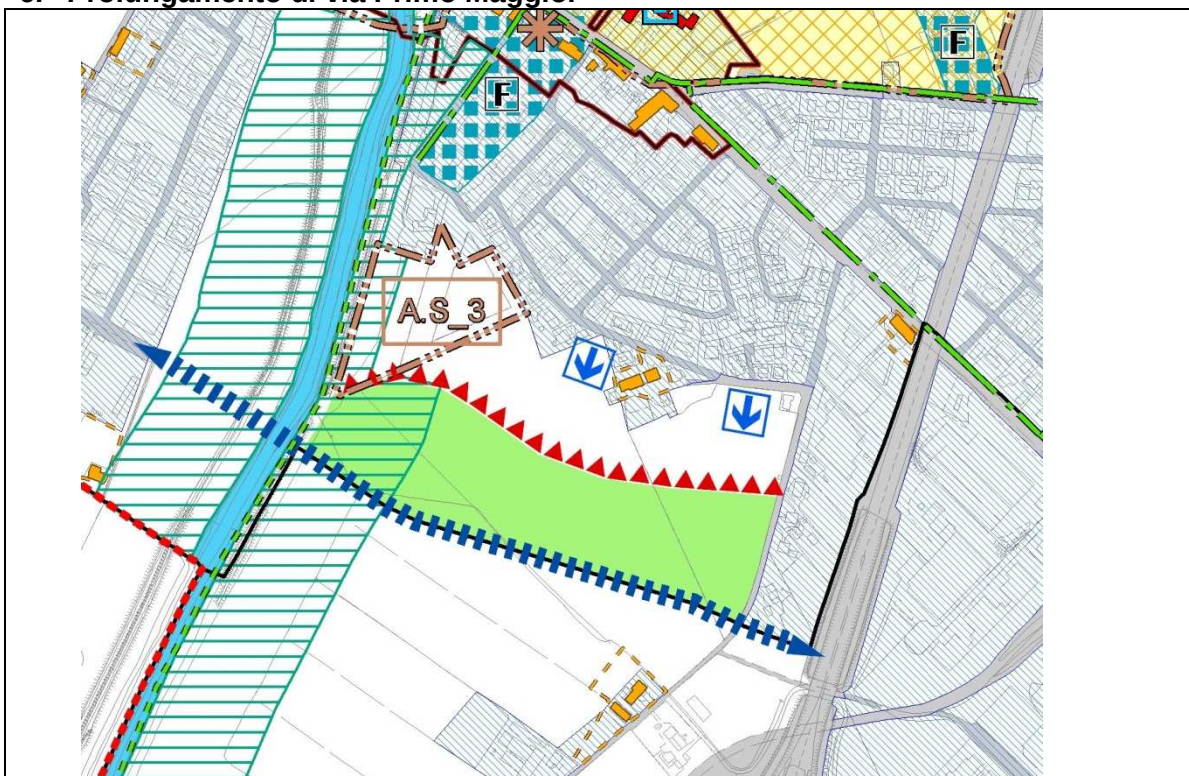
L'ambito è destinato alla realizzazione di nuovi volumi residenziali e al completamento della dotazione scolastica del Comune. L'inserimento di tale previsione è collegato al protocollo di intesa stipulato tra il Comune di Torri di Quartesolo e la Casa di Riposo Godi Sgargi in data 4 novembre 2008. L'accordo riguarda la cessione bonaria dell'area necessaria per la costruzione della nuova Caserma dei Carabinieri (già avvenuta) e la cessione dell'area per la realizzazione della scuola materna a fronte della valorizzazione della rimanente area in proprietà della Casa di Riposo in modo da consentire a quest'ultima di recuperare parte delle risorse necessarie alla ristrutturazione, ampliamento e miglioramento degli standard qualitativi dell'attuale sede. Le modalità sono precisate all'Articolo 27 delle presenti norme.

5. Linee di espansione a sud.



E' indicata la possibilità di espansione del tessuto consolidato del centro di Torri verso sud, adiacenti alla A.S.3. La trasformazione di quest'area è destinata ad edilizia residenziale e relative destinazioni accessorie. Il PI può trasformare tale ambito quando e se di verificasse la necessità di reperire aree per l'atterraggio di crediti edilizi; in quel caso dovranno essere valutate le modalità di compensazione del soggetto privato.

6. Prolungamento di via Primo Maggio.



Il PAT riprende dal PRG vigente l'indicazione di una nuova infrastruttura in prolungamento dell'attuale via Primo Maggio. L'indicazione rappresenta una salvaguardia per la conservazione del corridoio di passaggio, l'opera potrà essere realizzata e definita nel tracciato nel caso si ravvisi la necessità di intervenire per ridurre il traffico sulla strada regionale. Tale progetto fa riferimento alle indicazioni contenute nell'Articolo 7 delle presenti norme.

7. Linee di espansione delle attività produttive a sud della ferrovia.

Le indicazioni sono riportate al successivo Articolo 23.

8. **Ambito destinato ad attrezzature di interesse sovracomunale** in area lungo la SR, di fronte al centro commerciale per il quale si applica quanto stabilito all'Articolo 22 delle presenti norme.

Articolo 14. ATO 2 Lerino - Marola

Caratteri insediativi, valori strutturali e funzionali

L'ATO comprende i due nuclei residenziali di Lerino e Marola e il contesto agricolo immediatamente adiacente. Il PAT considera un obiettivo primario la tutela dei nuclei abitati attraverso una gestione attenta delle trasformazioni che favorisca la presenza delle attività di servizio alla residenza, sia pubbliche che private.

Il fiume Tergola, che delimita l'ATO a est costituisce un elemento importante sia sotto il profilo ambientale che paesaggistico.

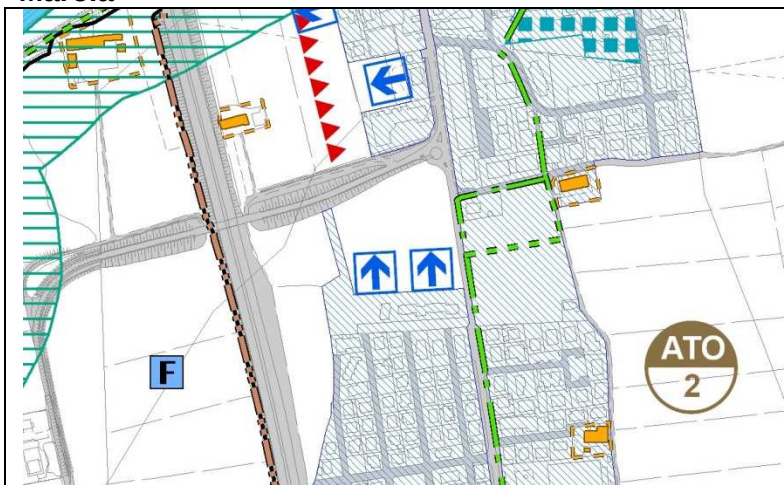
Criticità e fragilità

L'ATO non presenta particolari criticità o fragilità se non per l'attenzione alla zona agricola che non deve essere ulteriormente frammentata da presenze edificate diffuse che ne compromettano l'integrità. E' altrettanto importante mantenere l'identità dei nuclei edificati

evitando la realizzazione di edifici lungo le strade che impediscono di percepire l'articolazione tra tessuto consolidato e paesaggio aperto.

Temi progettuali, direttive e prescrizioni per il PI

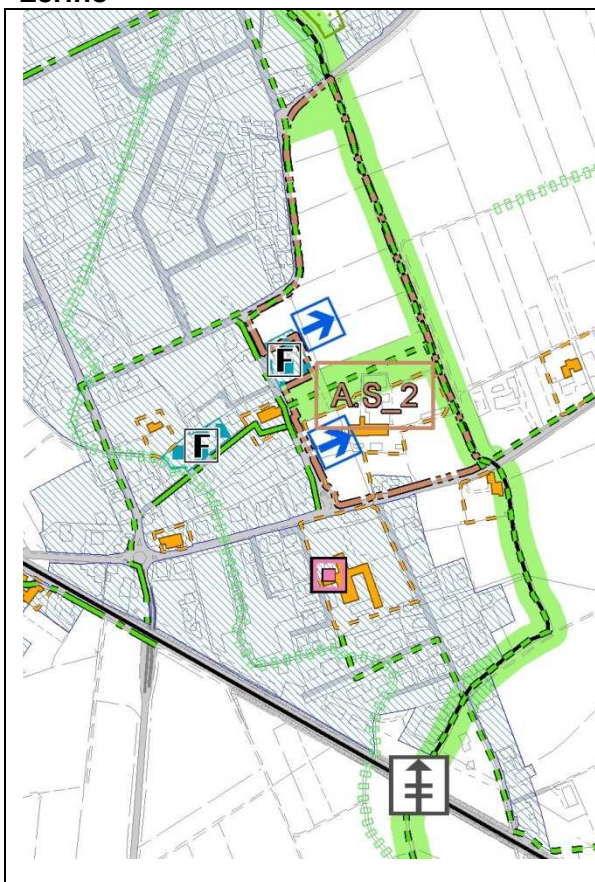
Marola



Per quanto riguarda Marola, la previsione principale è costituita dalle linee di espansione residenziale a sud del cavalcavia dell'autostrada. Si tratta di un ambito di proprietà pubblica la cui trasformazione è vincolata alla necessità di trasferimento di crediti edilizi e/o di operazioni di riqualificazione ambientale e paesaggistica.

Inoltre il nucleo di Marola è adiacente al Campus delle Acque Verdi; il PI e gli strumenti attuativi di realizzazione del Campus dovranno porre attenzione ai percorsi di connessione tra il centro di Marola e i previsti impianti sportivi o altri servizi di interesse generale.

Lerino



Per quanto riguarda Lerino, il PAT individua il perimetro dell'Area Strutturale 2 che comprende parte di ambiti già trasformati dal PRG vigente e parte di zona agricola in adiacenza al Tergola. All'interno di questo ambito il PI può prevedere una diversa articolazione del perimetro degli ambiti edificabili e delle previsioni puntuali contenute nel PRG vigente con l'obiettivo di consentire la realizzazione di edilizia a basso impatto e di dare qualità e conformazione di spazio pubblico all'ultimo tratto di via Altare e agli spazi pubblici e privati adiacenti. Il PI dovrà valutare l'opportunità, a fronte di un intervento di riqualificazione degli spazi pubblici, di prevedere un ulteriore volume edificabile che consenta anche di ricavare spazi al piano terra per l'insediamento di attività

Le criticità dell'ambito sono legate alla presenza di elementi generatori di traffico che hanno ripercussioni su tutto il territorio di Torri interessato dal passaggio della SR. Tale problematica è stata in parte risolta dalla realizzazione della tangenziale.

Temî progettuali, direttive e prescrizioni per il PI

Il PAT prevede la conferma di quanto previsto dal PRG e dagli strumenti attuativi che interessano l'area. Si fa, inoltre, riferimento all'art. 78 del PTCP e all'Articolo 25 delle presenti norme.

Articolo 16. ATO 4 Tergola

Caratteri insediativi, valori strutturali e funzionali

L'ATO comprende l'ambito agricolo meglio conservato e di maggior pregio paesaggistico tra quelli compresi nel perimetro del territorio comunale. Si tratta di un contesto integro fatta eccezione per alcuni nuclei abitati di dimensioni contenute e inseriti nel paesaggio.

Criticità e fragilità

L'attenzione va posta a non creare ulteriori nuclei di edilizia diffusa slegati dalle attività agricole presenti.

Temî progettuali, direttive e prescrizioni per il PI

Il PAT riconosce e tutela i caratteri agricoli e paesaggistici dell'ambito. A tale fine si prescrive che i nuovi interventi eventualmente previsti dal PI, oltre al rispetto della normativa generale e dei limiti e criteri fissati dalle presenti norme, possano avvenire solo in forma di:

- edifici ad uso agricolo per i quali è ammesso il recupero a fini residenziali;
- ampliamenti degli edifici esistenti;¹³
- nuovi lotti edificabili nei quali è consentita la realizzazione di edifici di tipo unifamiliare con volumetria assegnata, non superiore a 450 mc.

Sulla scorta delle indagini agronomiche e della carta della Superficie Agricola Utilizzata, individua alcuni ambiti di edificazione diffusa di cui all'Articolo 49 delle presenti norme.

Articolo 17. Superficie agricola trasformabile

Contenuto

Il PAT ha determinato la superficie agricola utilizzata (SAU) trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola: essa può interessare una superficie complessiva non maggiore di **16,52 ha** calcolata secondo le modalità indicate nel provvedimento (Atti di Indirizzo della Regione Veneto) riferiti alla LR.11/2004, art. 50, comma 1, lettera c).

SAU (superficie agricola utilizzata)	1271,00 ha
STC (superficie territoriale comunale)	1866,61 ha
Rapporto SAU/STC	68,09%
Zona altimetrica	pianura
Soglia percentuale	40%
Indice di trasformabilità	1,30%
SAT (superficie agricola trasformabile)	16,52 ha

¹⁴

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

Direttive

¹³ Parere Provincia

¹⁴ Parere Provincia - Aspetti agronomici

¹⁵In sede di PI il dimensionamento del PAT dovrà essere monitorato, dal momento della sua adozione in Consiglio Comunale, predisponendo un apposito *registro fondiario e della produzione edilizia volumetrica* con la specificazione della superficie utilizzata e sottratta alla SAU, del nuovo volume assentito e realizzato.

SISTEMA INSEDIATIVO

Articolo 18. Indirizzi e criteri per le aree di urbanizzazione consolidata

Contenuto

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

Direttive

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

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

Il PI inoltre, in particolare, disciplina gli interventi volti a migliorare la qualità della struttura insediativa quali:

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

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

- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, ampliamento degli edifici esistenti ed eliminazione degli elementi incongrui;
- interventi volti a migliorare la qualità abitativa e/o funzionale degli immobili, favorire il riordino morfologico dell'edificato e delle aree scoperte.

¹⁵ Parere Agronomo Provincia

- Recupero degli edifici con valore storico-ambientale nel rispetto delle disposizioni di cui all'Articolo 29;
- interventi di nuova costruzione per il completamento del tessuto insediativo esistente;
- recupero e rigenerazione urbanistico - ambientale delle aree con attività dismesse.

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

- trasferimento/eliminazione per le funzioni incoerenti/incompatibili anche in riferimento all'Articolo 60 delle presenti norme;
- mantenimento con riqualificazione e mitigazione degli impatti rispetto alle funzioni contigue per le funzioni che possono essere rese compatibili;
- consolidamento e possibilità di ulteriore integrazione e sviluppo per le funzioni compatibili.

Prescrizioni

Il PAT assegna un'importanza strategica agli interventi all'interno della urbanizzazione consolidata in quanto questi rappresentano un'opportunità per dare ordine al tessuto, salvaguardare gli edifici di pregio e gli spazi aperti, ampliare la dotazione di spazi e strutture pubbliche. A tal fine si prescrive che all'interno del perimetro della urbanizzazione consolidata sono ammessi gli interventi edilizi diretti, secondo le modalità e i parametri indicati dal PRG/PI alle seguenti condizioni:

- l'area libera da edificazioni o comunque interessata dall'intervento, alla data di adozione del PAT, non superi di norma una superficie fondiaria pari a 1000 mq;
- il volume interessato, esistente o previsto alla data di adozione del PAT, non superi i 1000 mc;
- per tutti i lotti del consolidato modificati dal PI rispetto al PRG vigente con assegnazione di un indice di edificabilità nuovo o superiore rispetto all'originario deve essere previsto l'assoggettamento a PUA, a progettazione di comparto o a scheda normativa, che obblighi al reperimento e cessione delle aree a standard;
- sono esclusi dall'obbligo sopra riportato i casi in cui all'interno del consolidato venga assegnata una volumetria (fino a 600 mc) una tantum.¹⁶

In tutti gli altri casi è prescritta la redazione di un PUA o di un intervento convenzionato, che dovrà interessare un ambito sufficientemente ampio da valutare le possibili alternative di progetto, l'accessibilità, la dotazione di spazi pubblici, le relazioni con il contesto.

L'Amministrazione può chiedere il ricorso al PUA anche nel caso di ambiti inferiori a quelli sopra citati, che per caratteristiche o localizzazioni presentano caratteri di complessità analoghi.

Il PI potrà meglio approfondire tali indicazioni individuando le aree e gli ambiti da assoggettare a PUA in ragione di un maggiore approfondimento delle tematiche e delle caratteristiche urbanistiche, anche indipendentemente dai parametri sopra esposti.

In generale valgono le norme del PRG vigente al momento dell'approvazione del PAT per quanto compatibile con il PAT stesso anche in riferimento all'Articolo 63 delle presenti norme.

Articolo 19. Individuazione dei limiti fisici della nuova edificazione

Contenuto

Al fine di evitare la compromissione di aree ed ambiti di particolare interesse, il PAT individua nella tav. 4 i limiti fisici degli insediamenti oltre i quali nessuna nuova edificazione è consentita, per motivi di carattere paesaggistico, ambientale, di salvaguardia del territorio agricolo, o di fragilità di diversa natura.

Direttive

¹⁶ Osservazione 42

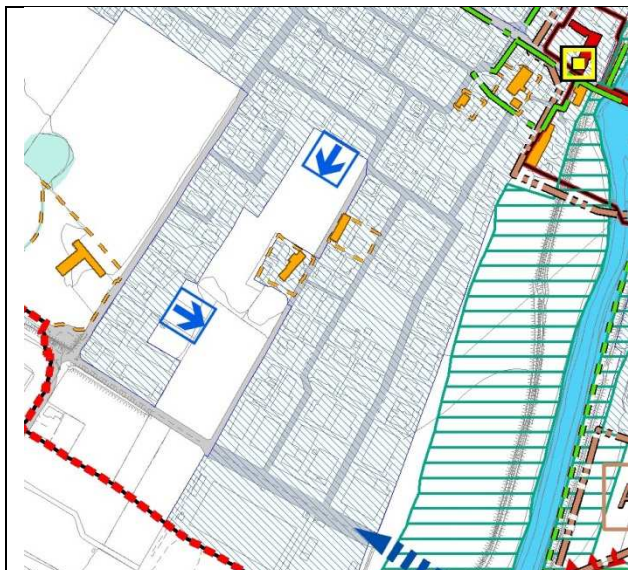
In base al maggior dettaglio di scala delle previsioni urbanistiche, il PI può prevedere limitate variazioni della definizione dei limiti fisici alla nuova edificazione, sempre che dette modifiche non comportino l'alterazione dell'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità degli interventi evidenziate negli elaborati di VAS.

Prescrizioni

All'esterno del limite fisico alla nuova edificazione come definito dal PAT sono ammesse esclusivamente le trasformazioni territoriali nel rispetto delle azioni attribuite a ciascun specifico ambito come previsto dalle presenti norme.

Articolo 20. Linee preferenziali di sviluppo insediativo

Contenuto



Il PAT indica nella tav. 4 le linee preferenziali lungo le quali dovrà essere indirizzato lo sviluppo urbanistico dell'insediamento considerato (residenziale, per servizi, etc.). L'estensione delle aree interessate dallo sviluppo insediativo, insieme con i parametri per l'edificazione, verranno stabiliti dal PI, desumendoli dal dimensionamento degli ATO e dalle invarianti di cui alla Tav. 2.¹⁷.

Direttive

Nella definizione urbanistica delle aree di espansione il PI adotterà criteri progettuali che:

- privilegino le aree più adatte all'urbanizzazione in rapporto a criteri funzionali, di raccordo con i centri abitati (aree dotate o facilmente dotabili di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di servizi, secondo gli standard di qualità previsti dal PAT e dal PI stesso);
- siano adiacenti ad aree già edificate;
- riprendano i criteri insediativi tradizionali, legati ai percorsi e alla corretta esposizione;
- rispettino le preesistenze di carattere naturalistico e paesaggistico;
- consentano di realizzare gli interventi di riqualificazione della viabilità comunale.

Il PI, in coerenza con gli indirizzi e i limiti quantitativi fissati nella disciplina degli ATO definisce gli ambiti di sviluppo insediativo individuando:

- le specifiche zone territoriali omogenee,
- le aree destinate alle opere e servizi pubblici e di interesse pubblico,
- le specifiche carature urbanistiche,
- la disciplina delle destinazioni d'uso e delle tipologie edilizie e stradali ammesse,
- le condizioni e prescrizioni attuative, in riferimento alla quantità di Edilizia Residenziale Pubblica prevista in ciascun intervento, alla realizzazione delle aree destinate alle opere e servizi pubblici e di interesse pubblico ed alla sistemazione degli spazi scoperti.

Prescrizioni

Gli interventi di trasformazione urbanistica dovranno attuarsi mediante Piani Urbanistici Attuativi.

¹⁷ Parere Provincia

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

Articolo 21. Dimensionamento insediativo e dei servizi

Contenuto

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

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

La dotazione di standard esistente e attuato è pari a 26,10 mq per abitante.

TIPO DI AREA	SERVIZIO ATTUATO mq	MQ/ABITANTE
ISTRUZIONE	67.520	5,72
ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	43.846	3,72
AREE VERDI E SPORTIVE	140.693	11,93
PARCHEGGI	26.593	2,25
TOTALE	307.793	26,10

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

Le articolazioni quantitative di riferimento assunte dal PAT sono:

1. parcheggi pubblici 8 mq/ab
2. verde pubblico 12,5 mq/ab
3. attrezzature scolastiche 4,5 mq/ab
4. attrezzature collettive 5 mq/ab

Direttive

Il PI dovrà verificare le disposizioni impartite con l'atto di indirizzo relativo al dimensionamento dei piani e degli standard di aree per servizi di cui all'articolo 46 punto 1, lett. b) della LR 11/2004. Nel definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione, dovrà altresì individuare gli ambiti da assoggettare alla realizzazione dei servizi necessari per raggiungere le dotazioni di standard previsti dal presente articolo e stabilire i criteri e gli ambiti nei quali è ammessa la monetizzazione delle aree per servizi

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

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

Il PI deve in ogni caso subordinare gli interventi di sviluppo e/o trasformazione, nelle singole zone a tessuto insediativo omogeneo, alla realizzazione e/o adeguamento dei servizi agli standard di qualità che seguono, anche ai fini dell'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica secondo le modalità indicate all'Articolo 58 delle presenti norme.

In sede di formazione del PI la dotazione esistente deve essere incrementata al fine di raggiungere il minimo previsto per ciascuna tipologia di servizi. La dotazione minima di standard stabilita dal presente articolo può essere raggiunta computando le quantità di più ATO, a condizione che sia comunque assicurata una equilibrata dotazione di attrezzature e servizi in funzione della distribuzione sul territorio della popolazione residente e del fabbisogno indotto dalla presenza quotidiana di visitatori e addetti.

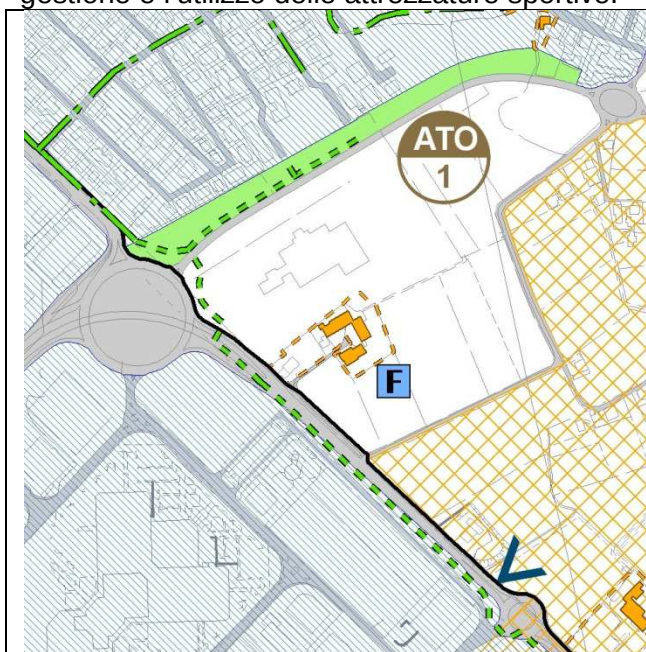
Il PI definisce la collocazione delle dotazioni di standard aggiuntive rispetto all'esistente facendo ricorso preferibilmente a metodi perequativi, in particolare per i comparti interessati da significativi interventi di trasformazione. A tal fine è demandata al PI l'individuazione di strumenti perequativi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

Prescrizioni

Fino all'approvazione del PI, adeguato alle direttive che precedono, gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, come definiti dall'art. 3 del DPR 380/01, ricadenti all'interno della urbanizzazione consolidata, sono subordinati all'accertamento dell'esistenza effettiva di tutte le opere di urbanizzazione primaria adeguate al carico urbanistico indotto dall'intervento o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento mediante convenzione ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90, o, infine, alla monetizzazione delle aree nei casi in cui sia impossibile o non conveniente per l'amministrazione il reperimento in loco..

Articolo 22. Servizi di interesse comune di maggiore rilevanza

Il PAT conferma le previsioni già contenute nel PRG per quanto riguarda i principali servizi già realizzati (ad esempio: le aree del centro di Torri, Marola e Lerino e il palazzetto dello sport nella zona del centro commerciale). Inoltre conferma le previsioni nell'ambito del Campus delle Acque Verdi, in particolare per quanto riguarda la dotazione di impianti sportivi di interesse sovracomunale per i quali si applica l'Articolo 7 delle presenti norme. La realizzazione dell'area del Campus è soggetta alla approvazione di un masterplan di iniziativa pubblica e alla stipula di un accordo pubblico-privato o di convenzione per la gestione e l'utilizzo delle attrezzature sportive.



In alternativa a quanto previsto all'interno del Campus, il PI può attivare un ambito in zona Chiesetta, tra via Borsellino, via Cantarane e la SR 11 nel quale realizzare i servizi pubblici o di interesse pubblico necessari a completare la dotazione di impianti sportivi del territorio comunale. In tale ambito è ammessa la realizzazione di impianti sportivi e delle attività accessorie collegate a quella principale, con la sola eccezione degli edifici esistenti per i quali, oltre agli usi collegati alla realizzazione degli impianti sportivi, si confermano le destinazioni già ammesse dal PRG vigente. L'attuazione di tale previsione è soggetta ad accordo pubblico-privato nel quale siano definite le modalità di realizzazione e di gestione delle attrezzature di interesse pubblico.

Trattandosi di servizi destinati a un ampio bacino di utenza, i due ambiti riservati agli impianti sportivi sono previsti in alternativa o, comunque, con funzioni e specializzazioni diverse.

Articolo 23. Consolidamento e razionalizzazione delle aree produttive esistenti

Contenuto

Il PAT comprende all'interno della urbanizzazione consolidata gli ambiti interessati dalla presenza di attività produttive, artigianali e industriali, comprensivi delle loro possibili estensioni e delle funzioni commerciali loro connesse. Nel definire le destinazioni d'uso ammesse il PAT tiene conto che l'uso delle aree produttive si va sempre più evolvendo verso un modello non monofunzionale dove sono compresenti (anche all'interno della stessa impresa) funzioni produttive e di servizio. Sono perciò favoriti gli interventi di valorizzazione dell'attività produttiva attraverso un mix funzionale che consenta l'insediamento di attività di ricerca, funzioni ricreative (palestre ecc.), funzioni ricettive (mensa, bar, ristorazione, albergo).

Direttive

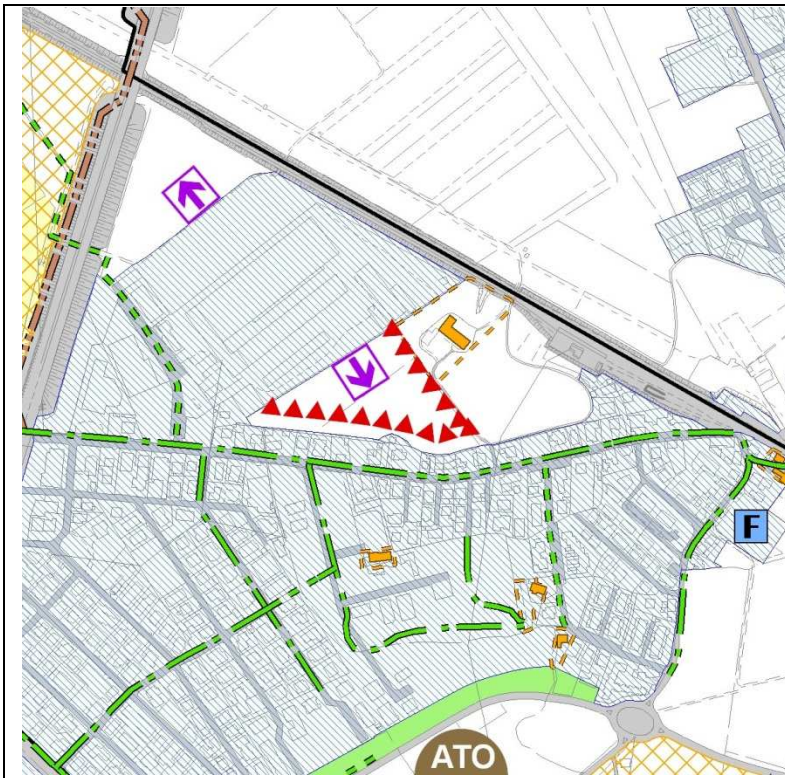
Per tutte le aree produttive il PI dovrà definire le modalità di edificazione nel rispetto del dimensionamento previsto dal PAT.

Prescrizioni

Sono sempre ammessi gli interventi di completamento all'interno della urbanizzazione consolidata.

Il PI definisce, all'interno dell'articolazione funzionale auspicata dal PAT, le quantità massime di attività insediabili tenendo conto che la destinazione produttiva rimane quella prevalente e nel rispetto dell'equilibrio funzionale complessivo del territorio, della accessibilità e della presenza o realizzazione dei servizi e delle infrastrutture necessarie.

In particolare per le zone produttive esistenti è ammesso un ampliamento del 5% rispetto a quanto già previsto dallo strumento urbanistico vigente con finalità di riorganizzazione delle attività già in essere. Inoltre è ammesso per le attività produttive esistenti alla data di adozione del PAT la ridefinizione del perimetro della urbanizzazione consolidata nel limite massimo del 10% del perimetro dell'area interessata per adeguamento degli spazi scoperti di pertinenza.



Il PI può prevedere il riordino delle attività produttive e delle aree di espansione interessate dalle linee di espansione indicate dal PAT purchè nel rispetto delle quantità massime già previste dal PRG vigente. In questa logica il PAT prevede la possibilità di un diverso perimetro della zona produttiva a sud della ferrovia per una migliore distribuzione logistica e per contenere l'impatto con la viabilità e le zone residenziali adiacenti. Tale indicazione non incide sul dimensionamento già previsto dal PRG secondo le quantità e le regole stabilite dall'Articolo 12.

Il PI, in applicazione dell'art. 67 delle norme del PTCP, dovrà contenere una specifica disciplina urbanistica in relazione allo sviluppo e alla riqualificazione delle aree produttive coerentemente con i criteri contenuti nel PTCP stesso e nel PAT.¹⁸

Articolo 24. Consolidamento e razionalizzazione delle aree commerciali esistenti

Contenuto

Il PAT comprende all'interno della urbanizzazione consolidata gli ambiti interessati dalla presenza di attività commerciali comprensivi delle loro possibili estensioni. Per tali aree è prevista la specifica dotazione commerciale e alberghiera.

Direttive

Il PI dovrà contenere specifiche indicazioni in relazione all'apertura di attività commerciali e alla compatibilità delle stesse con i diversi ambiti del territorio comunale, nel rispetto dei criteri del PAT e dei contenuti della Lr 50/2012, Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto.

Prescrizioni

Sono sempre ammessi gli interventi di completamento all'interno della urbanizzazione consolidata già previsti dal PRG. Fino a nuovo PI adeguato al PAT sono confermati indici, parametri e destinazioni d'uso dello strumento urbanistico vigente, fatto salvo quanto previsto dalla citata Lr 50/2012.¹⁹

Articolo 25. Ambiti per la localizzazione delle grandi strutture di vendita

Contenuto

Il PAT, coerentemente con quanto indicato all'art. 78 del PTCP; al fine di evitare una eccessiva frammentazione della rete commerciale, nonché di regolare in modo maggiormente efficiente i flussi di traffico indotti dall'insediamento delle strutture, prevede la

¹⁸ Parere Provincia

¹⁹ Parere Provincia

possibilità di insediamento di grandi strutture di vendita a completamento del centro commerciale esistente, a condizione che studi specifici verifichino la capacità reggente della rete viabilistica esistente e siano previsti interventi e forme di mitigazione atti a fluidificare il flusso di traffico e adeguati interventi di compensazione ambientale.

Direttive

Le nuove realizzazioni di superfici commerciali sono subordinate alle disposizioni della Lr.50/2012 e relativo regolamento applicativo e sono subordinate alle seguenti condizioni:

- dovranno essere verificate le condizioni di cui al Regolamento applicativo della Lr.50/2012;
- Il PI dovrà garantire la realizzazione delle opere di mitigazione ambientale destinate a separare e proteggere la zona agricola sia visivamente che dalle emissioni prodotte dalle attività commerciali e dal traffico indotto.
- il PI dovrà verificare ed individuare lo stato dei sottoservizi, dei servizi tecnologici e dei servizi all'impresa e alla persona di cui l'area da ampliare è dotata; nel caso siano insufficienti ne dovrà prevedere l'adeguamento.

Prescrizioni

Gli interventi di trasformazione urbanistica dovranno attuarsi mediante Piani Urbanistici Attuativi.

Resta in ogni caso l'obbligo di integrare la documentazione progettuale ed il procedimento con gli obblighi conseguenti alla VAS e di verifica della sostenibilità ambientale secondo la normativa vigente.

Articolo 26. Attività produttive fuori zona

Contenuto

Il PAT conferma l'individuazione delle attività in zona impropria contenuta nel PRG.

Direttive

Il PI potrà integrare tale rilevazione, e completare o modificare le indicazioni puntuali.

Gli eventuali ampliamenti dovranno essere valutati tenendo conto dei seguenti criteri:

- rispetto dei piani paesistici e territoriali,
- insussistenza di vincoli sismici, idrogeologici, forestali e ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico incompatibili con l'impianto,
- attività non compresa tra le industrie insalubri di prima e seconda classe,
- collocazione compatibile con le zone a servizi, le zone a parco e con la residenza,
- attività che non produca movimenti di mezzi non compatibili con la struttura viaria.

Per le attività produttive fuori zona non confermate, il PI ne prevede il trasferimento in zona consona produttiva sulla base delle indicazioni contenute nell'Articolo 60 delle presenti norme.

Articolo 27. Aree strutturali di intervento

Contenuto

Il PAT individua gli ambiti significativi del territorio comunale per il quale si ritiene opportuno delimitare il perimetro dell'ambito interessato e le modalità di attuazione.

Direttive

Le finalità e i contenuti di ciascun ambito sono descritti all'Articolo 12 delle presenti norme.

Prescrizioni

Il PI attiva gli ambiti definendo il perimetro nei limiti massimi stabiliti dal PAT e con le variazioni dovute a un migliore approfondimento di scala.

Tutti gli ambiti sono soggetti a strumento attuativo. Il PI valuterà se definire l'attuazione attraverso un accordo pubblico-privato e l'applicazione dei criteri perequativi di cui all'Articolo 58 delle presenti norme.

SISTEMA DEI VALORI STORICO-ARCHITETTONICI

Articolo 28. Tutela e recupero del centro storico

Contenuto

Il PAT individua il perimetro del centro storico di Torri. L'obiettivo è la tutela degli elementi storici, attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente e la valorizzazione dell'insieme.

Direttive

All'interno del centro storico il PAT individua planimetricamente gli edifici di maggior interesse architettonico; il PI può sempre integrare tale rilievo.

Il PI individua oltre a ciò gli edifici soggetti a demolizione parziale o totale e in contrasto con gli obiettivi di tutela, e disciplina i procedimenti e le modalità di attribuzione del credito edilizio, in accordo con i criteri previsti all'Articolo 60 delle presenti norme.

In attesa del PI sono confermate le indicazioni del PRG vigente con le modalità riportate nell'Articolo 60 delle presenti norme.

Il PI verifica ed integra la perimetrazione del centro storico e ne precisa la specifica disciplina, nel rispetto degli indirizzi e criteri di cui alle presenti norme per la conservazione e valorizzazione di ciascun contesto storico volta a:

- tutelare e valorizzare tutti gli spazi verdi di pregio storico, favorendone una fruizione pubblica;
- attribuire idonei gradi di protezione degli edifici in relazione alla loro accertata storicità che consentano la definizione delle tipologie di intervento, in modo che le stesse siano coerenti con le tecniche edilizie tradizionali del luogo e limitare al massimo le zone di eventuale nuova edificazione;
- individuare puntualmente il sedime delle nuove costruzioni;
- individuare le destinazioni ammesse, in relazione alla compatibilità in via diretta con il bene oggetto di intervento e in via indiretta con il contesto storico complessivo;
- individuare e tutelare le pubbliche piazze, vie, strade, e altresì spazi aperti urbani di interesse storico-artistico;
- disciplinare o vietare la collocazione o l'affissione di cartelli o altri mezzi di pubblicità sugli edifici e sulle aree sottoposte a tutela;
- individuare e tutelare le bellezze panoramiche e i punti di vista accessibili al pubblico dai quali si vedano tali bellezze;
- favorire il parcheggio privato all'interno degli edifici, con limitata compromissione dei fronti storici;
- previo studio dei colori tradizionali e storici, definire i principali colori delle facciate dei fabbricati in armonia con quelli tradizionali.

Articolo 29. Definizione dei gradi di intervento

Il PAT determina i seguenti gradi di intervento che il PI potrà meglio precisare e dettagliare sulla scorta di un censimento puntuale del patrimonio edilizio di interesse storico, ambientale, paesaggistico del comune di Torri di Quartesolo:

Grado 1 - Edifici storico ambientali notevoli di cui agli artt. 10 e 11 del D.lg.vo n. 42/04 e s.m.i.

Riguarda gli edifici e i manufatti di riconosciuto valore storico, architettonico e ambientale, gli edifici monumentali, le chiese e i complessi religiosi, gli edifici che costituiscono elementi

fondativi e di identificazione del centro urbano e del suo territorio ancorchè si tratti di vincolo indiretto di cui all'Articolo 30 e all'Articolo 31 delle presenti norme.

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

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

Grado 2 - Edifici storici di notevole interesse storico, paesaggistico ed ambientale di cui all'art. 136 del D.lg.vo n. 42/04 e s.m.i.

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

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

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

Il PI dovrà prevedere una apposita norma per gli interventi di ampliamento e/o di sopraelevazione di cui al presente articolo, escludendo gli allineamenti con edifici contermini che modifichino significativamente lo skyline esistente annullando le articolazioni dei prospetti e delle piante tipiche del tessuto storico.

Grado 3 - Edifici di interesse ambientali e paesaggistico

Riguarda gli edifici e i manufatti con qualità proprie non rilevanti ma che presentano, verso lo spazio pubblico o l'ambiente circostante, un valore storico-documentale legato alla tradizione e alla cultura locale e di immagine ambientale.

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

- restauro e ripristino dei paramenti esterni e qualora risultino di documentato valore culturale degli ambienti interni; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei

prospetti modificati nel tempo purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;

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

Il PI dovrà prevedere una apposita norma per gli interventi di ampliamento e/o di sopraelevazione di cui al presente articolo, escludendo gli allineamenti con edifici contermini che modifichino significativamente lo skyline esistente annullando le articolazioni dei prospetti e delle piante tipiche del tessuto storico.

Grado 4 - Edifici che ancorché di architettura povera, risultano essere caratteristici della cultura locale

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

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

- restauro e ripristino dei paramenti esterni, sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio anche in relazione al contesto edificato o ambientale;
- possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali;
- consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità, garantendo comunque una altezza netta minima dei locali 2,55 m;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- eventuali tamponature delle parti aperte (fienili, e simili) dovranno essere effettuati con tecniche che consentano la leggibilità dell'organismo edilizio originario anche dopo l'intervento, ricorrendo ad esempio all'uso di materiali leggeri quali legno o vetro;
- è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

Il PI dovrà prevedere una apposita norma per gli interventi di ampliamento e/o di sopraelevazione di cui al presente articolo, escludendo gli allineamenti con edifici contermini che modifichino significativamente lo skyline esistente annullando le articolazioni dei prospetti e delle piante tipiche del tessuto storico.

Grado 5 - Edifici di epoca recente o che hanno subito interventi di trasformazione che non rendono più riconoscibile l'impianto originario

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

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

- ristrutturazione edilizia totale con ridefinizione dell'impianto planivolumetrico e modeste modifiche di sedime;
- sostituzione edilizia anche con accorpamento di volumi pertinenziali legittimi finalizzato a ridare unitarietà agli originali spazi liberi.

Il PI dovrà prevedere una apposita norma per gli interventi di ampliamento e/o di sopraelevazione di cui al presente articolo, escludendo gli allineamenti con edifici contermini che modifichino significativamente lo skyline esistente annullando le articolazioni dei prospetti e delle piante tipiche del tessuto storico.

Grado 6 - Edifici in contrasto con l'ambiente

Riguarda gli edifici e i manufatti che costituiscono elementi di degrado rispetto al contesto.

Per questi edifici si prevede la demolizione senza ricostruzione; nel caso di costruzioni legittime tale intervento può comportare il riconoscimento di un credito edilizio secondo le modalità di cui all'Articolo 60 delle presenti norme.

Destinazioni d'uso dei fabbricati assoggettati a grado di protezione

Per i fabbricati non ricadenti in zone agricole le destinazioni d'uso ammesse sono quelle proprie di ciascuna zona purché compatibili con l'esigenza primaria di tutelare il manufatto coerentemente al grado di tutela assegnato. Per i fabbricati ricadenti in zona agricola, salvo diversa indicazione del PI, il recupero ai fini residenziali è sempre ammesso ritenendo prioritario per l'interesse pubblico la conservazione del manufatto piuttosto che la conferma dell'originaria destinazione d'uso; nel caso di riconversione degli annessi rustici non più funzionali, fatte salve le prerogative di cui agli artt. 44 e 45 della LR 11/04 e s.m.i. riferite al complesso dei fabbricati aziendali, si fa riferimento all'Articolo 51 delle presenti norme.

Ai sensi dell'art. 44 comma 5 della Lr. 11/04 in territorio agricolo sono comunque ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 3 del DPR 380/2001.

Prescrizioni

In attesa del PI che attribuisca i gradi di intervento ai fabbricati secondo le definizioni di cui sopra, sono confermate le indicazioni del PRG vigente.

Articolo 30. Ville, chiese e complessi monumentali

Contenuto

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

Direttive

Il PI provvederà a stabilire, per ciascuno degli edifici esistenti, le corrispondenti categorie di intervento, fra quelle indicate nell'Articolo 29 delle presenti norme, stabilendo se del caso le integrazioni volumetriche e/o edilizie ammesse. Stabilirà altresì i gradi di vincolo per le pertinenze scoperte – parchi, giardini, viali, etc. – e per i manufatti che le definiscono (recinzioni, cancelli, etc.).

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

Prescrizioni

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

Articolo 31. Contesti figurativi delle Ville Venete di interesse provinciale

Contenuto

Il PAT riporta i contesti figurativi delle Ville Venete di interesse provinciale ai sensi dell'art. 46 del PTCP.

Direttive

All'interno di tali contesti devono essere garantiti:

- la conservazione dei coni ottici privilegiati e delle vedute panoramiche dei beni, anche mediante la creazione di quinte o di elementi mitigatori atti a valorizzare la visibilità d'insieme degli stessi;
- la valorizzazione degli elementi naturali del territorio storico-agrario circostante, quali parchi e giardini, broli, viali, filari, siepi autoctone, fossati, evitando smembramenti e/o separazione tra edifici e contesto paesaggistico, che possano compromettere l'integrità e le relazioni con l'intorno; si dovrà altresì evitare l'introduzione di essenze non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti;
- la visibilità complessiva e i limiti del contesto figurativo, con schermature arboree per mascherare situazioni insediative esterne incongrue con l'oggetto della tutela;
- la predisposizione di norme di incentivazione alla conservazione dei contesti attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree, da realizzarsi anche con forme di accordo tra pubblico e privato;
- l'eliminazione di eventuali elementi detrattori del paesaggio o di edificazione incongrua per migliorare la percezione visiva del contesto, anche mediante forme di credito edilizio incentivato, prevedendo la demolizione con eventuale ricostruzione o accorpamento in posizione congrua degli edifici o manufatti deturpanti.
- la eliminazione di cartellonistiche pubblicitarie, impedirne la installazione di nuove, per non compromettere la pubblica percezione del bene sottoposto a tutela.; e/o sostituire eventuali guard-rail (considerati come elementi che deturpano le vedute delle Ville Venete) con altre tipologie di protezione stradale consone ai luoghi per aspetti paesaggistici e storici;
- gli interventi infrastrutturali e tecnologici (linee elettriche, impianti tecnologici...) incompatibili, che alterino la percezione unitaria del complesso monumentale o ne compromettano l'integrità e le relazioni con il contesto;

Direttive per gli interventi edilizi:

Per le zone agricole presenti all'interno del contesto figurativo, il PAT prevede le possibilità di edificabilità ai sensi della normativa regionale, art. 44 della L.R.11/2004 e sue successive modifiche, e degli atti di indirizzo assunti dalla giunta regionale, e con le deroghe ivi previste.

Il PI prevede disposizioni per la mitigazione mediante piantumazione di fasce tampone arboreo – arbustive, con specie autoctone, finalizzate a ridurre gli effetti di disturbo, soprattutto in termini visivi, rispetto al contesto figurativo. In particolare, per eventuali nuovi silos a servizio delle aziende agricole prossime al bene tutelato, indicando la tipologia edilizia e gli indici stereometrici più consoni e meno impattanti;

Nelle aree di nuova edificazione, diverse dalla edificabilità in zona agricola, all'interno dei contesti figurativi, sono confermate le previsioni del PRG.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere reconsiderati prevedendo: per le destinazioni residenziali caratteristiche tipologiche degli edifici (tipologia, materiali, tecniche costruttive, cromatismi) che si inseriscano armonicamente nel paesaggio, con altezze massime fuori terra non superiori all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti; nel caso di zone di espansione senza un piano attuativo, gli edifici non possono superare altezze compatibili con quelle presenti nelle aree contigue ed in ogni caso compatibili con il mantenimento dei cono visuali individuati nel contesto figurativo.

Per gli edifici esistenti compresi nei contesti figurativi sono esclusi gli interventi edilizi che possono compromettere il contesto figurativo stesso. In particolare quelli che comportano l'aumento dell'altezza rispetto all'altezza massima degli edifici preesistenti e circostanti. Sono possibili accorpamenti di fabbricati condonati, laddove l'intervento edilizio, rispettoso della tipologia rurale tipica, comporti un miglioramento dell'impatto visivo dei fabbricati compresi nei contesti figurativi;

Il piano degli interventi o il PUA devono contenere norme affinché per ogni intervento edilizio, il colore delle facciate, dei manufatti e degli spazi scoperti sia in armonia con la bellezza del contesto figurativo; inoltre saranno vietati interventi che comportino inquinamento, in particolare sonoro o luminoso.

Prescrizioni

Ai fini della tutela delle pertinenze e dei contesti figurativi delle Ville Venete:

- sono ammessi gli interventi di cui all'art.3 comma 1 lett. a) b) c) d) del T.U. 380/2001. Eventuali ampliamenti e nuove costruzioni sono ammessi solo ove già consentiti dal PRG vigente;
- è vietata la demolizione di immobili che, pur essendo esterni alla pertinenza diretta della Villa, risultano storicamente e funzionalmente ad essa collegati.
- Il PI può individuare all'interno del contesto figurativo ambiti per i quali si rende necessario un intervento di ristrutturazione urbanistica e/o di ridisegno urbano al fine di ricondurre l'esistente a un assetto coerente al contesto paesaggistico e migliorativo della situazione preesistente. Art. 46 PTCP.

Articolo 32. Tutela e recupero di edifici di interesse storico ambientale

Contenuto

Il PAT individua planimetricamente nelle tavv. 2 e 4 gli edifici di interesse storico-ambientale e le testimonianze di archeologia industriale con riferimento al PRG vigente e al quadro conoscitivo del PTCP.

Direttive

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

Il PI dovrà inoltre stabilire le destinazioni d'uso ammesse oltre a quelle consentite in relazione alla zona di appartenenza per ciascuno di essi, finalizzate alla loro salvaguardia fisica e all'uso del territorio circostante nel rispetto delle indicazioni contenute nell' Articolo 29 delle presenti norme.

Prescrizioni

In attesa del PI sono confermate le indicazioni del PRG quando presenti, in alternativa sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

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

Articolo 33. Tutela dei manufatti minori di interesse ambientale-testimoniale

Direttive

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

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

SISTEMA PAESAGGISTICO E AMBIENTALE

Articolo 34. Invarianti di natura paesaggistico-ambientale

Contenuto

Il PAT ha individuato come invarianti di natura paesaggistico-ambientale gli elementi con caratteri specifici e identificativi che caratterizzano e distinguono un luogo o un territorio e caratterizzati da valenza ecosistemica, la cui tutela e salvaguardia risulta indispensabile al mantenimento dei caratteri fondamentali degli stessi e all'attuazione di uno sviluppo sostenibile. Trattasi di elementi puntuali, lineari e areali del paesaggio naturale ed antropizzato, in particolare:

- Invarianti paesaggistiche areali: paesaggi ad ambiti integri e parco del Tesina;
- Invarianti paesaggistiche lineari: piste ciclabili di interesse paesaggistico;
- Invarianti ambientali: corsi d'acqua (Tesina, Tribolo e Tergola) e specchi lacustri, superfici boscate.

Direttive

Il PI recepisce la delimitazione degli elementi puntuali, lineari e areali, come determinati dal PAT e ne completa l'individuazione.

Il PI, recependo le previsioni del PAT, detta la normativa che disciplina le singole aree interessate, in particolare:

- a) chiusi paesaggi ad ambiti integri: va preservata l'originaria sistemazione agraria, la viabilità minore presente, le coltivazioni di pregio e il corredo vegetale, puntando a un sostanziale incremento della fruizione pubblica (a piedi, in bicicletta, a cavallo, per osservazioni naturalistiche);
 - b) aree boscate: sono ammessi interventi di miglioramento boschivo e di creazione di ambiti per le osservazioni naturalistiche, tuttavia la fruizione pubblica dell'area dovrà risultare compatibile con la funzione preminente della conservazione della biodiversità.
 - c) corsi d'acqua: per questi ambiti valgono le direttive dettate dalle presenti norme.
- Le direttive per gli interventi lungo i corsi d'acqua dovranno essere concordate con gli enti preposti (Genio Civile e Consorzio di Bonifica).

In linea generale il PI detta le seguenti direttive

- sviluppa 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 riqualificazione ambientale dei fondi, tenendo conto sempre della potenzialità produttiva che è l'obiettivo primario dell'imprenditore agricolo;
- tutela, recupera e valorizza gli elementi che rivestono particolare valenza dal punto vista naturalistico-ambientale;
- sviluppa 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 e l'introduzione/conservazione della flora. In particolare possono essere individuati interventi di rimboschimento e di riqualificazione ambientale dei fondi, con riferimento alle tipologie di intervento individuate dal Piano di Sviluppo Rurale 2007-2013, Asse 2 "Miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale", in particolare alle Misure 214/a "Sottomisura Corridoi ecologici, fasce tampone, siepi e boschetti" e 214/d

- “Sottomisura Tutela habitat seminaturali e biodiversità ;tutela, recupera e valorizza gli elementi che rivestono particolare valenza dal punto di vista naturalistico ed ambientale
- favorisce la fruizione ricreativa e turistica del territorio aperto, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopedonali connessi con gli insediamenti, la promozione di attività agrituristiche e di servizio, impostate e condotte secondo modalità rispettose dell'ambiente;
 - tutela e valorizza gli edifici esistenti con valore storico-culturale;
 - favorisce la fruizione turistica e le attività ricreative del territorio aperto, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclo-pedonali ed equitabili connessi con gli insediamenti, utilizzando anche la rete dei percorsi naturali esistenti, e la promozione di attività di fruizione del tempo libero e di servizio, impostate e condotte secondo modalità rispettose dell'ambiente;
 - ai fini della tutela e valorizzazione delle caratterizzazioni ambientali, paesaggistiche e naturalistiche presenti nell'ambito fluviale, prevede la pubblica fruibilità degli spazi pubblici e d'uso pubblico e/o demaniali in esso contenuti o previsti;
 - prevede la collocazione preferenziale degli interventi edilizi funzionali all'attività agricola in vicinanza ai fabbricati esistenti;
 - prevede la riqualificazione di aree degradate e di ambiti che hanno perso la caratterizzazione agricola;
 - definisce le caratteristiche tipologiche e formali delle costruzioni ammesse in tale area e fissa altresì le modalità d'intervento relative al riordino ed alla riqualificazione degli edifici esistenti;
 - integra l'individuazione delle opere incongrue e gli elementi di degrado eventualmente già individuati dal PAT, ne prescrive la demolizione e/o conformazione e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme;

Il P.I. inoltre deve tutelare i corridoi ecologici, le alberature, i filari e gli elementi principali del paesaggio agrario e storico, il mantenimento o inserimento delle specie arboree autoctone.

Prescrizioni

La carta di uso del suolo evidenzia le aree a prato stabile, a partire da tale rilievo il PI individua il sistema dei prati stabili e specifica le norme di tutela con riferimento all'art. 55 delle norme tecniche del PTCP.²⁰

Prima dell'adeguamento del PI alle direttive sopra richiamate sono comunque vietati tutti gli interventi che possano portare alla distruzione o all'alterazione negativa del bene protetto.

Per gli elementi puntuali e lineari di cui al comma 1:

- sono vietati interventi comportanti alterazione e smembramenti, costruzioni nel contesto paesaggistico che possano compromettere l'integrità e la linearità dei filari di alberi e siepi e le relazioni con il loro immediato intorno;
- è ammessa la sostituzione o integrazione delle essenze arboree presenti esclusivamente con essenze analoghe ;
- è prescritta la conservazione e valorizzazione della vegetazione ripariale, salve le sistemazioni connesse ad esigenze di polizia idraulica e stradale.

Articolo 35. Invarianti di natura agricolo-produttiva

Contenuto

Il PAT individua l'ambito agricolo interessato dal Tergola fino al confine comunale a est come ambito integro di particolare interesse dal punto di vista della produttività agricola.

²⁰ Parere Provincia

Direttive

E' possibile, in sede di redazione del PI, promuovere forme collegate all'attività turistica e agrituristica, ai sensi della vigente normativa in materia, anche a integrazione e in aggiunta a quelle già individuate dal PAT.

Altresì, il PI promuove attività economiche legate ad una gestione sostenibile delle risorse ambientali;

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

Il PI definisce le tipologie e i limiti dimensionali per gli ambiti idonei a sviluppare le attività integrative dell'economia agricola e che possono favorire lo sviluppo del settore primario.

Prescrizioni

Fino all'approvazione del PI vengono inoltre poste le seguenti prescrizioni e vincoli:

- a) gli elementi vegetazionali lineari di connessione della rete ecologica, quali filari e siepi ubicati lungo le rive dei corsi d'acqua ed a delimitazione di infrastrutture lineari vanno conservate;
- b) sono tuttavia ammesse:
 - opere di sistemazione, trasformazione e miglioramento idraulici, 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 D.Lgs. 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 favorirne la conservazione e lo sviluppo;
 - eliminazione di elementi vegetazionali, quali singole piante anche ornamentali, filari, siepi, boschetti, che non siano più vitali, ovvero risultino gravemente compromessi anche da un punto di vista fitosanitario e, comunque, che rappresentino pericolo per lo svolgimento di attività agricole, nonché per l'efficienza e salubrità delle coltivazioni o per la regimazione delle acque;
 - 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.

Articolo 36. Siti di Interesse Comunitario

Contenuto

Si fa riferimento ad aree sottoposte alle disposizioni per l'applicazione della normativa comunitaria e statale relativa ai siti di importanza comunitaria, zone speciali di conservazione e zone di protezione speciale di cui alle Direttive Europee 92/43/CEE Direttiva Habitat per le zone S.I.C. e la 79/409/CEE Direttiva "Uccelli" per le zone Z.P.S., al D.P.R. n.357, 8 settembre 1997, nonché alla deliberazione della Giunta Regionale n. 3173 del 10/10/2006.

Parte dell'area territoriale del Comune di Torri di Quartesolo rientra all'interno dei confini del Sito di Interesse Comunitario (S.I.C.): *Bosco di Dueville e risorgive limitrofe* (IT3220040).

Direttive

Il PI provvederà a definire norme di tutela e valorizzazione anche alle zone di influenza limitrofe, sulla base della D.G.R. n.3173 del 10/10/2006 – *Nuove disposizioni attuative della*

Direttiva Comunitaria 92/43/CEE e D.P.R. 357/1997 - Guida metodologica per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative, come strumento idoneo a fissare le soglie in relazione alle caratteristiche dei diversi siti, come stabilito dalle Linee guida per la gestione dei Siti Natura 2000, elaborati dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio.

Il PI integra l'individuazione delle opere incongrue, elementi di degrado, e/o conseguenti a interventi di miglioramento già individuati dal P.A.T., ne prescrive la demolizione e/o conformazione

Prescrizioni

Nell'ambito e in prossimità del Sito di Importanza Comunitaria, Tutti gli interventi ammessi sono subordinati alla preventiva verifica e al rispetto della procedura per la Valutazione di Incidenza Ambientale di cui agli art. 5 e 6 del DPR del 357/97 e ss.mm.ii. Vanno comunque in via prioritaria salvaguardate le emergenze florofaunistiche e gli habitat che hanno determinato l'individuazione dei siti. Tutti gli interventi previsti devono essere coerenti con l'elaborato Valutazione di incidenza Ambientale allegato al PAT..²¹

Ai fini della salvaguardia e conservazione dell'habitat naturale e della flora e fauna degli ambiti tutelati, gli interventi interni o esterni e potenzialmente in grado di comportare incidenze negative significative, sono soggetti alle vigenti disposizioni e, in particolare, all'obbligo di presentare il documento di studio per la valutazione di incidenza di cui alla DGR 3173/2006. Vanno comunque e in via prioritaria salvaguardate le emergenze florofaunistiche e gli habitat che hanno determinato l'individuazione dei siti. Il PI definisce specifiche disposizioni e indirizzi sulla modalità di attuazione degli interventi e sulla successiva gestione degli stessi.

Tutti gli interventi previsti devono essere coerenti con l'elaborato Valutazione di Incidenza Ambientale allegato al PAT.

Articolo 37. Aste fluviali

Contenuto

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

Direttive

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

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

Prescrizioni

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

All'esterno delle aree urbanizzate, nelle zone agricole all'interno delle fasce di profondità previste dall'articolo 41, comma 1, lettera g), della L.R. 11/04, oltre ai limiti all'attività edilizia previsti dalle norme vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico sono ammessi esclusivamente:

- interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art.3, comma 1, lett.a), b), c) e d) del D.P.R. 380/2001, nonché l'accorpamento dei volumi pertinenziali esistenti, purché legittimi;
- gli interventi previsti dal titolo V della L.R. n.11/2004, in conformità con i criteri di cui alla D.G.R.V. n.3178 del 08.10.2004;²²

²¹ Parere VAS prot.0007109/2013

²² Osservazione 42

- ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente, o atto all'eliminazione delle barriere architettoniche;
- opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;
- la realizzazione di piste ciclabili e/o percorsi pedonali.

Gli interventi edilizi di cui al precedente comma, lett. a), b), e c) potranno essere autorizzati:

- purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte di rispetto;
- previo nulla osta dell'autorità preposta alla tutela di polizia idraulica e/o dal rischio idraulico, secondo i rispettivi ambiti di competenza.

Qualsiasi intervento o modificazione della esistente configurazione, con particolare riferimento a fabbricazioni, piantagioni e/o movimentazioni del terreno, depositi di materiali, all'interno della fascia di servitù idraulica di 10 ml dai cigli esistenti o dal piede della scarpata esterna dell'argine esistente se arginati, sarà oggetto, anche ai fini della servitù di passaggio, a quanto previsto dal Titolo VI (Disposizioni di Polizia idraulica) del R.D. n.368/04 e dal R.D. n.523/04, e dovrà quindi essere specificamente autorizzato dal Genio Civile e dal Consorzio di Bonifica competente, fermo restando che dovrà permanere completamente sgombera da ostacoli e impedimenti al libero transito dei mezzi adibiti alla manutenzione e all'eventuale deposito di materiali di espurgo una fascia di larghezza pari a 4,00 ml; saranno inoltre da ritenersi vietate nuove edificazioni a distanze inferiori a 10 ml a meno di giustificate motivazioni acquisite dal Genio Civile e dal Consorzio di Bonifica competente e fatte salve le disposizioni legislative vigenti in materia; si specifica inoltre che per eventuali scarichi di acque trattate di qualsiasi genere in corpi idrici superficiali dovrà essere richiesta apposita concessione ai sensi dell'articolo 15 della L.R. n.1/91 e acquisiti ulteriori atti autorizzativi di competenza di Enti, in particolare ai sensi del D.Lgs n.152/06.

In merito alle opere esistenti a distanze inferiori da quelle consentite, il P.A.T. conformemente all'art.133 del R.D. n.368/04 prevede che, piante o siepi esistenti o che per una nuova opera di trasformazione risultassero a distanza minore di quelle indicate nelle lettere a) e b) sono tollerate qualora non rechino un riconosciuto pregiudizio; ma, giunte a maturità o deperimento, non possono essere surrogate fuorché alle distanze sopra stabilite.

Sono sempre consentite le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura della sezione degli argini e degli alvei, quali: difese delle sponde, briglie, traverse, etc. E' inoltre consentita, previa autorizzazione degli enti preposti alla tutela idraulica, la piantumazione di specie adatte al consolidamento delle sponde.

Nei tratti ricadenti all'interno di aree di urbanizzazione consolidata all'insediamento, vanno confermate o ricostruite le relazioni tra gli spazi pubblici. Il PI individua i percorsi arginali da riqualificare e attrezzare, per favorire la fruizione del corso d'acqua, anche a scopo sportivo e ricreativo, e del territorio circostante.

Articolo 38. Rete ecologica

Contenuto

La rete ecologica in senso generale si presenta strutturata in aree nucleo, corridoi, zone cuscinetto, pietre da guado e ambiti di restauro ambientale. Viene così individuato per il territorio comunale il quadro di connessioni ecosistemiche coerente con la programmazione provinciale tale da costituire la rete ecologica locale.

Le singole componenti della rete ecologica sono così individuate:

- a) **aree nucleo**²³: coincidono con aree già sottoposte o da sottoporre a tutela, ove sono presenti biotopi, habitat naturali e seminaturali, ecosistemi di terra e di mare che si caratterizzano per l'alto contenuto in naturalità. Tali aree possiedono un valore ecologico ed una naturalità elevati e sono importanti anche dal punto di vista storico, scenico, artistico. Esse richiedono perciò un'attenta tutela e in taluni casi anche la valorizzazione. Sul territorio comunale sono stati considerati appartenenti a questa categoria gli ambiti

²³ Parere Provincia

- del territorio, che comprendono le zone umide, gli ambiti agricoli e le aree prative rientranti all'interno della fascia del SIC IT3220040 "Bosco di Dueville e risorgive limitrofe
- b) **aree di connessione naturalistica** (buffer zone): hanno la funzione di evitare situazioni critiche che possono crearsi fra i nodi, i corridoi ecologici in caso di contatto diretto con fattori significativi di pressione antropica quali i centri abitati. Nello specifico le zone cuscinetto costituiscono delle fasce esterne di protezione ove siano attenuate ad un livello sufficiente le cause di impatto potenzialmente critiche. Fanno parte di questa categoria le aree a zone umide, corsi d'acqua e contesti agricoli, situate in una fascia contigua alle aree centrali.
- c) **corridoio ecologico**: elemento lineare a struttura naturale superiore della matrice in cui è collocato. Elemento atto a favorire la permeabilità ecologica del territorio e, quindi, il mantenimento ed il recupero delle connessioni fra ecosistemi e biotopi. La loro funzione di corridoi preferenziali è esaltata dal fatto di favorire le dinamiche di dispersione delle popolazioni biologiche fra aree naturali (nodi), zone cuscinetto e zone di restauro ambientale impedendo così le conseguenze negative dell'isolamento. Nel territorio in esame sono stati individuati come corridoi principali e secondari l'area fluviale rispettivamente della Tergola e dei fossi e canali ad esso connessi ed il loro corredo di vegetazione lineare.
- d) **isole ad elevata naturalità** (stepping stones): rappresentano delle aree naturali minori dove gli organismi sostano e si rifugiano in modo temporaneo durante i loro spostamenti lungo delle ideali linee di passaggio. Tali elementi, nonostante le ridotte dimensioni, possono dare un contributo significativo alla dispersione degli organismi, tuttavia è indispensabile che la matrice circostante non abbia caratteristiche di barriera invalicabile. Per specie poco sensibili alla frammentazione, all'isolamento, alla qualità dell'habitat le pietre di guado possono essere rappresentate anche da habitat di origine antropica (rimboschimenti, zone umide artificiali, ecc.). Le formazioni arboree lineari presenti sul territorio aperto, i filari, le siepi, posti lungo la viabilità minore, lungo i confini di proprietà, e/o all'interno degli appezzamenti possono essere considerati pietre da guado. In particolare, valutando la rete ecologica locale nell'ottica di un'area più vasta, la disposizione delle pietre da guado crea una sorta di linea ideale di passaggio, che sembra indicare un collegamento tra gli ambiti posti sulla direzione nord-sud del territorio comunale.

Direttive

Il PI provvede a specificare i modi d'uso e di tutela per l'insieme delle suddette componenti ecologico-strutturali, operando per garantire le opportune connessioni e continuità di carattere fisico tra i diversi elementi, coerentemente con la pianificazione provinciale.

Il PI intraprende progetti di ricostruzione e miglioramento della rete ecologica locale attraverso interventi puntuali di progettazione ambientale e di connessione; suddetti progetti sono finalizzati:

- al potenziamento di adeguati livelli di biodiversità vegetazionale e faunistica;
- alla previsione di specifici interventi di deframmentazione attraverso opere di mitigazione e compensazione ambientale, in particolare tenendo conto degli interventi di trasformazione del territorio previsti dal PAT;
- alla previsione di realizzare neoecosistemi sia con finalità di miglioramento dell'inserimento paesaggistico di infrastrutture ed aree insediate;
- all'individuazione di corridoi ecologici fluviali e il miglioramento delle capacità di autodepurazione dei reticoli idrografici;
- alla gestione e la conservazione dell'agricoltura in quanto soggetto di salvaguardia dei territori a funzione, anche favorendo le colture arboree specializzate ed incentivando forme di agricoltura compatibile o con finalità "a perdere" in favore del mantenimento di particolari specie animali (anche di interesse venatorio).

Nel caso di infrastrutture viarie che interferiscono con la rete ecologica il PI deve prevedere interventi che garantiscano la continuità della rete stessa, quali il posizionamento di vie di attraversamento per gli animali o l'interruzione delle recinzioni.

Ai fini della fruizione turistica del territorio e della riqualificazione e potenziamento della rete ecologica, il PI programma, lungo direttrici strategiche preferenziali estese al territorio aperto e agli insediamenti, la messa a sistema delle aree per servizi e a verde in modo da garantire una maggiore funzionalità delle stesse, una migliore qualità del tessuto urbano in cui i servizi si integrano, il consolidamento e sviluppo di una rete di aree a verde connessa con il territorio aperto esterno agli insediamenti.

La progettazione del sistema del verde urbano dovrà tenere conto del collegamento funzionale tra le componenti della rete ecologica.

Il PI, sulla base delle previsioni del PAT, completerà e meglio preciserà la ricognizione degli elementi delle reti suddette, prevedendo il miglioramento delle aree naturali e di rinaturalizzazione, attraverso interventi di tutela e riqualificazione del paesaggio agrario e naturale, coinvolgendo anche i proprietari delle aree interessate, eventualmente in accordo con la Provincia per quanto riguarda gli interventi sugli agro-ecosistemi. Provvederà ad identificare e normare, anche con prescrizioni circa la tipologia e la struttura dei moduli vegetazionali da impiegare, le azioni per il rafforzamento e la ricostruzione degli elementi di cui al punto 2, disciplinando inoltre:

- a) valorizzazione e tutela degli elementi individuati;
- b) gli interventi di completamento della rete ecologica che permettono, a partire dai nodi, la continuità della rete di collegamento;
- c) gli interventi di connessione dei corridoi ecologici, che permettono di superare barriere antropiche fisiche

Prescrizioni

Fino all'approvazione del PI restano confermate le previsioni del PRG vigente e le norme sovracomunali; è vietata comunque ogni attività o intervento che possa alterare permanentemente o danneggiare la consistenza e lo stato dei luoghi.

Si richiamano le norme di tutela del PTCP relativamente agli elementi della rete ecologica individuati dallo stesso.

Articolo 39. Barriere

Contenuto

Alcuni elementi paesistici, localizzati, di forma lineare o a carattere "diffuso", possono mostrare una scarsa o nulla idoneità ecologica impedendo, parzialmente o del tutto, le dinamiche individuali di determinate specie e agendo così da barriera parziale o totale. Tale alterazione può provocare conseguenze a livello di popolazione, di tipo genetico e demografico. Fra le diverse opere umane realizzate sul territorio, le infrastrutture stradali lineari sono quelle che influenzano maggiormente l'integrità biotica negli ecosistemi terrestri ed acquatici.

Il PAT individua gli elementi di discontinuità, con particolare attenzione nei confronti delle infrastrutture che influenzano la continuità dei collegamenti ecologici individuati nel precedente articolo. All'interno del territorio di Torri di Quartesolo diverse sono le linee delle infrastrutture che creano forte discontinuità e che possono costituire un ostacolo al movimento delle specie animali e vegetali che si muovono attraverso la rete ecologica locale.

Direttive

Il PI, sulla base di quanto individuato dal PAT, provvederà a disciplinare gli interventi di connessione dei corridoi ecologici, che permettono di superare barriere antropiche fisiche.

Prescrizioni

Prima dell'approvazione del PI è fatta salva la vigente disciplina di zona.

Articolo 40. Ambiti di mitigazione

Contenuto

Trattasi di zone agricole poste o interposte tra i perimetri fisici dell'edificazione, con lo scopo di sottoporle a particolare tutela e per creare aree tampone di connessione naturalistica.

Sono aree che per la loro localizzazione, per gli elevati requisiti di naturalità e per i valori ambientali che le caratterizzano, costituiscono elementi centrali del progetto territoriale di tutela e di riequilibrio dell'ecosistema comunale ed intercomunale.

Rappresentano la matrice di legame di un sistema unitario a rete di tutela e valorizzazione ambientale ed ecologica e contribuiscono in modo determinante al miglioramento della qualità urbana e territoriale.

Direttive

Il PI precisa le possibili destinazioni d'uso dell'area legate alla fruizione delle attività ricreative e del tempo libero all'aperto, oltre all'attività agricola, a condizione che siano compatibili con l'ambiente, nonché altre attività a tutela e valorizzazione delle particolari caratteristiche ambientali, naturalistiche e idrogeologiche dell'area.

Il PI tutela, recupera e valorizza gli elementi che rivestono particolare valenza dal punto vista naturalistico-ambientale.

Il PAT riconosce le sistemazioni agricole tradizionali, e tra queste l'area delle "Risare" , quali componenti significative per il miglioramento della qualità ambientale.

Il PI, nelle parti di territorio nelle quali permangono sistemazioni agricole tradizionali, promuove e incentiva il mantenimento di particolari morfologie del suolo, la partizione dei campi, il reticolo idrico e le formazioni vegetali (esemplari arborei, siepi, filari, etc.) connessi alla rete idrica, riconoscibili quali elementi originari e caratterizzanti dette sistemazioni.

Il PI, in sede di adeguamento al PAT, individua gli elementi originari e caratterizzanti di cui al precedente comma e definisce apposita disciplina di tutela e riqualificazione

Il PI favorisce il miglioramento, la revisione e la riorganizzazione dell'accessibilità e mobilità alternativa.

Il PI attuerà e svilupperà gli indirizzi e gli obiettivi dei piani urbanistici sovraordinati.

Prescrizioni

Fino all'approvazione del PI valgono le disposizioni previste dagli strumenti urbanistici vigenti.

Articolo 41. Mitigazioni

Contenuto

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

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

Direttive

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

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

- riqualificazione e potenziamento della rete ecologica;
- ampliamento delle fasce di rispetto.

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

Articolo 42. Mitigazioni relative all'inquinamento luminoso

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

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

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

Per l'illuminazione di edifici e monumenti, gli apparecchi di illuminazione devono essere spenti entro le ore 24.

L'illuminazione delle insegne non dotate di illuminazione propria deve essere realizzata dall'alto verso il basso. Per le insegne dotate di illuminazione propria, il flusso totale emesso non deve essere superiore a 4500 lumen. In ogni caso per tutte le insegne non preposte alla sicurezza, a servizio di pubblica utilità e all'individuazione di impianti di distribuzione self service, è prescritto lo spegnimento entro le ore 24 o, al più tardi, entro l'orario di chiusura dell'esercizio.

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

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

E' vietata l'installazione all'aperto di apparecchi illuminanti che disperdono la loro luce verso l'alto.

Articolo 43. Inquinamento da gas radon

Prescrizioni

Atteso il livello di riferimento del gas radon esposto nel rapporto ambientale, gli insediamenti residenziali dovranno prevedere idonee azioni finalizzate ad una significativa riduzione dei valori dell'agente inquinante secondo le indicazioni contenute nel Dgrv 79/2002 e degli allegati alla stessa.

SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Articolo 44. Le reti per la mobilità

Contenuto

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

- nuovi tracciati di collegamento tra assi viari esistenti
- costruzione della rete dei percorsi ciclabili con funzioni ricreative;
- costruzione della rete dei percorsi ciclabili per la mobilità alternativa.

Direttive

I tracciati di strade e piste ciclabili di progetto, sono da ritenersi indicativi. La definizione avverrà in sede di PI o di progettazione dell'infrastruttura.

Il PAT riporta a titolo indicativo anche il tracciato delle²⁴ Tangenziali Venete, l'ambito così individuato non ha valore nessun valore conformativo.

Il PI preciserà meglio l'individuazione dei percorsi ciclabili facendo in modo che i tracciati corrano in sede protetta e seguano, ove possibile, percorsi già esistenti.

Articolo 45. Percorsi ciclabili e itinerari paesaggistici

Contenuto

Il PAT indica la rete delle piste ciclabili ricreative e urbane esistente e i tracciati integrativi che preferibilmente dovranno essere individuati in modo preciso dal PI o da uno specifico progetto.

Direttive

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

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

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

Prescrizioni

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

Articolo 46. Coni visuali

Contenuto

Il P.A.T. ha individuato i principali coni visuali che segnalano l'esigenza di tutelare vedute di elevato valore ambientale e paesaggistico a partire da un punto di osservazione privilegiato o di immediata percezione da uno spazio pubblico (viabilità, percorsi ciclopeditoni, ecc.)

Direttive

²⁴ Parere Provincia

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

Prescrizioni

Prima dell'approvazione del PI, per i coni visuali individuati dal PAT sono previste le seguenti disposizioni di tutela:

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

EDIFICABILITA' IN TERRITORIO AGRICOLO

Articolo 47. Zone a prevalente destinazione agricola

Contenuto

Il territorio agricolo è costituito dall'insieme degli spazi aperti non interessati da interventi di urbanizzazione, riservato alla produzione agricola dove sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PAT e dal PI, gli 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 articoli 44 e 45 della L.R. n.11/04 e successive modifiche e integrazioni, nonché gli altri interventi espressamente previsti dal PAT.

Il PAT individua:

- a) i principali edifici con valore storico-ambientale;
- b) gli ambiti di tutela culturale e naturale, le invarianti di natura paesaggistico-ambientale;
- c) gli ambiti idonei a sviluppare le attività integrative dell'economia agricola e che possono favorire lo sviluppo del settore primario, in quanto strettamente correlate:
 - Complesso agrituristico "Ae noseare" comprende l'area all'interno della quale si intende promuovere lo sviluppo dell'attività agricola, della produzione dei prodotti tipici locali, dell'allevamento zootecnico,
 - Azienda agricola "la fattoria del Tesina" a Marola, comprende l'area all'interno della quale si intende promuovere lo sviluppo dell'attività agricola anche con l'integrazione di altre attività.

Il PAT recepisce le indicazioni specifiche previste dal PTCP relativamente al "Patrimonio agroforestale e agricoltura specializzata" per ambiti di produzione zootecnica ed avicola.

Direttive

Il PI individua:

- a) 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;
- b) gli ambiti sui quali limitare l'edificazione con riferimento alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio, secondo le previsioni del PAT;
- c) 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;

- d) 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;
- e) le destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, fermo restando quanto previsto dal PAT per gli edifici con valore storico-ambientale;
- f) le modalità costruttive per la realizzazione di serre fisse collegate alla produzione e al commercio di piante, ortaggi e di fiori coltivati in maniera intensiva, anche con riferimento alle altezze, ai materiali e alle opere necessarie alla regimazione e raccolta delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'attività e attenendosi alle disposizioni regionali in materia..

E' possibile, in sede di redazione del PI, promuovere forme collegate all'attività turistica e agrituristica, ai sensi della vigente normativa in materia, anche a integrazione e in aggiunta a quelle già individuate dal PAT;

Altresì, il PI promuove attività economiche legate ad una gestione sostenibile delle risorse ambientali;

Il PI individua gli edifici soggetti a demolizione parziale o totale in contrasto con gli obiettivi previsti dal presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme, valutando l'opportunità di forme di accordo pubblico-privato di cui all'Articolo 61 delle presenti norme;

Il PI definisce le tipologie e i limiti dimensionali per gli ambiti idonei a sviluppare le attività integrative dell'economia agricola e che possono favorire lo sviluppo del settore primario.

Inoltre il PI individua puntualmente le aree agricole in relazione alle categorie indicate nell'art. 22 del PTCP evitando lo sviluppo insediativo nelle aree ad agricoltura mista a naturalità diffusa e nelle aree ad elevata utilizzazione agricola (aree fertili).²⁵

Prescrizioni

Per gli interventi ricadenti in zona agricola, dovranno essere rispettate le tipologie e le caratteristiche costruttive per le edificazioni, come previsto dalle presenti norme, ai sensi articolo 43, comma 1, lett. b), della L.R. n.11/2004.

Nelle zone a prevalente destinazione agricola non diversamente tutelate dalle presenti norme, sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dal titolo V della LR n.11/2004.

Articolo 48. Indirizzi e criteri l'edificabilità in territorio agricolo

Contenuti

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

Il presente articolo, ai sensi dell'articolo 43 comma 1 lettera b), 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.

Il PI aggiorna e disciplina le aggregazioni edilizie rurali di antica origine o manufatti aventi particolari caratteristiche di bene culturale tipico delle zone rurali individuate dal PAT.

Direttive

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

- a) gli **edifici prevalentemente residenziali** devono:
 - rispettare l'ambiente agricolo e in particolare i caratteri dell'edilizia tradizionale, ricercando la coerenza con la tipologia, i materiali e i colori tipici delle preesistenze rurali del luogo;

²⁵ Parere Provincia

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

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

Le disposizioni sulla volumetria, sulle distanze e sulle altezze delle nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti vengono date dal PI nel rispetto delle disposizioni di legge.

Per le aggregazioni edilizie rurali di antica formazione è preferibile un intervento progettuale unitario. Il PI procede secondo quanto previsto dalla LR n.11/2004 e precisa le destinazioni d'uso ammesse.

Prescrizioni

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

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

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

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

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

Per le aggregazioni edilizie rurali o manufatti aventi particolari caratteristiche di bene culturale tipico della zona rurale, il PI sulla base delle analisi e della categoria di intervento assegnata in base al valore di tutela determina per ogni unità minima di intervento la destinazione d'uso ammessa tra quella residenziale, commerciale, direzionale, turistica ed artigianale di servizio.

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

Articolo 49. Nuclei abitati ed edificazione diffusa in territorio agricolo

Contenuti

La zona agricola di Torri di Quartesolo comprende alcuni nuclei prevalentemente residenziali che, pur non presentando caratteristiche tali da poter essere considerati come urbanizzazione consolidata, sono caratterizzati da una presenza edificata di una certa densità, da edificazione diffusa ma non in contrasto con l'uso agricolo del territorio.

Direttive

Il PAT demanda al PI la definizione dell'esatto perimetro, la schedatura di tutti gli edifici prevedendo un disegno urbanistico dell'ambito, il recupero degli edifici di valore storico-

architettonico, culturale e testimoniale e appositi interventi per quelli non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola.

Ai fini di limitare comunque l'edificazione sparsa in territorio agricolo, tali nuclei sono da considerarsi ambiti prioritari per l'edificazione consentita in tale territorio dalla legislazione vigente; al loro interno potrà applicarsi il credito edilizio volumetrico eventualmente maturato nel caso di interventi di eliminazione di situazioni di degrado nel territorio agricolo con modalità stabilite dall'Articolo 60 delle presenti norme.

Prescrizioni

Sono consentiti gli ampliamenti fino a 800 mc degli edifici residenziali esistenti secondo i parametri e le prescrizioni stabilite dalla LR 11/04 per le zone agricole.

Per i fini sopra elencati, il PI provvede a:

- individuare i lotti in cui localizzare gli interventi di nuova edificazione e l'ampliamento degli edifici esistenti;
- valutare la compatibilità delle funzioni presenti diverse da quella residenziale definendo la disciplina per:
 - l'eliminazione o il trasferimento delle funzioni incompatibili o incoerenti;
 - il mantenimento accompagnato da riqualificazione e mitigazione delle funzioni che possono essere rese compatibili o il cui effetto può essere mitigato;
- rispondere alle esigenze abitative di carattere familiare e non speculativo con la previsione di limitati interventi puntuali di nuova edificazione residenziale, nel rispetto del dimensionamento dei singoli ATO.

Caratteristiche degli ambiti:

- riconoscibilità dei limiti fisici dell'aggregato rispetto al territorio agricolo produttivo circostante;
- adeguata viabilità già dotata delle principali opere di urbanizzazione;
- frammentazione fondiaria con presenza di edifici prevalentemente residenziali non funzionali all'attività agricola di imprenditori a titolo principale;
- limitazione alla dilatazione degli insediamenti esistenti non consentendo l'individuazione di lotti liberi di testa, al fine di governare la dispersione insediativa o consentendo, per una sola volta e allo scopo di rispondere a problemi abitativi di carattere familiare, l'individuazione di lotti liberi di testa che risultino di proprietà di persone residenti all'interno del nucleo residenziale
- non è ammesso creare una seconda fila di lotti. Nel caso sia già esistente le nuove edificazioni potranno avvenire solo al fine di saturare l'edificazione attraverso la previsione di lotti liberi in adiacenza a lotti in seconda fila già edificati;
- deve essere evitata la formazione di corridoi edificati su entrambi i lati delle strade mantenendo la discontinuità dell'edificato e la comunicazione visiva con il paesaggio agricolo.

Il PI può individuare ulteriori possibilità di incremento del volume residenziale nel rispetto del dimensionamento di cui all'Articolo 12 e dei seguenti criteri:

- individuazione puntuale degli edifici ad uso agricolo per i quali è ammesso il recupero a fini residenziali nei limiti della cubatura esistente ampliabile fino a un massimo di 600 mc (compreso l'esistente e gli eventuali locali accessori);
- ampliamenti degli edifici esistenti con volume assegnato puntualmente nel rispetto dei caratteri della zona e del contenimento del carico urbanistico e comunque non superiore a 600 mc (compreso l'esistente e gli eventuali locali accessori);
- nuovi lotti edificabili nei quali è consentita la realizzazione di edifici di tipo unifamiliare con volumetria assegnata, non superiore a 600 mc (compreso l'esistente e gli eventuali locali accessori).

Il PI definisce gli interventi ammessi nel rispetto dei seguenti criteri:

- gli ampliamenti sono consentiti per ampliamento di edifici esistenti alla data di adozione del PAT e devono essere realizzati in aderenza o, in caso di evidente lesione del decoro

- architettonico dell'edificio preesistente o compromissione della staticità dello stesso, mediante realizzazione di un edificio separato;
- i nuovi volumi potranno essere utilizzati per realizzare al massimo una nuova unità immobiliare;
- gli interventi consentiti non sono cumulabili con gli ampliamenti consentiti dal Piano casa e potranno essere individuati dal PI solo successivamente alla scadenza della LR 14/09 e smi;
- nel prevedere gli ampliamenti il PI potrà introdurre ulteriori criteri e obblighi tra i quali: obblighi di realizzazione di opere pubbliche o di cessione di area con finalità pubbliche, vincolo di non alienazione per un periodo stabilito, impegno alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, obbligo di rimozione delle opere incongrue, classe energetica dei fabbricati.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- funzione abitativa;
- funzioni rurali connesse all'accoglienza e valorizzazione dei prodotti tipici;
- strutture per il turismo rurale.

In questi ambiti non sono consentiti allevamenti di tipo intensivo né destinazioni d'uso incompatibili con il carattere residenziale degli stessi.

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

Articolo 50. Strutture agricolo-produttive

Contenuto

Si considerano annessi rustici i locali atti alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o dall'allevamento di animali, nonché i locali atti ad ospitare attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale, ovvero di ricezione ed ospitalità, come definite dalla legge.

Articolo 51. Manufatti non più funzionali alla conduzione del fondo.

Contenuto

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

Direttive

Il PI predisporrà una schedatura puntuale degli annessi non più funzionali alla conduzione del fondo adottando i seguenti criteri:

- formulare una schedatura puntuale che riporti gli estratti del PAT e del PI un estratto catastale e fotogrammetrico, corredato delle foto puntuali dell'edificio, dei parametri quantitativi edilizi (volume, superficie coperta e slp), nonché l'altezza e l'attuale destinazione d'uso.
- per ciascun fabbricato vanno indicati gli eventuali titoli abilitativi.
- l'ordinamento del fondo rustico aziendale attuale e l'ordinamento produttivo aziendale che ha motivato la costruzione dell'edificio;

- la tipologia e consistenza degli allevamenti;
- l'elenco di tutti i fabbricati presenti con indicazioni relative delle superfici, dei volumi e loro uso;
- riconoscimenti di aiuti agro-ambientali diretti al reddito, indennità compensativa.
- l'attestazione della non funzionalità dell'annesso alla conduzione del fondo deve avvenire previa relazione agronomica;
- va indicato l'eventuale l'ampliamento volumetrico consentito solo se si tratta di abitazioni esistenti alla data dell'entrata in vigore della LR 4/08 e fino al limite di 800,00 mc compreso il volume esistente: l'eventuale proposta di recupero dei manufatti precari, è da considerarsi ammissibile, solo nel caso che gli stessi siano stati regolarmente assentiti o legittimati;
- indica la possibilità di ricomposizione degli annessi agricoli non più funzionali all'interno dei borghi rurali e nelle aree interessate da linee preferenziali di sviluppo nei limiti precisati dal PI.

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

Per detti edifici possono essere consentite utilizzazioni diverse da quelle agricole solo se gli immobili interessati:

- dispongono delle opere di urbanizzazione adeguate alle nuove utilizzazioni o viene provveduto alla loro realizzazione se mancanti;
- sono coerenti o vengono resi coerenti con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale e con l'ambiente, anche mediante modifica dei manufatti che per dimensione, forma, colore, ecc., contrastano con i caratteri ambientali dei luoghi

Prescrizioni

Con la riconversione dei fabbricati rurali non più funzionali viene vietata la possibilità di costruire nuove strutture agricolo-produttive nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di variante e nel fondo di riferimento, fatte salve le prerogative di cui agli artt. 44 e 45 della LR11/04 e smi. riferite al complesso dei fabbricati aziendali, prima della riconversione.

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

Articolo 52. Allevamenti zootecnici

Contenuto

Il PAT individua gli allevamenti zootecnici intensivi e non, esistenti sul territorio in base ai dati forniti dall'ULSS e dall'indagine agronomica.

Il P.I. procederà all'aggiornamento della classificazione, per una precisa definizione dell'allevamento zootecnico e della relativa fascia di rispetto in conformità alla disciplina vigente prendendo in considerazione anche le fasce di rispetto generate dagli allevamenti zootecnici intensivi in comuni contermini.

Direttive

Il PAT ha individuato sulla base dei criteri di cui all'articolo 50, comma 1, lettera d), punto 3 della LR. n.11/2004 gli allevamenti zootecnici intensivi, rispetto ai quali vanno applicate le specifiche disposizioni di cui alla LR. n.11/2004 stessa.

Il PAT non prevede la possibilità di realizzare nuove strutture agricolo-produttive destinate ad allevamenti zootecnico-intensivi. Per allevamento zootecnico intensivo si intende il complesso delle strutture edilizie e degli impianti a ciò destinati, organizzati anche in forma industriale, non collegati con nesso funzionale ad una azienda agricola.

I criteri di ampliamento degli allevamenti zootecnici intensivi esistenti sono disciplinati dal PI in conformità con i parametri individuati nel provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 50, comma 1, lettera d), della LR. n.11/2004 e successive modifiche.

Gli interventi sulle nuove attività di allevamento per avicoli e suini, ferma restando la normativa vigente in materia igienico-sanitaria, sono consentiti previo rilascio di uno specifico parere da parte dell'unità locale socio-sanitaria competente che attesti la compatibilità ambientale e sanitaria dell'intervento con gli allevamenti esistenti, in conformità ai parametri individuati nel provvedimento della GR di cui all'articolo 50, comma 1, lettera d), punto 4 della LR. n.11/2004.

A norma dell'articolo 36 della LR. n.11/2004, la demolizione di edifici non in conformità ai parametri individuati nel presente articolo, determina il riconoscimento di un credito edilizio per la cui determinazione si rimanda al corrispondente Articolo 60.

Si precisa che l'eventuale eliminazione di allevamenti esistenti dovrà essere motivata da valutazioni sull'incongruità o sulla conflittualità delle attività esercitate rispetto al contesto territoriale, nonché essere coerente con le caratteristiche delle opere incongrue ai sensi dell'art. 36 della L.R. 11/2004.

Prescrizioni

Nel periodo transitorio, cioè fino all'approvazione del P.I., si applicano agli allevamenti intensivi le norme del vigente P.R.G. per la parte non in contrasto con le disposizioni di cui alla L.R. n. 11/2004 e s.m.i. – atti di indirizzo compresi – e con le norme igienico sanitarie.

Devono in ogni caso essere consentiti gli interventi necessari per l'adeguamento ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie riguardanti la tutela dell'ambiente, il rispetto dei requisiti igienico-sanitari e l'assicurazione del benessere degli animali ai sensi dell'art.44 , comma 2 bis della LR 11/2004.²⁶

Articolo 53. Interventi di riqualificazione degli elementi di degrado in zona agricola

Contenuto

Il PI individua per limitati interventi, in quanto non di rilevanza strategica, le opere incongrue e gli elementi di degrado con l'ambiente circostante per le quali è necessario programmare azioni volte alla loro eliminazione e/o mitigazione.²⁷

Direttive

Gli interventi di riqualificazione ambientale in zona agricola mediante demolizione di volumi legittimamente realizzati, ma che presentano motivi di turbativa ambientale o gravi problemi di inquinamento del territorio (annessi rustici non più funzionali, capannoni già utilizzati per attività produttive in zona impropria o per allevamenti zootecnici) determinano la formazione di credito edilizio con le modalità dell'Articolo 60 delle presenti norme.

Gli interventi di riordino della zona agricola, comprendenti la rimozione o il trasferimento degli immobili destinati all'allevamento zootecnico intensivo, anche se dismessi, degli annessi rustici dismessi, il ripristino del suolo agricolo compromesso da trasformazioni per finalità esulanti dall'attività agricola (depositi e simili), il trasferimento dei fabbricati residenziali incongrui, e non più funzionali all'attività primaria sparsi in zona agricola determinano la formazione di credito edilizio con le modalità dell'Articolo 60.

Articolo 54. Attività agrituristiche

Contenuto

Il PAT stabilisce, con riguardo ai richiedenti aventi titolo ai sensi della legge regionale n° 28 del 10 agosto 2012 e successive disposizioni ²⁸e nel rispetto di quanto previsto dalla Lr

²⁶ Parere agronomo Provincia

²⁷ Parere Provincia

²⁸ Parere Provincia

11/2004, la possibilità di adibire ad attività agrituristiche il patrimonio edilizio del territorio agricolo.

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

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

Prescrizioni

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

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

TITOLO 4: Norme attuative

Articolo 55. Attuazione del PAT

Contenuto

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

Direttive

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

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

- interessare tutto il territorio comunale;
- interessare interamente il territorio ricompreso in uno o più ATO;
- interessare aree o edifici ricompresi in una o più schede normative prevedendo, ove necessario, l'obbligo di PUA;
- affrontare una tematica specifica, nel qual caso il PI dovrà occuparsi di tutti gli ambiti del territorio comunale interessati da tale tematica con le specificazioni che seguono.

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

Come previsto dalla normativa vigente il PI dovrà assegnare ad ogni area la capacità edificatoria e le modalità di attuazione nel rispetto del dimensionamento complessivo del PAT conformemente a quanto contenuto nell'elaborato 9A.

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

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

- per assicurare la flessibilità del sistema di pianificazione territoriale ed urbanistica, purché tali modifiche abbiano carattere meramente operativo e non alterino negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal PAT, ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;
- per l'applicazione di norme giuridiche ed atti di pianificazione comunque denominati che comportino automatica variazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica di livello inferiore, salvi i casi in cui l'efficacia del precetto sia esplicitamente subordinata dalle norme all'approvazione di una variante di adeguamento e sempre che la variante non alteri negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal PAT, ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;
- per la localizzazione di opere pubbliche, secondo le procedure previste Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità – e dalla Legge regionale 7 novembre 2003, n. 27 - Disposizioni generali in materia di lavori pubblici di interesse regionale e per le costruzioni in zone classificate sismiche, sempre che la variante non alteri negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione

territoriale operata dal PAT, ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;

- in tutti i casi in cui tale possibilità è prevista da norme o atti di pianificazione di livello superiore e dalle presenti norme.

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

In sede di monitoraggio, dando applicazione alle modalità e ai criteri contenuti nell'Articolo 62 dovranno essere misurati gli effetti cumulativi nonché quelli derivanti dalle scelte di piano per verificare gli effetti previsti in relazione agli obiettivi descritti nel Rapporto Ambientale.

Articolo 56. Norma di flessibilità

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

- che, in sede di PI, siano rispettati il limite quantitativo di SAU trasformabile determinato dal PAT e il dimensionamento complessivo previsto per l'ATO di appartenenza (le aree di edificazione diffusa consumano SAU quando ne comportino la trasformazione in senso insediativo in sede di PI);
- che tali modifiche escludano le aree interessate da invarianti, vincoli, fragilità e le aree classificate in "valori e tutele";
- che comportino modesti scostamenti funzionali al riconoscimento di fabbricati residenziali esistenti con relative aree di pertinenza, nonché di eventuali lotti di completamento o di integrazione degli insediamenti, posti in contiguità con il tessuto edificato esistente e finalizzati al miglioramento ed alla riqualificazione dei margini degli insediamenti.

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

La ridefinizione delle aree di urbanizzazione consolidata e degli ambiti di edificazione diffusa, eventualmente finalizzata ad ampliamenti di immobili esistenti o a nuova edificazione, non potrà configurare nuove aree di espansione, bensì potrà costituire interventi di "completamento", utilizzando i servizi di rete e le opere di urbanizzazione primaria esistenti, salvo loro limitate integrazioni.²⁹

Le aree strutturali e gli ambiti demandati a PUA o accordo di programma possono essere variati in sede di PI, o di PUA nei limiti di variazione della superficie territoriale del 10% di quella originaria indicata nella tavola 4 del PAT (deve essere sovrapponibile almeno il 90% della s.t. originaria e di quella variata) e conseguentemente del proprio perimetro, con trasposizioni di zona conseguenti alla definizione delle infrastrutture, dei servizi o di una più razionale organizzazione dell'area e, se PUA di iniziativa pubblica, anche variazioni in termini volumetrici e/o di superficie coperta, del rapporto di copertura territoriale o fondiaria, dell'altezza massima degli edifici ecc. fino al 15% dei parametri indicati dal PI.

Articolo 57. Sportello unico per le attività produttive³⁰

Contenuto

²⁹ Parere Provincia

³⁰ Parere Provincia

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

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

La valutazione dei progetti avviene sulla base dei criteri che seguono:

- l'estensione dell'area interessata dal progetto non può eccedere le esigenze produttive prospettate dall'azienda nel progetto stesso;
- deve essere garantito il rispetto degli standard urbanistici per le parti oggetto di intervento;
- deve essere verificato l'integrale rispetto delle prescrizioni contenute negli strumenti urbanistici e di settore sovracomunali. Sono fatte salve solo deroghe all'altezza massima dei fabbricati motivate da esigenze legate all'attività o all'utilizzo di particolari impianti;
- è necessario convenzionare le opere di urbanizzazione relative all'intervento;
- è necessario prevedere ogni altro intervento utile per mitigare l'impatto ambientale dell'attività produttiva;
- è da escludere la possibilità di applicare le procedure di cui all'art. 4 della Lr. 55/2012 in variante al PI ai casi di progetti che occupino;
 - aree destinate a servizi che incidono sul dimensionamento del piano, sottraendole in tal modo ad aree pubbliche o di interesse pubblico, qualora non compensabili;
 - gli ambiti di valenza paesaggistica di cui all'Articolo 34 delle presenti norme o comunque limitrofi a tali ambiti;
 - gli ambiti di cui all'Articolo 31 delle presenti norme.

Sono fatte salve eventuali norme più restrittive in applicazione della legislazione vigente e di sue modifiche o integrazioni.

Prescrizioni

Sono fatti salvi i procedimenti in corso alla data di adozione del presente strumento urbanistico per i quali l'eventuale approvazione comporterà un recepimento, nel PI, dello stesso senza attivare la procedura di variante al PAT.

Articolo 58. Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica

Contenuto

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

Direttive

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- dovrà essere prevista non solo per le aree agricole oggetto di trasformazione, ma a tutti gli interventi che valorizzano in modo significativo un'area o un edificio;
- dovranno essere valutati lo stato di fatto e di diritto delle aree secondo l'articolazione che si riporta a titolo di riferimento:
 - le aree confermate rispetto al PRG vigente (nel caso che il PI intervenga modificando i parametri e/o le destinazioni d'uso).
 - le aree ex agricole per il completamento dell'esistente.
 - le aree per i servizi e le attrezzature urbane non attuate.
- la quota perequativa non potrà in ogni caso essere inferiore al 20% del plusvalore generato dalla trasformazione urbanistica;
- nel caso di interventi che rivestano particolare interesse pubblico o soggetti ad accordo pubblico-privato potranno essere indicate diverse quantificazioni perequative nel rispetto dei criteri generali contenuti in questo articolo.

Articolo 59. Indirizzi e criteri per l'applicazione della compensazione urbanistica

Contenuto

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

Direttive

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

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

Articolo 60. Indirizzi e criteri per l'applicazione del credito edilizio

Contenuto

Concordemente con quanto previsto dagli articoli 36, 37 e 39 della LR 11/04 e dalle norme tecniche, il credito edilizio può essere generato, oltre che dagli interventi di cui all'Articolo 58 e all'Articolo 59, nel seguente modo:

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

Direttive

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

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

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

Affinché il credito sia utilizzabile il recupero ambientale mediante demolizione e la costruzione del nuovo volume dovranno essere contenuti in un unico procedimento edilizio, autorizzati contemporaneamente e regolati da apposita convenzione da sottoscrivere tra proprietari e comune o, qualora necessario, da accordo pubblico-privato di cui all'Articolo 61 delle presenti norme. Il credito ha efficacia ad avvenuta demolizione del volume interessato.

Il PI dovrà prevedere:

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

Articolo 61. Accordi tra soggetti pubblici e privati

Contenuto

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

Per la definizione e realizzazione di programmi d'intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico per le quali sia richiesta l'azione integrata e coordinata di Comuni, Province, Regione Amministrazioni statali e altri soggetti pubblici o privati, può essere promossa la conclusione di accordi di programma ai sensi dell'art. 34 del decreto legislativo 18 Agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" e successive modificazioni.

Gli accordi ai sensi del primo comma dovranno contenere:

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

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

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

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

Direttive

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

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

Prescrizioni

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

Articolo 62. Monitoraggio del Piano in rapporto alla VAS e compensazioni ambientali

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 imprevisi e, quindi, adottare le opportune misure correttive, è redatto il Piano di Monitoraggio.

Il PAT recepisce le componenti ambientali (con relativi indicatori) da sottoporre a monitoraggio sulla base del Rapporto Ambientale elaborato per la VAS.

L'amministrazione comunale attiva il processo di verifica del monitoraggio delle varie azioni e in considerazione degli obiettivi di sostenibilità ambientale e socio-economica, provvede a redigere ogni tre anni specifico rapporto al fine di verificare come le azioni operino nei confronti del piano.

Nella fase di attuazione del PAT tuttavia di potranno ridefinire il numero e la tipologia degli indicatori ora individuati per il monitoraggio.

In sede di monitoraggio [dovranno essere misurati gli effetti cumulativi nonché quelli derivanti dalle scelte di Piano per verificare gli effetti previsti in relazione agli obiettivi descritti nel Rapporto Ambientale](#)

Il Piano degli Interventi dovrà garantire la contestualità degli interventi previsti dal PAT in ambito urbano con carattere di perequazione ambientale in ambito rurale.

Il Piano comunale di zonizzazione acustica dovrà essere adeguato in relazione alle previsioni attuative del Piano degli Interventi.³¹

Articolo 63. Recepimento delle prescrizioni della VINCA³²

Il PAT recepisce quanto prescritto dalla Valutazione di Incidenza Ambientale.

Prescrizioni

Tutti i piani, progetti ed interventi derivanti dall'attuazione delle NTA del PAT dovranno prevedere sempre la verifica e il rispetto della procedura di Valutazione di Incidenza Ambientale di cui agli artt. 5 e 6 del DPR 357/97 e ss.mm.ii. inoltre per tutti gli strumenti di pianificazione comunale insistenti in area residenziale, dovrà essere obbligatoria la verifica puntuale finalizzata all'applicazione della fattispecie di esclusione di cui al punto V) lettere A e B, §3 dell'allegato A della DGR 3173/2006, al fine di semplificare l'iter autorizzativo di progetti ed interventi.

Le emissioni di fumi derivanti dalle attività produttive dovranno rispettare i limiti di emissione in atmosfera e dovranno essere autorizzate nel rispetto della normativa vigente.

Le emissioni gassose di motori a benzina, diesel e GPL/metano dovranno rispettare la normativa vigente ed essere certificate dalle periodiche revisioni dei mezzi di trasporto presso centri autorizzati.

Tutte le aree previste dal PAT dovranno essere dotate di condotte fognarie di tipo separato che confluiranno al depuratore comunale in apposite vasche Imhoff e controllo dei limiti allo scarico delle acque reflue nel rispetto della normativa vigente.

L'installazione degli impianti di trattamento delle acque di prima pioggia dovrà garantire il rispetto del parametro oli minerali fissato per il D.Lgs 152/06 e succ. mod.

Dovrà essere controllato lo smaltimento dei rifiuti, come regolati dalla normativa vigente.

La progettazione del verde dovrà essere eseguita con l'obiettivo di sviluppare una diversità fitocenotica, limitando lo sviluppo di specie alloctone invasive.

Dovrà essere garantita la conservazione delle formazioni estese o secolari lungo i fossi e i corsi d'acqua.

Non dovrà essere consentita l'asportazione lungo i corridoi ecologici, indicati nella Carta della trasformabilità e degli habitat presenti nel SIC, allegata al presente documento, le specie erbacee ed arboree che servono da alimentazione della fauna e contribuiscono alla conservazione della biodiversità.

Dovrà essere rispettata la normativa prevista dal PAT per la tutela dei valori paesaggistico ambientale e per la conservazione dell'area SIC ed il potenziamento della rete ecologica, riportata in allegato al presente documento.

La progettazione degli interventi edilizi dovrà rispettare le disposizioni in materia di prevenzione delle zone inquinate dalle emissioni sonore e di comfort acustico per le nuove edificazioni.

La progettazione degli interventi edilizi dovrà essere eseguita secondo i criteri per la realizzazione delle aree di espansione soggette a strumento urbanistico attuativo e secondo gli indirizzi per la realizzazione edilizia realizzata con criteri di sostenibilità e risparmio energetico.”

Si dovrà prevedere un accurato sistema di raccolta degli apporti meteorici con trattamento delle acque di prima pioggia provenienti da strade e piazzali di nuova realizzazione. In caso di interventi relativi a nuova viabilità, dovranno esser previsti sistemi per il trattamento delle acque di prima pioggia e/o dei liquidi inquinanti provenienti da possibili sversamenti sulle sedi viarie stesse.

³¹ Parere VAS prot. 0007109/2013

³² Parere VAS prot. 0007109/2013

Articolo 64. Norme transitorie

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

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

- **Compatibilità:**
 - quando le norme di zona del PRG sono compatibili con il PAT sia perché attuano quanto previsto sia perché in ogni caso non ne impediscono la futura attuazione;
 - quando il PAT indica parametri urbanistici inferiori a quelli del PRG a condizione che siano rispettati i parametri del PAT.
 - **Compatibilità condizionata:**
 - quando le norme di zona del PRG sono compatibili con il PAT ma l'attuazione degli interventi deve essere preceduta da una progettazione urbanistica di dettaglio mediante PI e PUA che consenta un'esatta valutazione degli aspetti urbanistici e funzionali;
 - quando l'attuazione degli interventi, anche se non contrastante con il PAT, deve essere preceduta da una normativa che stabilisca le modalità e i parametri.
- Fino all'approvazione del PI adeguato al PAT, sugli immobili ricadenti in ambiti a compatibilità condizionata sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), e c) comma1 art. 3 DPR 380/2001.
- **Contrasto:**
 - quando le norme di zona del PRG sono incompatibili con il PAT per il tipo di zona;
 - quando l'attuazione del PRG senza le previsioni del PI impedirebbe in futuro il conseguimento degli obiettivi generali e/o specifici di PAT.
- Fino all'approvazione del PI adeguato al PAT, sugli immobili ricadenti in ambiti in contrasto sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), e c) comma1 art. 3 DPR 380/2001.

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