



<b>TITOLO I</b>	<b>NORME GENERALI.....</b>	<b>4</b>
Art. 1	Finalità, obiettivi generali e principi.....	4
Art. 2	Contenuti, ambito di applicazione, efficacia ed attuazione. ....	6
2 bis	Elaborati costitutivi del PAT .....	8
<b>TITOLO II</b>	<b>NORME DI TUTELA, INVARIANTI, FRAGILITA', LIMITI ALLA TRASFORMABILITA' .9</b>	
	<b>Vincoli.....</b>	<b>9</b>
Art. 3	Edifici e complessi con valore monumentale e testimoniale :Vincolo monumentale - edifici pubblici con più di 70 anni. ....	9
Art. 4	Vincolo sismico (D.P.C.M. n. 3274/2003) .....	13
Art. 5	Tutela manufatti rurali; insediamenti agricoli, edifici e fabbricati rurali da salvaguardare e valorizzare.....	13
	<b>Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 .....</b>	<b>14</b>
Art. 6	Vincolo paesaggistico:orsi d'acqua ex-RD 1775/1933 (art. 142, lett c) .....	14
	<b>Vincolo Destinazione Forestale (art. 15, L.R. 52/78) .....</b>	<b>15</b>
Art. 7	Vincolo a destinazione forestale .....	15
	<b>Biodiversità .....</b>	<b>16</b>
Art. 8	Siti di importanza comunitaria (SIC).....	16
	<b>Pianificazione di livello superiore .....</b>	<b>17</b>
Art. 9	Aree a pericolosità idraulica e idrogeologica in riferimento al P.A.I. ....	17
	<b>Centri storici .....</b>	<b>18</b>
Art. 10	Centri storici.....	18
	<b>Elementi generatori di vincolo – fasce di rispetto .....</b>	<b>21</b>
Art. 11	Depuratori – fasce di rispetto .....	21
Art. 12	Cimiteri e fasce di rispetto.....	22
Art. 13	Elettrodotti – fasce di rispetto .....	23
Art. 14	Gasdotti - fasce di rispetto.....	24
Art. 15	Impianti di comunicazione elettronica – criteri di localizzazione e fasce di rispetto.....	24
Art. 16	Viabilità stradale - fasce di rispetto.....	26
Art. 17	Idrografia e fascia di rispetto idraulico.....	27
Art. 18	Centri Abitati.....	27
	<b>Invarianti .....</b>	<b>28</b>
Art. 19	Invarianti di natura ambientale .....	28
Art. 20	Invarianti di natura storico-monumentale .....	28
Art. 21	Invarianti di natura paesaggistica .....	29
	<b>Fragilità.....</b>	<b>30</b>



Art. 22	Compatibilità geologica ai fini urbanistici, aree a bassa trasformabilità geologica.....	30
Art. 23	Aree a dissesto idrogeologico e assetto idrografico .....	32
Art. 24	Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi .....	37
<b>TITOLO III</b>	<b>PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEI P.I. ....</b>	<b>39</b>
<b>Trasformabilità .....</b>	<b>.....</b>	<b>39</b>
Art. 25	Ambiti Territoriali Omogenei – A.T.O. ....	39
1.1.1 Art. 26	<del>Aree</del> <i>Ambiti</i> di urbanizzazione consolidata <i>ed aree di urbanizzazione programmata produttiva e residenziale</i> .....	40
Art. 26	Edificazione diffusa .....	42
Art. 27	Limiti fisici all'espansione. ....	44
Art. 28	Linee preferenziali di sviluppo insediativo per specifiche destinazioni d'uso.....	45
Art. 29	Infrastrutture della mobilità di maggior rilevanza ed in programmazione e itinerari turistici di progetto.....	47
<b>Valori e tutele culturali .....</b>	<b>.....</b>	<b>49</b>
Art. 30	Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete .....	49
Art. 31	Contesti figurativi dei complessi monumentali .....	49
Art. 32	Coni visuali.....	50
<b>Valori e tutele naturali: rete ecologica locale .....</b>	<b>.....</b>	<b>51</b>
Art. 33	Rete ecologica locale.....	51
Art. 34	Rete ecologica: aree di connessione naturalistica .....	52
Art. 35	Rete ecologica: corridoi ecologici principali .....	53
Art. 36	Rete ecologica locale: corridoi ecologici secondari .....	54
Art. 37	Aree nucleo.....	54
Art. 38	Barriere infrastrutturali e naturali .....	55
<b>Norme specifiche sui procedimenti .....</b>	<b>.....</b>	<b>57</b>
Art. 39	Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica, territoriale e ambientale .....	57
Art. 40	Indirizzi e criteri per l'applicazione della compensazione urbanistica .....	63
Art. 41	Indirizzi e criteri per l'applicazione del credito edilizio .....	63
Art. 42	Accordi di pianificazione tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 L.R. 23.04.2004, N° 11....	65
Art. 43	Accordi di programma ai sensi dell'art. 7 L.R. 23.04.2004, N° 11. ....	66
Art. 44	Intese .....	67
Art. 45	Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola.....	67
Art. 46 bis	Limite quantitativo di consumo di suolo ed adeguamento alla L.R. 14/2017. ....	68
Art. 46	Dimensionamento insediativo e dei servizi .....	69



Art. 47 Criteri ed indirizzi per la trasformazione urbanistica dell'esistente, condizioni preferenziali di sviluppo insediativo ed infrastrutturale, e per l'edilizia ecosostenibile.....	71
Art. 48 Criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive, per le varianti di cui al DPR 357/98, art. 48 L.R. n. 11704 e L.R. n. 55/2012 .....	74
Art. 49 Energia prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità .....	75
Art. 50 Compatibilità ambientale degli interventi edilizi .....	76
Art. 51 Contenimento dell'inquinamento luminoso e incremento del risparmio energetico.....	76
Art. 52 Mitigazioni e Compensazioni.....	77
Art. 53 Criteri ed indirizzi per il monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del P.A.T., in rapporto alla VAS. ....	78
Art. 54 Sviluppo e promozione delle fonti di energia rinnovabile .....	81
Art. 55 Misure di salvaguardia .....	82
<b>TITOLO IV                    NORME COMUNI, TRANSITORIE E FINALI. ....</b>	<b>83</b>
Art. 56 Interventi di trasformazione del territorio agricolo.....	83
Art. 57 Regime giuridico delle opere oggetto di sanatoria edilizia (c.d. Condonò Edilizio).....	85
Art. 58 Applicazione del P.A.T., criteri e limiti entro i quali il P.I. può modificarlo senza che sia necessario procedere ad una variante. ....	85
<b>Glossario.....</b>	<b>88</b>



## TITOLO I

### NORME GENERALI

---

#### Art. 1 Finalità, obiettivi generali e principi.

- 1.1 Il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.) è lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio intercomunale, individua le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale ed architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze della comunità locale.
- 1.2 Le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale del Piano Regolatore Generale del comune di Salara, articolate in disposizioni strutturali, contenute nel piano di assetto del territorio (P.A.T.) ed in disposizioni operative, contenute nel piano degli interventi (P.I.), si ispirano ai seguenti principi che ne costituiscono il quadro di riferimento:
- a) **sostenibilità**, attraverso lo strumento della Valutazione Ambientale Strategica, affinché il progetto di sviluppo urbanistico ed edilizio che soddisfa i bisogni del presente, non comprometta la capacità delle generazioni future di soddisfare i propri. In particolare il P.A.T. affronta il tema della sostenibilità su tre dimensioni:
    - dimensione ecologica, che prende in considerazione la stabilità degli ecosistemi e la riproducibilità delle risorse;
    - dimensione economica, che prende in considerazione il sostentamento della popolazione e l'efficienza;
    - dimensione sociale, che prende in considerazione l'equità, sia all'interno di una stessa generazione, sia tra generazioni diverse.
  - b) **sviluppo compatibile**, secondo il quale l'uomo è portatore di una solenne responsabilità per la protezione e il miglioramento dell'ambiente per le generazioni presenti e future; le risorse naturali devono essere salvaguardate a beneficio delle generazioni presenti e future attraverso una programmazione e una gestione appropriata e attenta. Deve inoltre essere mantenuta e, ove possibile, ricostituita e migliorata la capacità dell'ambiente di produrre risorse vitali rinnovabili mediante il consolidamento ed il potenziamento dello sviluppo insediativo e produttivo congiuntamente alla protezione, salvaguardia e valorizzazione del grande patrimonio culturale e ambientale presente;
  - c) **copianificazione**, che influenza il carattere processuale della pianificazione e la natura cooperativa e consensuale delle relazioni con la pianificazione sovra comunale, attuativa e di settore, nonché rispetto ai programmi di area vasta;
  - d) **perequazione urbanistica**, che persegue l'equa distribuzione dei diritti edificatori tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, ed, in relazione al valore di tali diritti, degli oneri derivanti:
    - d 1. dalla realizzazione delle dotazioni territoriali e di quelle connesse con la sostenibilità e mitigazione ambientale degli interventi;



- d 2. dalla realizzazione diretta e/o assunzione delle spese relative alle misure compensative o sostitutive immobiliari e mobiliari di cui al precedente punto d 1.;
- d 3. dall'attuazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata;

- e) **perequazione territoriale**, che persegue la ripartizione equa tra i Comuni dei vantaggi di concentrazione insediativa e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle infrastrutture di interesse generale; è legata al livello d'intervento "intercomunale" ed ha lo scopo di rendere "indifferente", per quanto riguarda gli effetti sulla finanza dei Comuni, la localizzazione degli insediamenti stessi in determinati Comuni piuttosto che in altri e, in particolare, di evitare le sperequazioni derivanti dalla tendenziale concentrazione dei nuovi insediamenti produttivi, commerciali e terziari negli ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale.
- f) **compensazione e credito edilizio** come ipotesi privilegiate per l'indennizzo di vincoli espropriativi e per favorire interventi di riqualificazione ambientale ed urbana;
- g) **qualità architettonica**, intesa come l'esito di un coerente sviluppo progettuale che recepisca le esigenze di carattere funzionale ed estetico poste a base della progettazione e della realizzazione delle opere e che garantisca il loro armonico inserimento nel paesaggio e nell'ambiente circostante.

- 1.3 Il P.A.T. intende perseguire l'obiettivo del miglioramento della qualità architettonica e paesaggistica degli interventi che andranno a modificare il territorio e ad inserirsi nello stesso. Per tale motivo il P.A.T. promuove principalmente meccanismi di concorsualità nella progettazione territoriale affiancati da adeguate forme di incentivazione, compensazione e perequazione
- 1.4 L'uso combinato di perequazione, compensazione, incentivazione e concorsualità dovranno consentire processi di trasformazione urbana, agevole acquisizione di aree per la collettività e capacità di governare interventi urbani di maggiore qualità.  
Per sviluppare questo il futuro PI dovrà preferire, tra le ipotesi al vaglio, anche con incentivi volumetrici, gli interventi che garantiscano una qualità architettonica non ripetitiva e nel contempo si rapportino favorevolmente con elementi storico - paesaggistico – ambientali attuando le opportune mitigazioni e gli interventi compensativi necessari.. A tal fine l'obiettivo a cui il PI dovrà tendere e fare sì che il costo del prodotto edilizio sia sempre meno in funzione dei suoli, ma dalla buona qualità del prodotto.
- 1.5 In coerenza con quanto previsto dall'articolo 2, comma 1, lettera d) della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", il PAT, ai sensi della L.R. 14/2017 (contenimento del consumo del suolo) conferma che il suolo è una risorsa limitata e non rinnovabile, è bene comune di fondamentale importanza per la qualità della vita delle generazioni attuali e future, per la salvaguardia della salute, per l'equilibrio ambientale e per la tutela degli ecosistemi naturali, nonché per la produzione agricola finalizzata non solo all'alimentazione ma anche ad una insostituibile funzione di salvaguardia del territorio.



**Art. 2 Contenuti, ambito di applicazione, efficacia ed attuazione.**

2.1 Le norme tecniche definiscono direttive, prescrizioni e vincoli in correlazione con le indicazioni cartografiche contenute nel P.A.T., ed in particolare:

- a) disciplinano, attribuendo una specifica normativa di tutela, le invarianti ed i limiti di trasformabilità di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, anche in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore;
- b) disciplinano gli obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, nonché gli interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, all'interno degli ambiti territoriali;
- c) definiscono le misure idonee ad evitare o ridurre gli effetti negativi sugli habitat e sulle specie floristiche e faunistiche nell'ambito dei siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario;
- d) determinano la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo in applicazione del provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a), della legge regionale recante disposizioni per il contenimento del consumo di suolo (L.R. 14/2017);
- e) dettano una specifica disciplina con riferimento:

ai centri storici, alle ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville venete "Ville Venete - Catalogo e Atlante del Veneto", nonché agli edifici ed ai complessi di valore monumentale e testimoniale, determinando:

- previa analisi dei manufatti e degli spazi liberi esistenti, le categorie in cui gli stessi devono essere raggruppati per le loro caratteristiche tipologiche, attribuendo valori di tutela in funzione degli specifici contesti da tutelare e salvaguardare;
- per ogni categoria suddetta gli interventi e le destinazioni d'uso ammissibili;
- i margini di flessibilità ammessi dal piano degli interventi (P.I.);
- alle zone di tutela e fasce di rispetto di cui all'art. 41 della L.R. 11/2004;

alle zone agricole:

- le destinazioni d'uso compatibili degli edifici con valore storico-ambientale;
- le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni, le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti con particolare attenzione a quelli con valore storico-monumentale di cui al punto precedente;
- i limiti fisici alla nuova edificazione con riferimento alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio;

f) definiscono gli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica,



architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare, relativamente alle opere incongrue, agli elementi di degrado, agli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola, anche mediante il ricorso al credito edilizio, definendone le modalità applicative;

- g) dettano direttive, prescrizioni e vincoli per il rispetto delle dotazioni minime complessive dei servizi di cui all'articolo 31 della L.R. 11/2004;
- h) determina, per Ambiti Territoriali Omogenei, i parametri teorici di dimensionamento, le dotazioni di servizi, i limiti e le condizioni per lo sviluppo degli insediamenti, per i mutamenti di destinazione d'uso e per gli interventi di rigenerazione urbana sostenibile, perseguendo l'integrazione delle funzioni e degli usi compatibili, il pieno utilizzo delle potenzialità insediative dei tessuti urbani e il contenimento del consumo di suolo anche ai sensi della L.R.14/2017;
- i) stabiliscono le modalità di riserva o cessione con le quali, anche in rapporto alle aree per servizi, il piano degli interventi (P.I.) può prescrivere che, nelle aree residenziali soggette a piano urbanistico attuativo, vengano riservate, anche mediante la perequazione, delle quote di superficie o di volume per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica.
- j) dettano direttive, prescrizioni e vincoli per lo sviluppo insediativo e delle aree di riqualificazione e riconversione, definendone le linee preferenziali, e per la promozione e tutela della qualità architettonica;
- k) precisano le modalità di applicazione della perequazione e della compensazione di cui agli articoli 35 e 37 della legge regionale 11/2004;
- l) dettano i criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o per la dismissione delle attività produttive in zona impropria, ed i criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 20 ottobre 1998, n. 447, in relazione alle specificità territoriali del comune e all'art. 48 della L.R. n. 11/2004 e successive modificazioni;
- m) disciplinano con direttive, prescrizioni e vincoli, l'edificazione nelle aree di urbanizzazione consolidata;
- n) stabiliscono i criteri per l'individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico di cui al decreto legislativo 1 agosto 2003, n. 259 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e successive modificazioni;
- o) dettano la normativa di carattere strutturale in applicazione di leggi regionali di altri settori.
- p) *indica quali contenuti del piano regolatore generale sono confermati in quanto compatibili con il PAT.***

2.2 Il P.A.T., redatto sulla base di previsioni decennali, fissa gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili a tempo indeterminato su tutto il territorio comunale del P.A.T.

2.3 La disciplina del P.A.T., è definita dall'insieme delle prescrizioni di testo e grafiche contenute negli elaborati che lo compongono.



- 2.4 La simbologia usata nelle tavole e negli allegati al P.A.T. va intesa secondo le legende indicate a margine di ciascuna.
- 2.5 Ad ogni categoria d'intervento e/o indicazione riportata in legenda corrisponde un articolo delle presenti norme. Altre informazioni, che servono a completare il senso logico delle indicazioni di progetto sono fornite con ciascuna tavola.
- 2.6 Nell'eventuale contrasto tra elaborati grafici a scala diversa, prevalgono le indicazioni contenute negli elaborati a scala maggiormente dettagliata.
- 2.7 Le presenti norme tecniche di attuazione, sotto il profilo dell'efficacia, contengono direttive prescrizioni e vincoli. Le direttive, le prescrizioni ed i vincoli, hanno efficacia generale sugli strumenti di pianificazione di livello inferiore al P.A.T..
- 2.8 Nel caso di contrasto tra il testo delle norme e gli elaborati grafici, prevale il testo normativo. In caso di contrasto tra norme diverse, prevale quella avente maggior grado di tutela degli obiettivi di sostenibilità del Piano evidenziati nella V.A.S., ed in ogni caso quelle disciplinanti i vincoli, le invarianti e le limitazioni della trasformabilità.
- 2.9 L'adozione del P.A.T., limitatamente alle prescrizioni ed ai vincoli espressamente previsti nelle presenti norme, comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dall'art. 29 della L.R. 11/2004 e dall'art. 12, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
- 2.10 Il piano di assetto del territorio (P.A.T.) essendo lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, non ha efficacia conformativa della proprietà, e non costituisce vincoli di localizzazione preordinati all'esproprio.
- 2.11 Gli strumenti urbanistici attuativi (P.U.A.), rispetto al P.I. e nei limiti di rispetto al P.A.T. di cui alle presenti norme, possono prevedere variazione del perimetro nel limite massimo del 10% di quello originario, con trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture, dei servizi o di una più razionale organizzazione dell'area e, se P.U.A. di iniziativa pubblica, anche variazioni con un limite massimo di aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:
- la densità massima territoriale o fondiaria;
  - l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
  - l'altezza massima degli edifici;
  - altri parametri definiti dal PI.

### **2 bis Elaborati costitutivi del PAT**

Sono documenti costitutivi del PAT:

- Relazione tecnica e di progetto
- Relazione della variante al PAT di adeguamento alla normativa regionale sul contenimento del consumo del suolo (L.R. 14/2017 e DGR 668/2018)
- Norme tecniche
- Allegato alle NTA dimensionamento
- Rapporto ambientale (VAS)
- Valutazione di Incidenza ambientale
- Tav. 1 carta dei vincoli e della pianificazione territoriale:
- Tav.2 Carta delle invarianti
- Tav. 3 carta delle fragilità
- Tav. 4 carta della trasformabilità adeguata alla L.r. 14/2017 e all'allegato B della DGR 668/2018.





## **TITOLO II**

### **NORME DI TUTELA, INVARIANTI, FRAGILITA', LIMITI ALLA TRASFORMABILITA'**

---

#### **Vincoli**

##### **Art. 3 Edifici e complessi con valore monumentale e testimoniale :Vincolo monumentale - edifici pubblici con più di 70 anni.**

Rif. Legislativo: Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio.

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

Tav. 4 – Carta della trasformabilità (valori e tutele culturali e naturali)

- 3.1 Gli immobili sottoposti a vincolo monumentale e beni oggetto di specifiche disposizioni di tutela sono tutti quelli sottoposti a tutela diretta ed indiretta ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, incluse le Ville Venete e gli edifici vincolati e contemporaneamente inclusi nella classificazione dell'IRVV. Sono compresi inoltre gli edifici pubblici con più di anni 70 anni.

#### **DIRETTIVE**

- 3.2 Il P.I. aggiorna il censimento e l'individuazione cartografica dei manufatti di cui al presente articolo, ne promuove la catalogazione ed individua i rispettivi ambiti di protezione e fruizione.
- 3.3 Sulla base di quanto disposto in materia dal titolo secondo del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e dagli strumenti urbanistici di livello superiore, il P.I. detta specifiche prescrizioni per la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei manufatti indicati e delle aree circostanti di pertinenza, individuando gli interventi consentiti e favorendone un uso compatibile con le loro caratteristiche.
- 3.4 Il P.I. integra l'individuazione delle opere incongrue e gli elementi di degrado già individuati dal P.A.T., 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.
- 3.5 A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di opere incongrue ed elementi di degrado, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.
- 3.6 Il P.I. detta norme affinché l'assetto dei luoghi in prossimità di ville o corti monumentali, e in genere in prossimità di edifici di particolare rilevanza storico-artistica, sia conservato nella sua conformazione originaria (individuata attraverso una ricognizione delle pertinenze storiche), inibendo l'edificazione ove questa comporti l'alterazione della prospettiva e la limitazione del pubblico godimento del quadro storico-ambientale e del contesto figurativo.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

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



infissi e dei portoni.

- 3.8 Gli interventi di recupero e riuso dei manufatti sono subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti e al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico -documentale caratterizzanti il sito.
- 3.9 Fino all'approvazione del P.I. con previsioni conformi alle direttive, prescrizioni e vincoli di cui al presente articolo, sugli immobili oggetto di tutela sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione e restauro, nonché quanto specificamente stabilito dagli strumenti urbanistici vigenti, limitatamente alle previsioni non in contrasto con le disposizioni di cui ai commi precedenti.
- 3.10 Ai sensi dell'art. 40 della L.R. 11/2004 per i manufatti e gli spazi liberi interni al centro storico, per le Ville Venete, per i manufatti oggetto di vincolo monumentale e per gli edifici di valore storico testimoniale o ad essi assimilabili in qualità di manufatti rurali, il PAT individua di massima le seguenti categorie tipologiche:
1. **Edifici di notevole valore storico, artistico ed architettonico**, con decreto di vincolo ai sensi della ex L. 1089/39, D.Lgs. 42/2004 e s.m. e i., per i quali vanno previsti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nel rispetto delle disposizioni indicate da enti ed autorità preposte alla tutela dei beni stessi;
  2. **Ville Venete** individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville venete "Ville Venete - Catalogo e Atlante del Veneto", non soggette a vincolo ai sensi della ex L. 1089/39, D.Lgs. 42/2004 e s.m. e i., per i quali sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A, di cui al presente articolo, nel rispetto delle eventuali disposizioni indicate da enti ed autorità preposte alla tutela dei beni stessi;
  3. **Edifici tutelati non riferibili ai punti precedenti** con grado di protezione imposto da PRG o PAT aventi particolare valore storico, ambientale, culturale e paesistico che qualificano e caratterizzano il paesaggio agrario, per i quali sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A, fatto salvo quanto eventualmente specificato dalla scheda progettuale;
  4. **Edifici che presentano modifiche dell'impianto originario** mantenendo solo singoli elementi superstiti, o edifici privi di particolari caratteristiche storico architettoniche, ma che risultano importanti per l'impatto che esercitano sull'ambiente del centro storico e che sono parte essenziale della trama urbana, ovvero del tessuto connettivo del centro storico e del territorio comunale, per i quali sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B ed eventualmente di completamento di cui al presente articolo;
  5. **Edifici e complessi che per ubicazione, tipologia o destinazione d'uso determinano un impatto negativo** con il tessuto connettivo e ambientale del centro storico e necessitano di un completo intervento di riqualificazione, per i quali sono ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica e ricomposizione volumetrica o demolizione senza ricostruzione.

#### CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO:

##### **Interventi di manutenzione ordinaria**

Sono gli interventi edilizi disciplinati dall'art. 3 lettera a) del D.P.R. 380/01, di norma riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; dovranno



essere utilizzate tecnologie e materiali uguali o analoghi a quelli originali.

#### **Interventi di manutenzione straordinaria**

Sono gli interventi edilizi disciplinati dall'art. 3 lettera b) del D.P.R. 380/01, di norma riguardano le opere di manutenzione straordinaria, quando siano eseguite con materiali di caratteristiche diverse da quelle originali esistenti.

Dovranno essere utilizzate tecnologie e materiali uguali o analoghi a quelli originali, in particolare:

in caso di sostituzione degli infissi esterni i nuovi serramenti, porte, portoni e scuri, dovranno essere in legno di disegno tradizionale; le finestre dovranno avere due ante;

a) nel caso non fosse possibile il mantenimento degli intonaci originali, i nuovi intonaci dovranno essere realizzati a calce con la conservazione e il ripristino delle cornici e degli elementi decorativi secondo il disegno e le sagome esistenti; non dovranno essere lasciati in vista archi, archetti di scarico e murature in mattoni, se non nei casi in cui siano documentati come caratteristiche formali originali;

b) le tinteggiature dovranno essere a base di calce idrata e terre coloranti;

c) particolare cura dovrà essere dedicata alla salvaguardia di pavimenti tradizionali esistenti sia all'interno degli edifici che nelle aree esterne;

d) i materiali utilizzati per il rifacimento del manto di copertura, la sostituzione delle grondaie, dei pluviali, delle canne fumarie e relative torrette, dovranno essere coerenti con le preesistenze.

#### **Interventi di restauro e risanamento conservativo**

Sono gli interventi edilizi disciplinati dall'art. 3 lettera c) del D.P.R. 380/01, in particolare riguardano quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili e comunque da definire esattamente in sede di P.I..

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Il P.I. potrà consentire, sulla scorta di una schedatura dei singoli manufatti e relative aree pertinenziali, la variazione di destinazione d'uso che dovrà in ogni caso essere compatibile con l'esigenza di tutela, in particolare dell'impianto strutturale.

Dovranno essere demoliti eventuali ampliamenti superreattivi e ogni elemento deturpante l'immagine dell'immobile.

#### **Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A**

Sono gli interventi edilizi disciplinati dall'art. 3 lettera d) del D.P.R. 380/01, in particolare gli interventi devono salvaguardare la riconoscibilità dell'unità originaria e tutti quegli elementi, sia esterni che interni, aventi significativa caratterizzazione e valore sotto il profilo storico, culturale ed ambientale.

Con uso di tecnologie e materiali tradizionali sono ammessi:

interventi di risanamento e/o ripristino dell'involucro murario esterno e del suo corredo decorativo;

a) interventi di rinnovo, di sostituzione o integrazione degli impianti ed elementi distributivi verticali e orizzontali, nonché di integrazione di impianti igienico-sanitari e tecnologici, conservando la leggibilità dello schema generale dell'impianto tipologico di riferimento; in particolare non dovrà essere modificata la partitura originale delle strutture portanti;

b) per i locali ad uso abitativo è consentito, previo parere U.L.S.S., il mantenimento delle altezze esistenti anche qualora inferiori a quelle minime prescritte;



c) la ricostruzione di parti demolite purché:

le preesistenze demolite siano adeguatamente suffragate da accurate analisi e testimonianze documentarie;

l'intervento di ricostruzione non comporti alterazione del valore architetto/ambientale del fabbricato;

l'altezza della parte da ricostruire non ecceda quella della parte esistente;

l'intervento di ricostruzione rispetti le norme di zona in materia di distanze dai confini e dai fabbricati.

#### **Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B**

Sono gli interventi edilizi disciplinati dall'art. 3 lettera d) del D.P.R. 380/01, in particolare riguardano gli immobili di cui al presente articolo che presentano sostanziali modifiche, per i quali è prescritta la conservazione dei singoli elementi superstiti; per tali edifici, oltre agli interventi di ristrutturazione di tipo A, sono consentiti:

ricomposizione degli immobili modificati nel tempo, con possibilità di inserire nuove aperture su tutti i prospetti, ad eccezione di quelli con originaria valenza storico-architettonica, con l'avvertenza che per le porzioni di immobili già snaturate dovranno essere adottati interventi atti a ridurre l'eventuale impatto negativo delle opere già realizzate;

modifiche distributive e dimensionali dei locali non coerenti con l'impianto originario.

#### **Interventi di completamento e nuova costruzione**

Sono gli interventi edilizi disciplinati dall'art. 3 lettera e) del D.P.R. 380/01, in particolare negli ambiti di sottoutilizzo in cui, per favorire il rinforzo del ruolo urbano del Centro Storico, è ammessa la realizzazione di interventi di nuova costruzione a completamento della trama urbana. La nuova costruzione è l'opera edilizia volta a realizzare un nuovo edificio od un nuovo manufatto fuori terra o l'ampliamento di uno esistente. Detto volume va fissato nel PI, dalle tavole del progetto urbanistico per il centro storico. In sede di P.I. andrà operata la ricognizione e l'adeguamento dell'attuale schedatura dei fabbricati, verificando gli esiti dei percorsi di tutela e valorizzazione pregressi. Potranno essere modificati o modulati i gradi di protezione all'interno delle categorie di intervento contemplati al presente articolo, anche per meglio precisarne i contenuti normativi e progettuali, previo apposita analisi e rischedatura rispetto al PRG vigente. Sono comunque prevalenti le disposizioni indicate da enti ed autorità preposte alla tutela dei beni culturali, rispetto a quelle previste del PAT e dal PI.

#### **Interventi di ristrutturazione urbanistica/ricomposizione volumetrica**

Sono gli interventi edilizi disciplinati dall'art. 3 lettera f) del D.P.R. 380/01, in particolare Interventi finalizzati al recupero complessivo, e alla ricomposizione architettonica di fabbricati che per ubicazione, tipologia o destinazione d'uso determinano un impatto negativo sul tessuto connettivo e ambientale del centro storico, e necessitano di un completo intervento di riqualificazione. In tali casi l'intervento potrà avvenire secondo i canoni di una moderna architettura, che pur rileggendo e reinterpretando i criteri morfologici e funzionali storicizzati del tessuto urbano, proponga un coerente, ma non semplicemente emulativo, approccio alla progettazione all'interno del tessuto storico. Tali interventi sono realizzabili previo approvazione di PUA, diversamente sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 3 lettere a),b),c) del D.P.R. n. 380/01 nonché l'eliminazione delle superfetazioni incongrue. Per ricondurre gli ambiti all'omogeneità plani volumetrica con il tessuto urbano gli eventuali volumi rimossi potranno essere oggetto di credito edilizio.

Il P.I. attribuirà a ciascun manufatto e preciserà in base ad una approfondita indagine storico/tipologica la categoria tipologica e la corrispondente categoria di intervento



#### **Art. 4 Vincolo sismico (D.P.C.M. n. 3274/2003)**

Rif. Legislativo: D.P.R. 380/2001 – capo IV; OPCM N° 3274 del 20.03.2003 ; D.C.R. 03.12.2003 n. 67 ; D.C.R.V. N° 63/2003 ( Allegato 1); OPCM N° 3519 del 28.04.2006 , D.M. 14.01.2008; D.G.R. N° 71 del 22.01.2008 L.R. 13/04;L.R. 38/04.

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

#### **DIRETTIVE, PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 4.1 Il territorio comunale di Salara è classificato con grado 4.
- 4.2 I riferimenti di carattere tecnico vanno assunti nel rispetto della OPCM N° 3519 del 28.04.2006 , All. Ib, e dei contenuti del D.M. 4 Gennaio 2008 “Norme Tecniche per le Costruzioni “ e s.m.i..

#### **Art. 5 Tutela manufatti rurali; insediamenti agricoli, edifici e fabbricati rurali da salvaguardare e valorizzare**

Rif. Legislativo: L. 378/2003 (l'art. 2, comma 1 della L. 378 prevede che le Regioni e le Province autonome individuino gli insediamenti di architettura rurale e provvedano al loro eventuale recupero, riqualificazione e valorizzazione sotto il profilo storico, architettonico e ambientale) Ex L.R. n. 24 del 1985, art. 10; L.R. 61/85, art. 28

Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.  
Tav. 4 – Carta della trasformabilità

- 5.1 Trattasi di edifici con grado di protezione imposto dal P.R.G. vigente: inseriti nella sottozona A1 (edifici con grado di protezione) e confermati nella Tav. 1. Ai sensi dell'art. 43, c. 1, lett. a) della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., il P.A.T. individua – nel territorio agricolo – gli edifici con valore storico-ambientale, riconoscendo nei documenti materiali della cultura l'insieme delle risorse patrimoniali, nelle quali più spiccatamente si fonda il concetto di "identità territoriale".

#### **DIRETTIVE**

- 5.2 Il P.I. aggiorna il censimento e l'individuazione cartografica dei manufatti di cui al presente articolo, attribuisce a ciascun manufatto la caratteristica tipologica di riferimento e le destinazioni d'uso compatibili con il grado di tutela, nonché la corrispondente categoria di intervento edilizio ai sensi del comma 3, lettera b), art. 40 e lettera a), comma 1, dell'art. 43 della L.R. 11/2004 e riclassificare manufatti classificati con grado di protezione imposto dal P.R.G. in funzione degli obiettivi di salvaguardia e tutela di cui alle presenti norme.
- 5.3 In coerenza con i livelli di pianificazione superiore il P.I. promuove la fruizione integrata del patrimonio culturale ed ambientale anche attraverso la valorizzazione delle risorse ambientali-paesaggistiche, storiche e culturali e la loro integrazione con i servizi ricettivi, le attività della filiera agro alimentare e le reti di accessibilità e di fruizione.



- 5.4 In particolare il P.I. valuta la promozione, attraverso le articolazioni e specializzazioni funzionali del territorio, dell'offerta ricettiva alberghiera ed extralberghiera nel territorio rurale anche attraverso il recupero di nuclei rurali con valenza storica e paesistico-ambientale.
- 5.5 Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle compatibili con la tutela del manufatto. I caratteri tipologici e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni e per gli interventi di recupero dell'esistente con i relativi gradi di protezione da realizzarsi nel territorio agricolo, sono quelle definite al precedente art. 3.10.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 5.6 Fino all'approvazione del P.I. adeguato alle precedenti direttive, sugli edifici tutelati, pertinenze scoperte e contesto figurativo, sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dal P.R.G. vigente.

### **Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004**

#### **Art. 6 Vincolo paesaggistico: corsi d'acqua ex-RD 1775/1933 (art. 142, lett c)**

Rif. Legislativo: Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio

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

- 6.1 In questi ambiti valgono le seguenti disposizioni generali:
- 6.2 Gli interventi ammessi nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dal PAT, gli atti di pianificazione paesistica di cui all'art. 135 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni culturali e del Paesaggio e le indicazioni della D.G.R.V. n. 986 del 14/03/1996 – Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla subdelega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali – (B.U.R.V. n. 75 del 20/08/1996), in esecuzione alla attuazione della L.R. 31/10/1994, n. 63 – Art. 9.
- 6.3 In questi ambiti valgono le seguenti disposizioni generali: In ottemperanza al provvedimento del Consiglio Regionale del Veneto 28.06.1994 n. 940 e successive modifiche ed integrazioni, sono sottoposti a vincolo paesaggistico-ambientale, ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. n. 42/04, i corsi d'acqua e le relative sponde – piedi degli argini per una fascia di m 150 ciascuna;
- 6.4 Le disposizioni di cui al precedente comma del presente articolo, non si applicano alle aree di cui all'art. 142, comma 2, del D.Lgs. n° 42/2004.

#### **DIRETTIVE**

- 6.5 Il P.I. orienterà la propria azione verso obiettivi di salvaguardia, tutela, ripristino e valorizzazione delle aree di cui al paragrafo 6.2
- 6.6 Costituiscono obiettivi di qualità paesaggistica:
- a) il mantenimento delle caratteristiche, degli elementi costitutivi e delle morfologie dell'edilizia rurale tradizionale e di quella di valore storico - testimoniale, tenendo conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi;
  - b) la previsione di linee di sviluppo urbanistico ed edilizio compatibili con i diversi livelli di valore riconosciuti e tali da non diminuire il pregio paesaggistico del territorio, con particolare attenzione



alla salvaguardia delle aree agricole;

c) il recupero e riqualificazione degli immobili e delle aree sottoposti a tutela, compromessi e/o degradati, al fine di reintegrare i valori preesistenti ovvero di realizzare nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati con quelli esistenti.

- 6.7 La normativa del PI dovrà indirizzare gli interventi negli ambiti vincolati e nelle zone limitrofe in particolare ai seguenti obiettivi:
- ripristino dell'originario stato di fatto, con eventuale eliminazione di superfetazioni non architettonicamente importanti, compatibilmente con l'obiettivo del risanamento igienico edilizio e con le possibili ri-destinazioni funzionali;
  - mantenimento e/o ripristino dei caratteri tipologico - edilizi propri del luogo (scatola muraria, strutture orizzontali, verticali e di copertura, forme e dimensioni dei fori, etc.);
  - mantenimento e/o ripristino di finiture originarie (manti di copertura, materiali dell'intonaco, cornici, ringhiere, etc.);
  - uso di materiali e di colori tradizionali;
  - omogeneità dell'intervento con il contesto ambientale circostante;
  - tutela delle specie arboree esistenti e impianto di specie arboree tipiche del luogo.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 6.8 Fino all'approvazione del P.I. adeguato alle precedenti direttive per gli edifici assoggettati a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 – parte III, gli interventi ammessi sono subordinati al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui al succitato D.Lgs., secondo le modalità dettate dalle disposizioni statali e regionali vigenti e dalle presenti norme.
- Dette disposizioni non si applicano alle aree di cui all'art. 142, comma 2, del D.Lgs. n° 42/2004.

### **Vincolo Destinazione Forestale (art. 15, L.R. 52/78)**

#### **Art. 7 Vincolo a destinazione forestale**

Rif. Legislativo: Legge 13.09.1978 n. 52, artt. 14 e 15 Prescrizioni di massima e di Polizia Forestale

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

- 7.1 La Tav. 1 del P.A.T. "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale" individua le aree soggette a Vincolo a Destinazione Forestale di cui all'art 15 della L.R. n. 52/1978
- 7.2 Il P.A.T. recepisce, nel merito, quanto stabilito dalla normativa di riferimento, vietando: qualsiasi riduzione della superficie forestale salvo casi autorizzati della Giunta regionale e relative misure di compensazione; qualsiasi costruzione edilizia nei boschi, salvo quelle espressamente previste dagli strumenti urbanistici.

#### **DIRETTIVE**

- 7.3 I Comuni, in sede di P.I. , attraverso rilievi sul campo verificheranno la destinazione a scopo produttivo o a scopo naturalistico del bosco, in concomitanza con le Autorità regionali competenti, ed in osservanza della definizione di bosco, di cui all'art. 14 della L.R. n. 52/1978.
- 7.4 Nel caso si riscontrino abbattimenti di superfici boschive identificate ai sensi del presente articolo nel proprio territorio comunale, i Comuni verificano la congruità normativa ed operativa degli abbattimenti stessi con le Autorità competenti e le eventuali opere di ripristino.





## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 7.5 In assenza della classificazione e disciplina da parte del P.I., sulle aree di cui al comma 1 del presente articolo sono possibili i soli interventi da parte dell'autorità competente e quanto stabilito dalla specifica normativa di riferimento.

## **Biodiversità**

### **Art. 8 Siti di importanza comunitaria (SIC).**

Rif. Legislativo: Direttiva 79/409/CEE, Direttiva 92/43/CEE, D.G.R. n. 1180 del 18/04/2006, D.G.R.V. n. 2371 del 27/07/2006, D.G.R. n. 3173 del 10/10/2006, D.G.R.V. n. 441 del 27/02/2007, Comunicazione del 17/04/2007, prot. N. 216775/57.10

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

- 8.1 Trattasi di aree sottoposte alle disposizioni per l'applicazione della normativa comunitaria e statale relativa ai siti di importanza comunitaria, di cui alle Direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE, al D.P.R. 8 Settembre 1997, al D.P.R. 12 Marzo 2003, n.357, al D.M. 3 Aprile 2000, nonché alla deliberazione della Giunta Regionale n.448 del 21/02/2003, n. 2673 del 06/08/2004 e DGRV n. 3173 del 10/10/2006e successive modifiche ed integrazioni.
- 8.2 Sulla base di idoneo Piano di Gestione, definito dalla D.G.R. 4 ottobre 2002 n.2803 – Attuazione Direttiva Comunitaria 92/43/CCEE e D.P.R. 357/1997 – Guida metodologica per la valutazione di incidenza – Procedure e modalità operative, come strumento idoneo a definire 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 P.I., provvederà a porre norme di tutela e valorizzazione dei Siti di Importanza Comunitaria.

## **DIRETTIVE**

- 8.3 Nella formazione del P.I. si dovrà provvedere a:
- a) integrare l'individuazione delle opere incongrue, elementi di degrado già individuate dal P.A.T., prescrivendone la demolizione e/o conformazione e disciplinandone il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme;
  - b) integrare e normare gli interventi di miglioramento della qualità ambientale finalizzati a conseguire obiettivi di tutela e valorizzazione.
- 8.4 Tale disciplina dovrà prevedere in particolare:
- a) che ogni singolo intervento tenga conto delle considerazioni poste dal "Principio di precauzione", che in sostanza dice che “in caso di rischio di danno grave o irreversibile, l'assenza di certezza scientifica assoluta non deve servire da pretesto per rinviare l'adozione di misure adeguate ed effettive, anche in rapporto ai costi, diretti a prevenire il degrado ambientale”.
  - b) che nel corso di qualsiasi intervento di trasformazione sia eseguito il controllo per quanto attiene anche lo smaltimento dei rifiuti, la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue, nonché l'emissione di fumi in atmosfera, come regolati dalla normativa in vigore, per non provocare possibili inquinamenti ai siti protetti;
  - c) che nelle previsioni di mitigazione degli eventuali impatti, per recuperare e/o incrementare il verde, ai fini di impedire possibili colonizzazioni di specie esotiche e quindi di un possibile inquinamento genetico, siano utilizzate esclusivamente specie autoctone.





## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 8.5 Nell'ambito ed in prossimità dei siti di importanza comunitaria, tutti gli interventi ammessi sono subordinati alla preventiva valutazione di incidenza ai sensi della direttiva 92/43/CEE, delle norme nazionali riguardanti la conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche, e delle disposizioni regionali di cui alla D.G.R. n.2803 del 4 Ottobre 2002 avente per oggetto: "Attuazione direttiva comunitaria 92/43/CEE e D.P.R. 357/1997. Guida metodologica per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative" e successive modificazioni ed integrazioni.
- 8.6 Fino all'approvazione del Piano di Gestione è vietato porre in essere comportamenti o atti in contrasto con gli obiettivi di valorizzazione e tutela.

## **Pianificazione di livello superiore**

### **Art. 9 Aree a pericolosità idraulica e idrogeologica in riferimento al P.A.I.**

Rif. Legislativo: Legge 18.05.1989 n. 183, art. 17 e succ. modificazioni ed integrazioni; legge 3 agosto 1998, n. 267 - decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e succ. modificazioni ed integrazioni

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

- 9.1 Trattasi di aree a rischio di esondazioni secondo le previsioni del P.A.I.

## **DIRETTIVE**

- 9.2 Il P.I. provvederà a precisare ulteriormente l'individuazione e la classificazione di tali aree in armonia con il piano per la tutela dal rischio idrogeologico (P.A.I.), approvato dall'Autorità del Bacino competente ed alle disposizioni regionali e a specificare ulteriormente le norme sull'edificazione nelle diverse fasce e/o aree a pericolosità.
- 9.3 Al fine di evitare l'aggravio delle condizioni di dissesto idraulico, P.I. e P.U.A. dovranno essere corredati di specifico studio di compatibilità idraulica, sulla scorta di quello elaborato per il P.A.T., con valutazione dell'alterazione del regime idraulico conseguente alle nuove previsioni urbanistiche e individuazione di idonee misure compensative da considerarsi opere di urbanizzazione primaria.
- 9.4 Il P.I. integra l'individuazione delle opere incongrue già individuate dal P.A.T., 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.
- 9.5 A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di opere incongrue ricadenti nell'area di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.
- 9.6 Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione di cui al comma che precede, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 9.7 Sino all'approvazione del P.I., il P.A.T., pone le seguenti prescrizioni e vincoli.



In tutto il territorio comunale:

- a) le superfici pavimentate, diverse dai piazzali pertinenziali ad insediamenti produttivi, prive di costruzioni sottostanti, dovranno essere realizzate con pavimentazioni che permettano il drenaggio dell'acqua e l'inerbimento.
  - b) le superfici pavimentate sovrastanti costruzioni interrato e piazzali pertinenziali ad insediamenti produttivi, dovranno essere provviste di canalizzazioni ed opere di drenaggio che provvedano a restituire le acque meteoriche alla falda o, se tecnicamente impossibile, dotate di vasche di raccolta con rilascio lento delle acque nelle fognature comunali o negli scolli, al fine di ritardarne la velocità di deflusso.
- 9.8 Le precedenti prescrizioni non si applicano alle superfici pavimentate ove si raccolgano acque meteoriche di dilavamento o di prima pioggia disciplinate dall'art. 39 del D. Leg.vo 152/2006, per le quali si applicheranno le speciali disposizioni regionali e comunali di attuazione.
- 9.9 Nelle aree di tutela dal rischio idrogeologico si applicano le norme del Piano Stralcio per la Tutela dal Rischio Idrogeologico approvato dall'Autorità Nazionale di Bacino competente e successive varianti.
- 9.10 Dovrà essere previsto l'obbligo di realizzazione di misure compensative secondo quanto previsto nella "Relazione sulla valutazione di compatibilità idraulica" allegata al P.A.T. e secondo quanto prescritto nel parere espresso dall'Ufficio Regionale del Genio Civile competente.
- 9.11 Ogni superficie scoperta destinata a parcheggi, percorsi pedonali, piazzali, sia pavimentata utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno (elementi grigliati, etc.).
- 9.12 Il progetto dei volumi di invaso da svilupparsi in fase di pianificazione degli interventi previsti dal P.A.T. per le zone individuate dovrà essere valutato ed approvato dal Consorzio di Bonifica competente.

## **Centri storici**

### **Art. 10 Centri storici**

Rif. Legislativo: Art. 40 L.R. 11/2004 , ex L.R. 80/1980;

Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.  
Tav. 4 – Carta dei valori e delle tutele

- 10.1 Trattasi del centro storico del capoluogo, dei centri storici minori e dei fabbricati classificati come A1 nel vigente PRG, la cui individuazione e perimetrazione è stata individuata sulla base degli atlanti provinciali pubblicati a cura della Regione Veneto, opportunamente modificata e/o integrata in conformità a quella degli elaborati del vigente strumento urbanistico generale.

## **DIRETTIVE**

- 10.2 Il P.A.T., in applicazione di quanto previsto all'art. 40, comma 3, lett. a)-b) della L.R. 11/2004, previa analisi dei manufatti e degli spazi liberi esistenti, provvede ad individuare le categorie in cui gli stessi devono essere raggruppati per le loro caratteristiche tipologiche, attribuendo valori di tutela in funzione degli specifici contesti da tutelare e salvaguardare; per ogni categoria determina gli



interventi e le destinazioni d'uso ammissibili e determina i margini di flessibilità ammessi dal piano degli interventi (P.I.).

- 10.3 In applicazione di quanto previsto all'art. 40, comma 3, lett. c) della L.R. 11/2004, il P.A.T. prevede siano ammessi margini di flessibilità da parte del P.I. rispetto alle prescrizioni previste nei centri storici nel vigente PRG.
- 10.4 Il PI recepirà la disciplina già dettata dallo strumento urbanistico comunale previgente adeguato ai sensi della L.R. 80/80, verificandone la congruenza con la presente disciplina e provvedendo alle necessarie integrazioni, nel rispetto dei seguenti obiettivi:  
promuovere la conoscenza, la salvaguardia, la conservazione, la riqualificazione e la rivitalizzazione del centro storico e di ogni altra struttura insediativa che costituisca eredità significativa di storia locale;  
rendere possibile la migliore fruizione individuale e collettiva degli insediamenti di carattere storico, recuperando il patrimonio edilizio ed urbanistico esistente che sia abbandonato, degradato o utilizzato in modo contrastante con la sua destinazione naturale e favorendo al tempo stesso il mantenimento delle funzioni tradizionali, affievolite o minacciate, prima fra queste la residenza della popolazione originaria.
- 10.5 Gli obiettivi fissati dal PAT saranno attuati dal PI mediante:  
determinazione, previa analisi dei manufatti e degli spazi liberi esistenti, delle categorie in cui essi devono essere raggruppati per le loro caratteristiche tipologiche.  
definizione per ogni categoria così individuata degli interventi necessari a raggiungere le finalità della riqualificazione, del riuso e della salvaguardia.  
descrizione delle norme da osservare negli interventi consentiti;  
individuazione delle aree e degli edifici destinati a servizi pubblici o di uso pubblico, nonché ad opere od impianti di interesse collettivo o sociale, precisando l'ambito urbano o territoriale cui essi fanno riferimento.  
delimitazione delle aree in cui, per la particolare configurazione o destinazione dell'insediamento o per natura delle opere che si rendono necessarie, si deve procedere attraverso uno strumento urbanistico attuativo, precisando quale deve essere l'estensione minima di ciascuno.
- 10.6 Il PI, con riferimento al centro storico individuato dal PAT, in sede di redazione e revisione, dovrà: riconoscere e valorizzare la permanenza dei rapporti tra il centro storico ed i sistemi ambientali, storico-culturali e infra-strutturali; definire norme ed indirizzi e redigere gli strumenti previsti dalla legge per la soluzione dei problemi della circolazione nonché degli spazi di sosta e di parcheggio per gli autoveicoli, da realizzarsi preferibilmente al di fuori del contesto del centro storico, indicando altresì le aree riservate esclusivamente o prevalentemente all'uso pedonale e ciclabile.
- 10.7 Il PI provvederà inoltre a valorizzare il sistema dei centri rurali minori al fine del loro recupero tramite azioni coordinate.
- 10.8 In sede di revisione della disciplina per il centro storico il PI dovrà rafforzare la disciplina mirata alla preservazione dei caratteri tipologici degli edifici, in relazione al loro valore storico, architettonico e ambientale, e in rapporto alle costanti architettoniche che se ne possono desumere, predisponendo un repertorio di interventi mirati alla conservazione e al ripristino degli elementi di maggiore caratterizzazione tipologica, o comunque di norme urbanistiche atte a definirne in maniera adeguata il grado di protezione.
- 10.9 In tale occasione potranno localmente venire definiti criteri di ordine ambientale che suggeriscano, per ambiti morfologicamente omogenei del paesaggio urbano, ovvero con riferimento alle diverse categorie tipologiche degli edifici tradizionali, i limiti di modificabilità dell'esistente a seguito di



interventi di recupero: tali limiti, eventualmente più restrittivi rispetto alle norme dello strumento previgente, potranno indicativamente prevedere nei diversi casi:

-la conservazione integrale di ogni parte, esterna ed interna, di edifici di particolare pregio inseriti in quell'ambito, con l'obbligo di ripristino secondo i modelli originari delle parti degradate (ciò potrà comportare la conservazione dell'assetto volumetrico, dei setti murari portanti, della sagoma e dei prospetti esterni, l'eliminazione di superfetazioni e manomissioni in contrasto con le caratteristiche originarie, il mantenimento dell'impianto distributivo esistente, con sola possibilità di inserimento di servizi igienici, l'eventuale riuso funzionale);

-l'obbligo di conservazione limitato all'involucro esterno nella sua interezza, ed eventualmente anche al sistema distributivo interno, caratterizzante il tipo edilizio, o elementi strutturali significativi (ciò potrà comportare il mantenimento del volume e della sagoma dell'edificio esistente, anche con modifica delle unità immobiliari, la possibilità di riuso residenziale di rustici incorporati o contigui mantenendo le forature esistenti, la possibilità di trasformazione di annessi rustici o di parte del piano terra a garage a condizione che possano essere preservate le dimensioni dei portoni di accesso esistenti, ecc.);

-la possibilità di ampliamenti orizzontali e sopraelevazioni, nonché di demolizioni parziali di alcuni elementi anche esterni, non caratterizzanti l'edificio o il contesto ambientale interessato.

- 10.10 Con riferimento a quanto sopra, il PI potrà specificare, ove compatibili con il rispetto delle categorie tipologiche presenti nel contesto, i tipi di ampliamento autorizzabili, tendendo all'eliminazione delle superfetazioni recenti senza particolare interesse architettonico o in contrasto con le caratteristiche tipologiche dell'edificio; In applicazione di quanto previsto all'art. 40, comma 3, lett. c) della L.R. 11/2004 il PI potrà ridefinire la perimetrazione del centro storico.
- 10.11 Per edifici o complessi di particolare interesse architettonico dovranno in ogni caso essere verificate e indicate le possibilità di mantenere inalterate tutte le murature d'ambito, le quote delle linee di gronda e di colmo, le aperture esterne (posizione, forma e dimensioni), le cornici di gronda, la zoccolatura, i marcapiani, le lesene, le decorazioni esistenti e gli altri elementi caratteristici del manufatto.
- 10.12 Negli interventi di ristrutturazione, restauro o ampliamento di edifici esistenti in aree vincolate dovrà evitarsi, come criterio generale, la modifica delle strutture originarie degli edifici, cercando comunque di far sì che eventuali sostituzioni degli elementi strutturali avvengano con materiali aventi le stesse caratteristiche di comportamento ed elasticità. Per gli edifici di pregio andrà favorito il recupero dei solai originari, limitandone ai casi indispensabili la sostituzione con materiali diversi. Le scale interne, specialmente ove caratterizzino un impianto distributivo di particolare interesse, andranno recuperate e, nel caso, ripristinate nel disegno e nei materiali originari. Gli impianti tecnici saranno possibilmente inglobati nel volume del fabbricato evitando, nei casi non indispensabili, il loro posizionamento all'esterno e a vista.
- 10.13 Il P.I. provvede altresì, sulla base delle direttive che precedono:
- a) ad attribuire o modificare per ciascun manufatto la caratteristica tipologica nonché la conseguente categoria di intervento edilizio;
  - b) a privilegiare il recupero a destinazione residenziale, favorendo comunque l'integrazione della residenza con funzioni commerciali (secondo le previsioni del capo VIII<sup>a</sup> della L.R. 15/2004), direzionali e turistiche ed a servizi, secondo criteri di sostenibilità in rapporto alle esigenze di tutela del tessuto edilizio storico e delle capacità infrastrutturali e di mobilità dei centri storici, nonché di integrazione della popolazione, per evitare o ridurre fenomeni di degrado edilizio e sociale;
  - c) a limitare la modificazione del numero delle unità immobiliari, anche per singolo edificio, per



evitare un eccessivo frazionamento degli immobili e quindi impedire l'aumento del carico urbanistico conseguente ed il deterioramento del tessuto edilizio tutelato;

- d) a prevedere l'eventuale completamento o integrazione del sistema insediativo esistente, laddove ciò sia necessario e non contrasti con la singolarità dei luoghi, ponendo particolare attenzione alla natura degli spazi esterni, sia di pertinenza dell'immobile, sia pubblici (parchi, giardini, piazze, slarghi, corridoi urbani e spazi di collegamento, ecc..) e prevedendo norme per la loro conservazione, riuso e valorizzazione all'interno di un sistema integrato di spazi che costituiscano collegamento tra il centro antico, le zone di più recente edificazione e il sistema delle aree di interesse paesaggistico ed ambientale;

- 10.14 Il P.I. integra ed aggiorna le previsioni del P.A.T. ed individua gli edifici soggetti a demolizione parziale o totale in contrasto con gli obiettivi di tutela previsti dal presente articolo.  
Il P.I. disciplina inoltre il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.
- 10.15 A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità urbana ricadenti nell'area di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.
- 10.16 Il P.I. prevede norme per la realizzazione di un sistema efficiente ed efficace di parcheggi di superficie e/o interrati con particolare riguardo al valore dei luoghi e del contesto architettonico in cui si inseriscono, limitatamente al carico urbanistico prodotto dai residenti e dalle attività insediate ed insediabili nel centro storico e nei centri storici minori.
- 10.17 I perimetri dei centri storici riportati negli strumenti urbanistici comunali previgenti e confermati o, a seguito di opportune indagini, modificati dal P.A.T. potranno essere ridefiniti in sede di formazione del P.I. in funzione degli obiettivi di salvaguardia e tutela di cui alle presenti norme.
- 10.18 I Comuni, in sede di Piano degli Interventi, dovranno adeguarsi alle direttive poste dall'art. 113 delle Norme Tecniche del P.T.C.P. della Provincia di Rovigo.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 10.19 Sino all'approvazione del P.I. adeguato alle precedenti direttive, sugli immobili ricadenti negli ambiti di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente:
- a) sugli edifici esistenti non rientranti nelle previsioni della normativa del vigente P.R.G., interventi nei limiti di cui alle lett. a), b), e c), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001;
  - b) gli interventi previsti in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici attuativi vigenti;
  - c) gli interventi previsti in attuazione e delle previsioni della normativa di P.R.G. vigente, disciplinante i centri storici.

## **Elementi generatori di vincolo – fasce di rispetto**

### **Art. 11 Depuratori – fasce di rispetto**

Rif. Legislativo: art. 62 del D. Lgs. n. 152/1999 e punto 1.2 della Deliberazione del Comitato Interministeriale in data 04/02/1977.



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

- 11.1 Trattasi di aree di sedime di impianti di depurazione autorizzati e/o previsti dal P.R.G., che trattano scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo e relative aree di rispetto.

#### **DIRETTIVE**

- 11.2 Il P.I. aggiorna e completa il censimento degli impianti di depurazione autorizzati che trattano scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo, ne recepisce il perimetro e prevede i limiti all'edificazione previsti dall'art. 62 del D. Lgs. n. 152/1999 e punto 1.2 della Deliberazione del Comitato Interministeriale in data 04/02/1977.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 11.3 Per gli impianti di depurazione che trattano scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo è prescritta una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata all'impianto e al suo ampliamento.  
In ogni caso l'estensione di tali aree di rispetto non può essere inferiore a m 100 dal perimetro dell'area di pertinenza dell'impianto.  
Per gli impianti di depurazione esistenti, per i quali la larghezza minima suesposta non possa essere rispettata, devono essere adottate idonee mitigazioni sostitutive quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento, ecc..  
Per gli edifici esistenti nella fascia, qualora adibiti a permanenza di persone per non meno di 4 ore continuative, sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 3, comma 1 del D.P.R. n. 380/2001.

#### **Art. 12 Cimiteri e fasce di rispetto**

Rif. Legislativo: Art. 338 R.D. 1265/1934 e art. 57 D.P.R. n. 285/1990 e art. 28 Legge n. 166/2002.

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

- 12.1 Trattasi di aree sedime di impianti cimiteriali, di espansione cimiteriale e relative fasce di rispetto.

#### **DIRETTIVE**

- 12.2 Il P.I. provvede ad aggiornare e completare la delimitazione delle aree di sedime di impianti cimiteriali, di espansione cimiteriale e le relative fasce di rispetto.
- 12.3 Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.
- 12.4 A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio. A norma dell'art. 37 della L.R. 11/2004, con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21, sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, di cui al presente articolo, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'articolo 36, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione procedente



dell'area oggetto di vincolo.

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

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 12.6 Salvo che la normativa urbanistico edilizia di zona non risulti più restrittiva, agli interventi ricadenti nell'ambito delle aree cimiteriali e delle aree di rispetto cimiteriale si applicano le disposizioni relative l'edificabilità di cui all'art. 338 del Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **Art. 13 Elettrodotti – fasce di rispetto**

Rif. Legislativo: L. 36/2001 - D.P.C.M. 8 luglio 2003; Decreto 29 maggio 2008 del Ministero Dell'ambiente e della Tutela del Territorio d del Mare.

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

- 13.1 Trattasi delle fonti di vincolo dei campi elettromagnetici generati da elettrodotti.

#### **DIRETTIVE**

- 13.2 Il P.I. completa ed aggiorna il censimento e l'individuazione cartografica e provvederà a porre le prescrizioni per la destinazione urbanistica e quelle relative alle zone interessate dalla tutela dagli elettrodotti, anche mediante previsioni di razionalizzazione e ottimizzazione degli esistenti, e creazione per i nuovi, di appositi canali dell'energia.
- 13.3 Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.
- 13.4 A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.
- 13.5 La profondità delle fasce di rispetto dagli elettrodotti verrà calcolata nel rispetto della metodologia di cui al D. Min. Ambiente e tutela del territorio e del mare 29.05.2008, che potrà variare in rapporto all'ottimizzazione delle linee, a piani di risanamento, alla certificazione dell'esatta estensione del vincolo in rapporto alle caratteristiche del singolo elettrodotto da parte dell'A.R.P.A.V. o di tecnico specializzato ed abilitato, nonché per effetto di eventuali modifiche legislative in relazione a quanto espresso dalla D.G.R.V. n. 1526/2000, dalla Legge Quadro n. 36/2001 e dal D.P.C.M. 8 luglio 2003.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 13.6 La localizzazione di nuovi elettrodotti, o la modifica degli esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi vigenti ed in particolare della legge L. 36/2001, del D.P.C.M. 8 luglio 2003.





- 13.7 Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale speciale in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti legittimamente assentiti ed eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alla normativa vigente, non è consentita alcuna nuova destinazione di aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza di persone non superiore a quattro ore.
- 13.8 La profondità delle fasce di rispetto dagli elettrodotti verrà calcolata nel rispetto della metodologia di cui al D. Min. Ambiente e tutela del territorio e del mare 29.05.2008, che potrà variare in rapporto all'ottimizzazione delle linee, a piani di risanamento, alla certificazione dell'esatta estensione del vincolo in rapporto alle caratteristiche dell'elettrodotto da parte dell'A.R.P.A. o di tecnico specializzato ed abilitato, nonché per effetto di eventuali modifiche legislative in relazione a quanto espresso dalla D.G.R.V. n. 1526/2000, dalla Legge Quadro n. 36/2001 e dal D.P.C.M. 8 luglio 2003. Eventuali modifiche dell'estensione non costituiscono variante al P.A.T..
- 13.9 In caso di discordanza in merito all'esatto tracciato dell'elettrodotto farà fede il rilievo topografico.

#### **Art. 14 Gasdotti - fasce di rispetto**

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

- 14.1 Si tratta dei gasdotti di media ed alta pressione per i quali la fascia di tutela è quella prescritta mediante il parere dell'ente gestore: mt 10,00 misurati dall'asse della condotta, salvo eventuali norme di Legge più restrittive.

#### **DIRETTIVE**

- 14.2 Il P.I. provvederà a definire i tracciati e porre le prescrizioni per la destinazione urbanistica e quelle relative alle zone interessate dalla tutela dagli oleodotti.
- 14.3 Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.
- 14.4 A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 14.5 Fino all'approvazione del P., sulle aree sottoposte a tutela dal presente articolo valgono le prescrizioni e vincoli stabiliti dallo specifico piano dall'ente competente.

#### **Art. 15 Impianti di comunicazione elettronica – criteri di localizzazione e fasce di rispetto**

Rif. Legislativo: D. Lgs. n. 259 del 01.08.2003 "Codice delle comunicazioni elettroniche", L. 36/2001 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici", D.P.C.M. 08.07.2003 – V. 1 CEI 211-10, L.R. 11/2004, art. 13, comma 1, lett. q)

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





## **DIRETTIVE**

- 15.1 Il P.A.T., in relazione alle previsioni dell'art. 3, comma 1, lettera d), numero 1), e dell'art. 8, comma 1, lettera e) della legge 36/2001, ed ai contenuti previsti dell'art. 13, comma 1, lett. q) della L.R. 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 decreto legislativo 1 agosto 2003, n. 259 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e successive modificazioni.
- 15.2 Gli obiettivi di qualità, consistenti in criteri localizzativi, standard urbanistici, prescrizioni ed incentivazioni, orientati al rispetto delle esigenze della pianificazione nazionale degli impianti e tali da non impedire od ostacolare in modo non giustificato l'insediamento degli stessi, sono nell'ordine di importanza i seguenti:
- a) escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti su ospedali, case di cura e di riposo, scuole e asili nido ed in corrispondenza delle aree sensibili in precedenza elencate;
  - b) escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti su aree caratterizzate da particolare densità abitativa; tali aree saranno evidenziate in sede di redazione del P.I.;
  - c) escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti in presenza di infrastrutture e/o servizi ad elevata intensità d'uso; tali aree saranno evidenziate in sede di redazione del P.I.;
  - d) escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti in presenza di immobili di dichiarato interesse storico-architettonico e paesaggistico-ambientale;
  - e) escludere la localizzazione di impianti che per tipologia, aggregazione e/o disaggregazione, non conformità a standard urbanistici ed edilizi, prescrizioni ed incentivazioni, non prevedano l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili;
  - f) escludere la localizzazione per impianti che non rispondano a criteri di funzionalità delle reti e dei servizi, trattandosi comunque di impianti che gravano con un impatto negativo sull'ambiente in termini di emissioni oltre che in termini di "consumo" o alterazione di risorse territoriali e ambientali;
  - g) privilegiare la localizzazione nell'ambito di un piano annuale o pluriennale rispondente ai criteri che precedono, da concertare secondo un protocollo d'intesa sottoscritto tra il Comune ed i soggetti gestori degli impianti;
- 15.3 Il P.I. aggiorna e completa il censimento e l'individuazione cartografica, 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 decreto legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni, secondo i criteri che precedono, anche mediante la previsioni di piani di cui al precedente comma 15.2, lett. g).
- 15.4 Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.
- 15.5 A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 15.6 Nelle more di approvazione del P.I., la localizzazione delle nuove sorgenti o la modifica delle esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni di legge vigenti, e con l'eventuale piano



annuale o pluriennale di localizzazione, redatto in conformità con le direttive che precedono.

- 15.7 Fatte salve eventuali norme speciali regionali in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui al D.P.C.M. 8 luglio 2003 e dalle disposizioni regionali di attuazione, generati da sorgenti fisse legittimamente assentite, non è consentita la realizzazione di nuovi edifici o ampliamenti di quelli esistenti adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore continuative, e loro pertinenze esterne, o che siano fruibili come ambienti abitativi quali balconi, terrazzi e cortili (esclusi i lastrici solari) o la realizzazione di aree destinate ad essere intensamente frequentate.
- 15.8 Per aree intensamente frequentate si intendono anche superfici edificate ovvero attrezzate permanentemente per il soddisfacimento di bisogni sociali, sanitari e ricreativi.

### **Art. 16 Viabilità stradale - fasce di rispetto**

Rif. Legislativo: D. Lgs. n. 285 del 30.04.1992 "Nuovo Codice della Strada", D.P.R. n. 495 del 16.12.1992 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada"

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

- 16.1 Trattasi di aree costituenti il sedime delle infrastrutture per la mobilità, e le relative fasce di protezione e rispetto.

#### **DIRETTIVE**

- 16.2 Il P.I. completa ed aggiorna l'individuazione del sedime delle infrastrutture per la mobilità e le relative fasce di rispetto, anche in rapporto all'esatta individuazione dei perimetri dei centri urbani ai sensi del Codice della Strada e regolamento di esecuzione, prevedendo anche opere di mitigazione ambientale, norme di tutela per la sicurezza del traffico, per l'ampliamento ed adeguamento delle strade e per la salvaguardia degli insediamenti dall'inquinamento atmosferico e dal rumore.
- 16.3 Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.
- 16.4 A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.
- 16.5 A norma dell'art. 37 della L.R. 11/2004, con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21, sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'articolo 36, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.
- 16.6 Il P.I. individua gli immobili da sottoporre a vincolo preordinato all'esproprio di cui al comma che precede, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio e/o di recupero di adeguata capacità edificatoria, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.



## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 16.7 Nella fasce di rispetto delle infrastrutture della mobilità sono ammesse esclusivamente le opere compatibili con le norme speciali dettanti disposizioni in materia di sicurezza, tutela dall'inquinamento acustico ed atmosferico e con la realizzazione di nuove infrastrutture e l'ampliamento di quelle esistenti.

### **Art. 17 Idrografia e fascia di rispetto idraulico**

Rif. Legislativo: R.D. 8 maggio 1904 n. 368, art. 96 lett. f) R.D. 25 luglio 1904 n. 523, disposizioni derivanti dai Consorzi di Bonifica e dagli enti preposti alla salvaguardia idraulica

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

- 17.1 Trattasi delle zone di rispetto della rete idrografica. Valgono le disposizioni per il rispetto della fascia idraulica di cui al R.D. 523/1904 e 368/1904 s.m.i

## **DIRETTIVE**

- 17.2 All'interno della fascia di rispetto idraulico trova applicazione la disciplina di zona indicata dal P.I., nel rispetto dei RR.DD. 523/1904 e 368/1904 s.m.i.
- 17.3 Il P.I. recepisce e aggiorna il quadro dei vincoli di cui al presente articolo, nonché adegua le disposizioni di tutela alle previsioni del Piano di Assetto Idrogeologico del approvato dall'Autorità di Bacino competente.
- 17.4 Il P.I. disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare per conseguire gli obiettivi di cui al comma precedente.
- 17.5 Ai sensi del combinato disposto dell'Art. 36 e dell'Art. 41 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., la demolizione delle opere incongrue e degli elementi di degrado all'interno del fasce di rispetto determina un credito edilizio, con esclusione di quelle realizzate in assenza o difformità dei titoli abilitativi.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 17.6 Qualsiasi intervento che debba attuarsi all'interno della fascia di rispetto idraulico dovrà essere obbligatoriamente autorizzato in seguito a presentazione di apposita istanza di concessione/autorizzazione idraulica dall'Ente competente per il corso d'acqua interessato (U.P. Genio Civile e/o Consorzio) in conformità con quanto disposto dai R.D. 523/1904 e 368/1904 s.m.i..
- 17.7 In conformità all'art. 96 del R.D. 25 luglio 1904, n. 523:
- va mantenuta libera da qualsiasi impedimento e ostacolo al transito dei mezzi manutentori, una fascia di almeno m 4,00 a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua, fatto salvo quanto specificatamente previsto dai Consorzi di Bonifica competenti;
  - sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di m 10,00 su entrambi i lati del corso d'acqua, a partire dal piede dell'unghia arginale o del ciglio del corso d'acqua, con riduzione di tale limite solo previa deroga autorizzata dal Genio Civile.

### **Art. 18 Centri Abitati**

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

- 18.1 Per centro abitato si intende un insieme di edifici, delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine; per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorchè



intervallato dalle strade, piazze, giardini o simili e da aree di uso pubblico con accessi veicolari e pedonali sulla strada.

18.2 Il PAT fa propria la deliberazione comunale di individuazione dei centri abitati.

#### **DIRETTIVE**

18.3 Ai sensi della Circ. min. LL.PP. 29.12.1997 n. 6709/1997, la delimitazione del centro abitato deve essere effettuata in funzione della situazione edificatoria esistente o in costruzione, e non di quella ipotizzata dagli strumenti urbanistici. Il recepisce la delimitazione del centro abitato, nel caso fosse modificato ai sensi delle sopracitate disposizioni, le relative varianti alle fasce di rispetto stradali non costituiranno variante al PAT.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

18.4 Si intendono quelle dettate dalla specifica normativa vigente in materia.

### **Invarianti**

#### **Art. 19 Invarianti di natura ambientale**

Rif legislativo: Art. 13 L.R. n. 11/04

Rif.: Tav. 2 – Carta delle Invarianti.

19.1 Trattasi di zone con particolari caratteristiche di valore ambientale e naturale (siepi e filari individuati dal PTCP), che caratterizzano il territorio per le loro particolari evidenze di unicità.

#### **DIRETTIVE**

19.2 Il P.I. provvederà ad aggiornare e completare l'individuazione, la tutela e la valorizzazione delle invarianti di natura ambientale e naturale

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

19.3 Sono vietati tutti gli interventi che possano portare alla distruzione o alterazione negativa del bene. È comunque consentita la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, non altrimenti localizzabili, a condizione che non modifichino le caratteristiche di particolare rilevanza naturale dell'ecosistema in cui si collocano e non concorrano a incrementare il carico insediativo.

#### **Art. 20 Invarianti di natura storico-monumentale**

Rif.: Tav. 2 – Carta delle Invarianti.

20.1 Trattasi di elementi puntuali, lineari ed areali ed in particolare delle ville individuate nella pubblicazione dell'IRVV sottoposte a tutela e manufatti con vincolo monumentale

#### **DIRETTIVE**

20.2 È demandata al P.I. la possibilità di individuare ulteriori immobili, di specifico interesse comunale, ritenuti meritevoli di tutela e/o valorizzazione.



- 20.3 In particolare, il PI verificherà e specificherà la presenza di elementi significativi caratterizzanti il territorio, fornendo gli specifici indirizzi e prescrizioni nel rispetto delle norme generali vigenti, quali:
- a) tipologie insediative tipiche;
  - b) recinzioni tipiche esistenti;
  - c) ulteriori elementi lineari o puntuali tipici caratterizzanti
  - d) caratteri tecnico-costruttivi tipici (orientamento prevalente dei tetti, materiali di manto di copertura, tipologia prevalente delle finestre, ecc.)
  - e) siepi e filari esistenti di impianto antico o tipico del paesaggio agrario;
  - f) colture pregiate o sistemazioni agrarie tipiche
  - g) corsi d'acqua (con specificazione della permanenza di caratteristiche di naturalità);
  - h) detratte visive;
  - i) caratteri morfologici singolari (appezzamenti dei terreni agricoli, maglia strutturale dei centri urbani, ecc.);
  - j) elementi minuti tipici caratterizzanti gli insediamenti urbani (pavimentazioni tipiche, insegne caratteristiche, ecc.)

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 20.4 Valgono le prescrizioni e i vincoli di cui ai vincoli monumentali e tutele "Ville individuate nella pubblicazione dell'IRVV".
- 20.5 Per gli ulteriori elementi significativi eventualmente individuati dal P.I. sono vietati interventi o attività che possano comprometterne le caratteristiche di pregio storico-paesaggistico puntuali e complessive. In particolare potranno essere realizzate nuove costruzioni solo se compatibili, per tipologia ed ubicazione, con i valori storici esistenti nell'area, evidenziati mediante idonea analisi storico – critica.

#### **Art. 21 Invarianti di natura paesaggistica**

Rif.: Tav. 2 – Carta delle Invarianti.

- 21.1 La Tav. 2 "Carta delle invarianti" individua tali elementi invarianti ai sensi del presente articolo. Trattasi di elementi puntuali, lineari ed aerali del paesaggio naturale quali: ambiti di importanza paesaggistica, contesti, figurativi, itinerari paesaggistici, con di visuale, etc.

#### **DIRETTIVE**

- 21.2 Il P.I. recepisce la delimitazione delle aree interessate e completa la individuazione dei sedimi degli ambiti di cui al comma 1 del presente articolo.
- 21.3 Il P.I. definisce le norme di tutela di dettaglio; nel rispetto della normativa vigente, promuoverà azioni e progetti di salvaguardia, tutela, ripristino e valorizzazione degli elementi del paesaggio.
- 21.4 In sede di formazione del P.I. si dovrà precisare la specifica disciplina di tutela nel rispetto degli indirizzi specifici per le singole aree individuate
- 21.5 Il Comune, in concerto con gli altri Enti interessati (Provincia, Regione), in fase di stesura de P.I. provvede alla tutela ed alla valorizzazione dei Land markers e delle relazioni fisico–ambientali e storico–architettoniche con il territorio circostante con progetti di interesse sovracomunale attraverso:
- l'identificazione precisa dei perimetri dei parchi e giardini segnalati come Invarianti;
  - l'organizzazione di percorsi, visite guidate e pubblicizzazione anche in accordo con i



proprietari privati;  
la conservazione botanica, con interventi di abbattimento consentiti solo in caso di documentate ragioni fitosanitarie, statiche o di pericolo per la comunità.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 21.6 All'interno di queste zone sono vietati attività e interventi che possano comportare il deterioramento delle caratteristiche fondamentali e di naturalità e biodiversità del bene protetto.
- 21.7 Ogni intervento in questi ambiti dovrà garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità e connettività esistenti o prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione.
- 21.8 Interventi diversi, nel rispetto della disciplina di zona, possono essere ammessi previo nulla osta da parte delle competenti autorità o, se non richiesto obbligatoriamente, sono comunque subordinati a preventivo parere favorevole della Commissione Edilizia Integrata ex LR 63/'94.
- 21.9 Le azioni dovranno proporre: la tutela e valorizzazione delle formazioni vegetali esistenti, per un aumento della biodiversità e una contemporanea valorizzazione della fauna; la realizzazione di percorsi ed itinerari naturalistici e storico-culturali per il tempo libero, valorizzando le emergenze naturalistiche ed architettoniche collegate; la creazione di aree deputate all'attività sportiva e per usi ricreativi compatibili comunque con le caratteristiche di naturalità presenti e pertanto progettate con tecniche di sostenibilità ambientale.
- 21.10 Le azioni dovranno proporre: la tutela e valorizzazione delle formazioni vegetali esistenti, per un aumento della biodiversità e una contemporanea valorizzazione della fauna; la realizzazione di percorsi ed itinerari naturalistici e storico-culturali per il tempo libero, valorizzando le emergenze naturalistiche ed architettoniche collegate; la creazione di aree deputate all'attività sportiva e per usi ricreativi compatibili comunque con le caratteristiche di naturalità presenti e pertanto progettate con tecniche di sostenibilità ambientale.
- 21.11 All'interno degli ambiti di importanza paesaggistica non possono essere realizzate opere di modifica degli eventuali tracciati stradali storici esistenti, del sistema ambientale, con particolare riferimento agli elementi vegetazionali; prima dell'approvazione del P.I., fatte salve eventuali indicazioni puntuali vigenti, è vietato ogni nuovo edificio isolato fuori terra e l'installazione di infrastrutture tecnologiche (elettrodotti, impianti di telefonia mobile ecc.) che incidano negativamente sul contesto figurativo, salvo che non siano specificatamente autorizzate dalle competenti autorità.

## **Fragilità**

### **Art. 22 Compatibilità geologica ai fini urbanistici, aree a bassa trasformabilità geologica.**

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004; L. n. 64/1974 (zone sismiche); D.P.R. n. 380/2001 (parte II – capo IV); D.M. 11.03.1988; D.G.R.V. n. 615/1996; O.P.C.M. 3274/2003 (riclassificazione sismica territorio nazionale); D.C.R. n. 67/2003 – all. I (classificazione comuni del Veneto); O.P.C.M. 3519/2005 (direttive in materia di classificazione sismica); D.M. 14.09.2005; D.M. 14.01.2008 (norme tecniche per le costruzioni); D.G.R.V. n. 71/2008

Rif.: Tav. 3 – Carta delle fragilità.

- 22.1 In tutto il territorio comunale la pianificazione urbanistica, coerentemente con i livelli di pianificazione di grado superiore, in particolare provinciale, è tenuta a fare sì che le nuove



urbanizzazioni non contribuiscano ad aggravare le condizioni di pericolosità geomorfologica e idraulica-idrogeologica. Provvede inoltre a non aumentare, e se necessario ridurre, in conformità con le indicazioni della pianificazione di bacino, il rischio connesso con la pericolosità geomorfologica e idraulica.

- 22.2 Sulla base delle analisi, la classificazione della compatibilità geologica ai fini urbanistici è fondata su indici relativi di qualità dei terreni con riferimento ai possibili effetti d'inquinamento delle acque sotterranee, alla compressibilità dei terreni, alle caratteristiche geotecniche nei confronti delle opere di fondazione, all'erosibilità delle sponde fluviali, all'esondabilità dei corsi d'acqua, alla sicurezza di arginature o di altre opere idrauliche, alla salvaguardia di singolarità geologiche, geomorfologiche, alla protezione delle fonti di energia e delle risorse naturali.

#### DIRETTIVE

- 22.3 Il P.I., tenuto conto delle previsioni del P.A.T. ed in relazione alla classificazione sismica del singolo comune, provvederà a disciplinare la localizzazione e la progettazione degli interventi edificatori sulla base della classificazione di cui al successivo comma, ed in conformità alla normativa vigente. Il P.I., inoltre, a seguito di maggiori indagini e approfondimenti a scala adeguata potrà modificare non sostanzialmente la classificazione proposta.
- 22.4 Sulla base degli studi effettuati e della classificazione proposta, sono individuate tre tipologie di tutela, a cui corrispondono le limitazioni all'attività edificatoria che seguono:
- a) **TERRENO IDONEO** (fondo verde): in queste aree non c'è alcun limite di carattere geologico all'edificabilità a condizione che i lavori in progetto non abbiano particolare effetto sul terreno tale da alterarne sensibilmente l'equilibrio esistente, nel qual caso è necessaria una perizia geologico-geotecnica. In tali aree, comunque, gli interventi sono soggetti a quanto specificato al punto B5 del D.M. 11 marzo 1988.
  - b) **TERRENO IDONEO A CONDIZIONE** (fondo giallo): le caratteristiche litologiche, geomorfologiche od idrogeologiche di queste aree sono penalizzanti ai fini urbanistici e richiedono specifici studi ed indagini geologiche/idrogeologiche approfondite per ogni tipo d'intervento urbanistico che necessiti di concessione e/o autorizzazione edilizia. L'edificabilità di tali aree è possibile solo previo controllo geologico specifico finalizzato al tipo d'intervento da eseguire come prescritto al paragrafo H3 del D.M. 11 marzo 1988, dal D.M. 14.01.2008 e dal D.M. N°152/2006 se ricadenti in tale ambito.
  - c) **TERRENO NON IDONEO** ( fondo rosso ) : le caratteristiche litologiche, geomorfologiche od idrogeologiche di queste aree sono fortemente penalizzanti e propense al dissesto. Le aree di questa classe sono caratterizzate da fenomeni morfogenetici gravi e da processi attivi che precludono ogni attività urbanistica. In tali aree è vietata ogni attività di trasformazione urbanistica, fatte salve le opere inerenti alla difesa ed al consolidamento del suolo o del sottosuolo. Non si esclude però la possibilità di interventi particolari di superiore interesse pubblico come ad esempio la realizzazione di servizi (acquedotti, elettrodotti, fognature, strade, etc.) per i quali saranno rigorosamente necessari degli studi preliminari includenti una relazione geologico-geotecnica che ne accerti la fattibilità e le modalità d'intervento. Sono, inoltre, ammissibili le opere e gli interventi volti al consolidamento, ampliamento e/o saturazione del tessuto esistente:





interventi per la messa in sicurezza, salvaguardia e valorizzazione delle aree di interesse storico, ambientale ed artistico;

interventi atti al miglioramento del sistema naturalistico ambientale e della sicurezza idrogeologica (bacini di laminazione..)

interventi di sistemazione e mitigazione del dissesto geologico e idrogeologico.

I P.I. potranno precisare, a seguito di motivate indagini di dettaglio, l'individuazione dei limiti della compatibilità geologica delle penalità ai fini edificatori e ed adottare metodiche costruttive per la realizzazione di interventi di carattere infrastrutturale.

Si richiamano, per quanto competenti, le N.T. del P.A.I..

- 22.5 Si richiamano, quali parti integranti delle presenti Norme le precisazioni contenute nella Valutazione di Compatibilità Idraulica relativa - V.C.I. e nella Valutazione di Compatibilità Geologica.

### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 22.6 Le istanze per l'approvazione di P.U.A., dei permessi di costruire e le D.I.A. ricadenti nelle aree sopra individuate, dovranno contenere una adeguata relazione geologica e geotecnica che, in relazione alla classificazione dei terreni ai fini della compatibilità geologica, dimostri la compatibilità degli interventi in progetto con le norme di tutela e sicurezza.
- 22.7 Lo sviluppo dell'analisi deve essere conforme a quanto previsto dalle Norme tecniche emanate con il D.M. 11/3/1988 e s.m.i., e proporzionato al grado di compatibilità attribuito al terreno ed alle caratteristiche dell'opera in progetto.

### **Art. 23 Aree a dissesto idrogeologico e assetto idrografico**

Rif. Legislativo: L.183/89; L.267/98; L.365/00; L.179/02

Rif.: Tav. 3 – Carta delle fragilità.

- 23.1 Il Piano evidenzia le aree esondabili o soggette a ristagno d'acqua, ovvero soggette ad allagamento per insufficienza del sistema fognario rilevate attraverso indagini effettuate dai Consorzi di Bonifica, dalla protezione civile provinciale, da informazioni fornite dai Comuni. Data comunque la difficoltà oggettiva di prevedere l'impatto di opere idrauliche sul medio – lungo periodo, ogni intervento deve essere preceduto da accurate indagini idraulico-geologiche.

### **DIRETTIVE**

- 23.2 Relativamente alle aree soggette ad allagamento per insufficienza del sistema fognario il P.I. definisce le azioni finalizzate alla ristrutturazione del sistema fognario medesimo ed alla realizzazione di volumi di invaso idonei a garantire il regolare deflusso dell'acqua.
- 23.3 Il P.I. disciplina gli interventi di trasformazione del territorio in coerenza con le disposizioni della normativa vigente. Esso è inoltre tenuto a rispettare le disposizioni date per i singoli ATO di cui al Titolo III delle presenti norme e le indicazioni e prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità idraulica.
- 23.4 Il P.I. sulla base di analisi geologico – idrauliche puntuali, o su ulteriori indicazioni del consorzio di bonifica e della Autorità di Bacino, potrà ridefinire i limiti delle aree esondabili e/o con periodico ristagno idrico rappresentati nella tav. 3, giustificando le diversità mediante adeguata





documentazione geologico – tecnica allegata al P.I.

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

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 23.6 Assetto idraulico delle nuove urbanizzazioni/edificazioni :

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

Ad intervento urbanistico o edilizio eseguito, ed a parità di evento di pioggia, la rete di smaltimento delle acque piovane deve prevedere valori di portata massima non superiori a quelli stimabili nella situazione ante intervento. A questo fine, si metteranno in atto le opere di mitigazione idraulica più adeguate alla specifica situazione. Queste saranno definite per ciascun progetto con la procedura di calcolo e le modalità operative descritte nella Valutazione di compatibilità idraulica allegata al piano.

- 23.7 Superfici impermeabili

Prediligere sempre, nella progettazione delle superfici impermeabili, basse o trascurabili pendenze di drenaggio superficiale, organizzando una rete densa di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio).

Utilizzo preferenziale di pavimentazioni destinate a parcheggio veicolare pubblico/privato di tipo drenante ovvero permeabile, da realizzare su opportuno sottofondo che garantisca l'efficienza del drenaggio ed una capacità di invaso (porosità efficace) non inferiore ad una lama d'acqua di 10 cm; la pendenza delle pavimentazioni destinate alla sosta veicolare deve essere preferibilmente inferiore a 1 cm/m;

- 23.8 Reti di smaltimento delle acque

prediligere, nella progettazione dei collettori di drenaggi, basse pendenze e grandi diametri;

valutare l'opportunità di impiego di perdenti delle acque piovane nel primo sottosuolo e tubazioni della rete acque bianche del tipo drenante.

- 23.9 Aree a verde pubbliche/private

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



andrà localizzato preferibilmente a valle delle zone urbanizzate o da urbanizzare, ovvero lungo le sponde di scoli o canali a valenza pubblica (consorziale, comunale o di competenza del Genio Civile), anche per permettere futuri interventi di mitigazione e la manutenzione dei corsi d'acqua.

- 23.10 Devono essere salvaguardate le vie di deflusso dell'acqua per garantire lo scolo ed eliminare possibilità di ristagno, in particolare va assicurata:

la salvaguardia dei caratteri dimensionali e morfologici che garantiscono la funzionalità idraulica dei corpi idrici;

la salvaguardia o ricostituzione dei collegamenti con fossati o scoli esistenti (di qualsiasi natura e consistenza);

scoli e fossati non devono subire interclusioni o perdere la funzionalità idraulica;

ponticelli, tombamenti, o tombotti interrati devono garantire una luce di passaggio preferibilmente non inferiore a quella maggiore fra la sezione immediatamente a monte o quella immediatamente a valle della parte di fossato a pelo libero; tale prescrizione vale in particolar modo per fossati di modeste dimensioni;

l'eliminazione di fossati o volumi profondi a cielo libero non può essere attuata senza la previsione di misure di compensazioni idraulica adeguate;

nella realizzazione di nuove arterie stradali, ciclabili o pedonali, contermini a fossati o canali, gli interventi di spostamento sono preferibili a quelli di tombamento; in casi di motivata necessità il tombamento dovrà rispettare la capacità di flusso preesistente e il rispetto del volume preesistente (contegiato sino al bordo più basso del fossato/canale per ogni sezione considerata).

è preferibile che la continuità idraulica dei fossati mediante tombinamenti avvenga in condizioni di deflusso a superficie libera, eventualmente aumentando la quota del piano campagna o di progetto in corrispondenza dell'opera di attraversamento; nel caso questo non sia possibile, dovrà essere comunque garantita la connessione mediante tubazioni sifonate aventi alle estremità pozzetti e griglie per impedire l'ingresso di persone, animali o di oggetti flottanti. Questi sifoni (e comunque in generale tutti gli attraversamenti), nel caso siano posizionati su alvei non demaniali, dovranno essere periodicamente ispezionati e ripuliti dai proprietari;

negli interventi di nuova edificazione il piano di imposta dei fabbricati dovrà essere fissato ad una quota superiore al piano di campagna medio circostante, per una quantità da precisarsi attraverso un'analisi della situazione morfologica circostante;

- 23.11 I Comuni, nel determinare i contenuti dei propri strumenti urbanistici, tengono conto delle cause che rendono le aree esondabili o a ristagno idrico, ne definiscono, d'intesa con i competenti Consorzi di Bonifica, il grado di pericolosità e, previo specifico studio idraulico, individuano, adottano e realizzano, prima dell'urbanizzazione delle aree stesse, tutte le misure e gli interventi idonei ad attenuare in maniera consistente le fragilità e i pericoli connessi a cause geologiche, idrauliche e idrogeologiche.
- 23.12 I Comuni, aggiornano almeno ogni cinque anni, d'intesa con i Consorzi di Bonifica, la perimetrazione delle aree esondabili o a ristagno idrico e il relativo grado di pericolosità.



23.13 In fase di progettazione di nuovi interventi edilizi dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni poste dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI) allegata al P.A.T.:

A] i nuovi interventi di impermeabilizzazione del suolo (nuove urbanizzazioni, nuova viabilità, nuovi poli produttivi, nuovi interventi edilizi, ecc...) non devono aumentare i coefficienti di deflusso ed i coefficienti udometrici relativamente alle singole aree di intervento, così da garantire la compatibilità con le condizioni idrografiche della rete scolante collocata a valle. Per interventi minori e in assenza di studi idraulici specifici, dovranno essere sempre rispettati gli indirizzi di seguito esposti.

B] ad intervento urbanistico/edilizio eseguito la rete di smaltimento delle acque piovane deve essere sempre in grado di sviluppare valori di portata massima almeno non superiore a quella stimabile nella situazione che precede l'intervento stesso, con riferimento ad un tempo di pioggia pari al tempo di corrivazione della zona oggetto di intervento.

C] prediligere nella progettazione delle superfici impermeabili basse o trascurabili pendenze di drenaggio superficiale. Rendere più densa la rete di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio, ecc...).

D] incentivare l'uso di schemi costruttivi che rendano permeabili le pavimentazioni destinate agli stalli di sosta veicolare pubblici/privati; in questo caso le pavimentazioni andranno realizzate su di un opportuno sottofondo che garantisca l'efficienza del drenaggio ed una capacità di invaso (porosità efficace) non inferiore ad una lama d'acqua di 10 cm. Se non è possibile adottare il sopracitato sistema costruttivo valutare l'opportunità di predisporre ulteriori invasi finalizzati a compensare la perdita di capacità filtrante del terreno.

E] è obbligatorio salvaguardare sempre le vie di deflusso dell'acqua per garantire lo scolo e contenere il ristagno. In particolare: a) salvaguardare e/o ricostituire i collegamenti con fossati o corsi d'acqua esistenti; b) rogge e fossati non devono subire interclusioni o perdere la funzionalità idraulica; c) l'eliminazione di fossati o volumi profondi a cielo libero non può essere attuata senza la previsione di adeguate misure di compensazione idraulica; d) nella realizzazione di nuove arterie stradali, ciclabili o pedonali, contermini a corsi d'acqua o fossati, si deve evitare il tombamento dando la precedenza ad interventi di spostamento (in caso di assoluta e motivata necessità il tombamento dovrà rispettare la capacità di flusso preesistente e il rispetto del volume preesistente, volume conteggiato per tratti idraulicamente omogenei sino al ciglio superiore più basso del fossato/canale).

F] nella progettazione delle reti di smaltimento delle acque piovane: a) prediligere, basse pendenze e grandi diametri; b) valutare l'opportunità, ove compatibile con i livelli di falda e col tipo di terreno presente, di impiegare perdenti nel primo sottosuolo e/o tubazioni di tipo drenante, in ogni caso previo trattamento ambientale di rimozione del sedimento/inquinante correlato al flusso di prima pioggia e garantendo la manutentabilità del sistema di infiltrazione.

G] nelle aree a verde la configurazione plano-altimetrica, quando possibile, deve agevolare l'assorbimento di parti non trascurabili di precipitazione defluenti dalle aree impermeabili limitrofe e contribuire, nel contempo, alla laminazione dei contributi di piena in transito nelle reti idrografiche.

H] negli interventi edilizi ed urbanistici evitare di ridurre i volumi invasabili delle aree interessate e favorire la creazione di nuove aree di libera esondazione.



I] è vietato pregiudicare con gli interventi edilizi e/o urbanistici la realizzabilità di opere destinate ad attenuare o eliminare le cause di pericolosità idraulica in zona.

L] se la zona di intervento coinvolge direttamente uno scolo o canale a valenza pubblica (consorziale, comunale, di competenza del Genio Civile regionale o dello Stato) si dovrà preferibilmente definire la distribuzione planivolumetrica dell'intervento in modo che le aree a verde siano distribuite e concentrate lungo le sponde dello scolo o canale. Questo anche per permettere futuri interventi di mitigazione e la manutenzione della via d'acqua.

M] nelle zone ove possono verificarsi, o anche solo prevedersi, fenomeni di esondazione e ristagno incontrollato di acqua è meglio evitare la costruzione di volumi interrati o, in alternativa, prevedere adeguati sistemi di impermeabilizzazione/drenaggio, e quanto necessario per impedire allagamenti dei locali interrati. Il piano di imposta dei fabbricati dovrà essere convenientemente fissato su di una quota superiore al piano campagna medio circostante; tale quota dovrà essere superiore al piano campagna medio circostante di una quantità da precisare attraverso una analisi morfologica locale alla luce dei fenomeni esondativi o di ristagno idrico storicamente accaduti o prevedibilmente possibili.

N] sono vietati interventi di tombinamento o di chiusura di fossati esistenti, anche privati, a meno di evidenti ed indiscutibili necessità attinenti la pubblica o privata sicurezza o comunque da solide e giustificate motivazioni. In caso di tombinamento occorrerà provvedere alla ricostruzione planoaltimetrica delle sezioni idriche perse secondo configurazioni che ripristinino la funzione iniziale sia in termini di volume che di capacità di smaltimento delle portate;

O] se l'intervento interessa canali pubblici consortili o demaniali, anche se non iscritti negli elenchi delle acque pubbliche, tenere conto che la fascia di 10 m dal ciglio superiore della scarpata, o del piede esterno della scarpata esterna dell'argine esistente, è soggetta alle prescrizioni del R.D. 368/1904 e/o del R.D. 523/1904. L'intervento o il manufatto entro la fascia dovrà essere specificamente autorizzato a titolo precario, fermo restando l'obbligo di tenere completamente sgombrata da impedimenti una fascia di almeno 4 m. In ogni caso sono assolutamente vietate nuove edificazioni entro la fascia di 10 m;

P] quando possibile favorire la predisposizione di tecniche di stoccaggio temporaneo di acqua meteorica per il riutilizzo successivo a fini di irrigazione o altro (esempio utilizzo industriale o per prevenzione incendi).

#### **PRESCRIZIONI DA SEGUIRE DURANTE LA REDAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI:**

1) Per ogni futuro Piano degli Interventi si dovranno rispettare le prescrizioni di mitigazione idraulica sviluppate nella presente Relazione di Compatibilità Idraulica e si dovrà integrare o affinare le stesse prescrizioni in base alla Norma Urbanistica di dettaglio relativa allo specifico ambito di intervento.

2) Le opere di mitigazioni idraulica previste nella pratica urbanistica sono destinate a ridurre l'effetto della maggior impermeabilizzazione causata dall'edificio o dall'intervento di urbanizzazione o dall'intervento al sistema infrastrutturale viario; dette opere acquistano valore di interesse pubblico in quanto riducono il rischio idraulico nelle aree vallive alla zona oggetto di intervento. Nei titoli abilitativi, per le opere di mitigazione idraulica, deve essere sempre prescritta la manutenzione obbligatoria ed eterna in carico ai concessionari e deve essere tenuto presso l'Ufficio Tecnico Comunale un apposito archivio dei progetti al fine di permettere future integrazioni o controlli allo stato dei manufatti.



3) Nella regolamentazione urbanistica dei futuri Piani degli Interventi dovrà essere tassativamente previsto il divieto di realizzare interventi edilizi, urbanistici o sulla viabilità, sia di natura privata che di natura pubblica, che rendano impossibile l'esecuzione di opere finalizzate alla riduzione, annullamento o limitazione dei dissesti idraulici precisati nel quadro conoscitivo del PAT.

4) Se i P.U.A. che regoleranno l'ampliamento della zona produttiva e delle zone residenziali comporteranno un aumento del coefficiente di deflusso orario, il Permesso a Costruire potrà essere rilasciato previa predisposizione di un progetto di mitigazione per detenzione tale da garantire il pieno rispetto dell'invarianza idraulica. Le opere di mitigazione idraulica ed in genere le opere di fognatura bianca convenzionale devono essere progettate ed eseguite con modalità tali da garantire nel tempo una efficace manutenzione, il semplice controllo e la corretta pulizia.

5) Con riferimento ad itinerari ambientali da prevedersi lungo, o in corrispondenza, a strutture arginali si prescrive: a) le opere non devono interferire con le dinamiche lavorative legate alla manutenzione degli argini e dei corsi d'acqua da parte degli Enti tutori; b) utilizzare tecniche costruttive che agevolino l'infiltrazione diretta dell'acqua di pioggia (previa rimozione degli inquinanti e dei sedimenti) c) nella progettazione degli itinerari le opere di mitigazione idraulica e le opere in genere relative alla gestione dell'acqua di pioggia devono essere concordate con il Consorzio di Bonifica e con il Genio Civile competenti per zona.

## **Art. 24 Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi**

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

24.1 Sulla base di appropriati studi il P.I. determinerà la vulnerabilità intrinseca degli acquiferi definita sulla base delle unità di permeabilità del sottosuolo identificate dalle analisi geologiche allegate al P.A.T., definite dai seguenti criteri:

- a) Composizione litologica del sottosuolo;
- b) Caratteristiche di permeabilità del sottosuolo;
- c) Composizione e spessori degli strati di alterazione e copertura superficiale;
- d) Morfologia;
- e) Potenzialità idrica dell'acquifero (possibilità di emungimento idrico)

Questi elementi concorrono a definire per ciascuna unità il grado di vulnerabilità intrinseco degli acquiferi sotterranei.

24.2 Il P.A.T. analizza le seguenti graduazioni di vulnerabilità:

UNITA' A - Vulnerabilità intrinseca bassa

UNITA' B - Vulnerabilità intrinseca media

UNITA' C - Vulnerabilità intrinseca alta

UNITA' D - Vulnerabilità intrinseca da alta ad elevata

UNITA' E - Vulnerabilità intrinseca variabile da bassa ad alta in funzione della fratturazione

### **DIRETTIVE**

24.3 Il P.I., sulla base del grado di vulnerabilità intrinseco provvederà a disciplinare la progettazione e la



localizzazione e degli interventi edificatori.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 24.4 In attesa dell'approvazione del P.I. gli interventi di tipo urbanistico ed edilizio e le opere di miglioramento fondiario, anche di tipo agronomico, in grado d'incidere sull'oggetto di tutela di cui al presente articolo, dovranno essere compatibili con il grado di vulnerabilità intrinseca degli acquiferi.
- 24.5 I progetti di PUA e gli interventi edilizi di cui alle lett. d), e) ed f), comma 1, art. 3 del D.P.R. 380/2001 potranno essere autorizzati e/o assentiti a condizione che rispettino le previsioni del Piano Regionale di Tutela delle Acque, approvato con P.C.R. n. 107/2009. A tal fine, nella relazione geologica allegata al progetto, dovrà essere:
- a) dato esplicitamente atto del rispetto delle presenti direttive e prescrizioni;
  - b) precisate le opere incidenti sulla vulnerabilità degli acquiferi;
  - c) illustrate, anche progettualmente, le misure di tutela, salvaguardia e mitigazione proposte.



### **TITOLO III**

#### **PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEI P.I.**

---

### **Trasformabilità**

#### **Art. 25 Ambiti Territoriali Omogenei – A.T.O.**

Rif. Legislativo: Art. 13, L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità - Relazione

All. A – Ambiti Territoriali Omogenei - ATO

- 25.1 Per ATO s'intendono le porzioni minime di territorio in riferimento alle quali si ritiene possano essere unitariamente considerate e risolte in termini sistemici pluralità di problemi di scala urbana e territoriale, caratterizzate da specifici assetti funzionali ed urbanistici e conseguenti politiche d'intervento.
- 25.2 Gli ambiti territoriali omogenei (ATO) in cui è suddiviso il territorio comunale, sono individuati per specifici contesti territoriali sulla base di valutazioni di carattere geografico, storico, paesaggistico ed insediativo.
- 25.3 Il P.A.T. attribuisce, all'interno degli ambiti territoriali individuati, i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, nonché stabilisce le aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi ed i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili.

#### **DIRETTIVE**

- 25.4 Nell'ambito del procedimento di formazione del P.I., o in caso di varianti, al fine di attribuire i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali sulle aree nelle quali sono previsti interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, 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 P.A.T..
- 25.5 Il P.I., nel rispetto degli obiettivi, del dimensionamento complessivo e dei vincoli e tutele del P.A.T., può prevedere limitate variazioni del perimetro alle A.T.O., 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 V.A.S.
- 25.6 Per la residenza si prevedono modifiche al dimensionamento di ciascun ambito territoriale omogeneo entro i limiti di flessibilità stabiliti dal P.A.T. e in particolare:
  - il P.I. potrà aumentare o diminuire il volume specifico assegnato ai singoli ATO di una quantità non maggiore del 10%, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo indicato dal P.A.T.



**1.1.1 Art. 26 ~~Aree~~ Ambiti di urbanizzazione consolidata ed aree di urbanizzazione programmata produttiva e residenziale**

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità – Azioni strategiche

Gli ambiti di urbanizzazione consolidata individuati nella Tav. 4 “Carta della trasformabilità”, rappresentano i contesti territoriali di “completamento”, sia residenziali che produttivi, dotati delle principali opere di urbanizzazione. Gli ambiti di urbanizzazione consolidata sono, cioè, costituiti dalle parti di territorio poste all’interno del limite fisico della nuova edificazione, dove i processi di trasformazione sono sostanzialmente completati.

Comprendono

- a) l’insieme delle parti del territorio già edificato, comprensivo delle aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, delle dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione;
- b) le parti del territorio oggetto di un piano urbanistico attuativo approvato;
- c) i nuclei insediativi in zona agricola.

Le aree di urbanizzazione programmata individuate nella Tav 4 “carta della trasformabilità” rappresentano i contesti territoriali programmati nel vigente PRG di espansione ed assoggettati a strumento urbanistico attuativo, non convenzionati e/o attuati, che potranno essere riclassificati, confermati e/o trasposti in aree coerenti con le strategie del PAT ed urbanisticamente idonee, nel primo PI.

Le aree destinate a servizi programmate dal vigente P.R.G. non attuate, individuate nella Tav 4 “carta della trasformabilità” rappresentano i servizi previsti nel vigente PRG, che potranno essere riclassificati, confermati e/o trasposti in aree coerenti con le strategie del PAT ed urbanisticamente idonee, nel primo PI.

**DIRETTIVE**

25.7 Per tali aree il P.I. definirà le modalità di intervento, destinazioni d’uso e parametri edificatori.

25.8 Il P.I., relativamente alle aree di urbanizzazione consolidata, in coerenza e in attuazione del P.A.T., sulla base del quadro conoscitivo aggiornato provvede a:

- individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d’uso e gli indici edilizi;
- 6. definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio da salvaguardare;
- 7. definire le modalità per l’attuazione degli interventi di riqualificazione e riconversione anche mediante la determinazione di crediti edilizi;
- 8. individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
- 9. prevedere l’integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti.

25.9 Il P.I., nell’ambito degli ambiti ~~aree~~ di urbanizzazione consolidata individuate dal P.A.T., 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 P.U.A., a comparto edificatorio o a titolo abilitativo convenzionato, che preveda la realizzazione delle dotazioni territoriali e delle opere di urbanizzazione mancanti o carenti.





- 25.10 Al fine di definire in maniera più lineare i margini del tessuto urbanizzato e mettere a punto interventi di miglioramento e riqualificazione urbanistica, il P.I. potrà eventualmente prevedere scostamenti di modesta entità e di carattere non strategico dei perimetri individuati dal PAT per le aree di urbanizzazione consolidata e programmata. Gli assestamenti dei perimetri del tessuto urbanizzato dovranno essere principalmente funzionali al riconoscimento dei fabbricati residenziali esistenti, con relative aree di pertinenza, nonché eventuali lotti liberi, attuabili con intervento diretto, posti in contiguità con il tessuto consolidato esistente. Al fine di un miglioramento e riqualificazione dei margini urbani, nel rispetto del limite quantitativo di consumo di suolo determinato con DGR 668/2018 e del dimensionamento complessivo previsto del Piano.
- 25.11 Le suddette variazioni dovranno avvenire in coerenza con le scelte strategiche del PAT e nel rispetto degli obiettivi generali di limitazione del consumo di suolo e avuto cura di verificare che non siano alterati l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate nella Valutazione Ambientale Strategica. La ridefinizione dei margini del tessuto urbanizzato, eventualmente finalizzata ad ampliamenti di immobili esistenti od a nuova edificazione, potrà avvenire soltanto attraverso una revisione della zonizzazione di "completamento", in coerenza con quanto previsto dall'art. 18bis e 20 della L.R. 11/2010, utilizzando i servizi di rete e le opere di urbanizzazione primaria esistenti e senza comportare la necessità della predisposizione di PUA. Coerentemente con quanto previsto dall'art. 18.7 della L.R. 11/04, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'art. 34 della L.R. 11/04. In tali ipotesi, fino a nuova disciplina urbanistica, si applica l'art. 33 della L.R. 11/04 ovvero:
- Nelle aree non pianificate esterne al perimetro esterno al perimetro dei centri abitati, fino all'approvazione di un nuovo piano degli interventi o di una variante che le riguardi, sono consentiti i soli interventi ammessi per la zona agricola limitatamente alla residenza.
- Nelle aree non pianificate interne al perimetro dei centri abitati, fino all'approvazione di un nuovo piano degli interventi o di una variante che le riguardi, sono consentiti i soli interventi di cui alle lettere a), b), c) d), dell'art. 3 del decreto del presidente della Repubblica n. 380/01.
- 25.12 Il P.I. inoltre, potrà correggere i refusi grafici e gli errori nelle planimetrie del P.A.T. senza che questo costituisca variante al P.A.T..
- 25.13 Negli ambiti oggetto di PUA approvati dal Consiglio Comunale sulla base del previgente PRG, ancorché non convenzionati alla data di adozione del PAT, qualora la relativa convenzione venga stipulata anteriormente alla data di adozione della prima variante al PI, considerato che con l'approvazione del PAT il PRG, per le parti compatibili diventa il primo PI, si applicherà, nei termini di validità degli PUA stessi, la disciplina urbanistica vigente all'epoca della loro approvazione, purché non in contrasto con le indicazioni del PAT. In tal caso la verifica di conformità non potrà essere riferita ai criteri perequativi ed alle dotazioni di aree a servizi, in quanto non ancora stabiliti dal PI.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 25.14 Negli ambiti di urbanizzazione consolidata, sono sempre possibili interventi di nuova costruzione, di ampliamento di edifici esistenti e quanto previsto dal P.R.G. vigente, nonché interventi di riqualificazione e riconversione nel rispetto delle presenti norme.
- 29.9 Il PTCP della Provincia di Rovigo, individua un'area produttiva, classificata nella tav. 4 della trasformabilità in area consolidata programmata in: AREA DA VERIFICARE (art. 92 NT PTCP). Detta area, facente parte di una più ampia area con il Comune di Calto, dovrà essere verificata in accordo



con la Provincia di Rovigo ed il Comune di Calto, ed essere sottoposta a Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n.152/2006.

### **Art. 26 Edificazione diffusa**

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità - Azioni strategiche –

26.1 Gli ambiti di edificazione diffusa comprendono addensamenti edilizi a morfologia lineare lungo gli assi viari e quelli a morfologia nucleare isolati caratterizzate da:

- 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.

L'individuazione degli ambiti di edificazione diffusa all'interno del PAT ha esclusivamente valore ricognitivo-strategico dello stato dei luoghi, non conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, funzione questa demandata, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 11/04, al PI.

26.2 Al fine di migliorare la qualità della struttura insediativa, il rapporto degli insediamenti con l'ambiente rurale e, coerentemente con quanto previsto dal PTCP, frenare la tendenza alla dispersione edilizia indifferenziata, negli Ambiti di Edificazione diffusa il PAT definisce i seguenti obiettivi, da perseguire attraverso il PI:

- l'integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
- l'integrazione degli insediamenti con aree per parcheggi pubblici e/o privati ad uso pubblico;
- l'individuazione di soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità, con particolare riferimento agli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, favorendo le condizioni per la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali;
- il riordino morfologico e percettivo dell'edificato e delle aree scoperte anche mediante la formazione di apparati vegetali quali filari alberati, siepi e macchie arbustive e arboree;
- l'integrazione e la riorganizzazione dell'edificazione diffusa esistente e prossima ad "ambiti di urbanizzazione consolidata" ed a "linee preferenziali di sviluppo insediativo" tramite la correlazione degli ambiti e l'integrazione delle urbanizzazioni e delle infrastrutture;
- l'integrazione, miglioramento e messa in sicurezza dei percorsi ciclo-pedonali, connettendoli e mettendoli a sistema con quelli di fruizione del territorio aperto;
- l'incentivazione dell'insediamento di attività agrituristiche o di servizio connesse con la fruizione sociale, turistica e ricettiva del territorio agricolo (ristorazione, vendita prodotti, servizio alberghiero, aree ludico-ricreative e simili);
- l'adeguata compensazione e mitigazione ambientale con fasce alberate di profondità variabile al fine di assicurare la separazione fisica e la mitigazione visiva dei nuclei isolati rispetto al circostante territorio rurale.

Gli eventuali interventi di nuova edificazione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento devono perseguire l'obiettivo del miglioramento del contesto dell'insediamento mediante il recupero, riuso, ristrutturazione edilizia e urbanistica, con particolare riguardo alle aree già interessate da



attività dismesse e devono essere indirizzati prevalentemente alle esigenze abitative di ordine familiare, da attuare mediante tipologie edilizie appropriate al contesto agricolo circostante, nel rispetto dei parametri di dimensionamento dei singoli A.T.O.;

Vanno in ogni caso esclusi dagli ambiti di edificazione diffusa, gli eventuali edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, sulla base del rilievo della effettiva consistenza delle aziende agricole, della localizzazione di centri aziendali, delle abitazioni degli imprenditori agricoli e delle strutture agricolo-produttive esistenti e utilizzate.

Le attività produttive in zona impropria, eventualmente presenti all'interno dell'ambito di edificazione diffusa, potranno essere confermate solo se considerate compatibili con la residenza, prevedendo, se necessario, le opportune opere di miglioramento quali opere di mitigazione, potenziamento degli accessi stradali, parcheggi, ecc..

## **DIRETTIVE**

26.3 Il P.I., in coerenza e in attuazione del P.A.T., sulla base di una approfondita analisi della effettiva consistenza e destinazione d'uso degli edifici presenti nei vari ambiti di edificazione diffusa, individuerà, all'interno di questi, eventuali "nuclei residenziali in ambito agricolo" che potranno ricomprendere anche aree ed edifici esistenti, contigui agli "ambiti di edificazione diffusa".

Il PI potrà quindi classificare tali "nuclei residenziali in ambito agricolo" quali zone territoriali omogenee diverse da quella propriamente agricola.

Per tali zone il PI definirà quindi:

- a) le destinazioni d'uso ammesse;
- b) i modi di intervento relativi all'edilizia esistente e alla nuova edificazione;
- c) i parametri edificatori (volumetria massima edificabile, distanze, altezze, superficie coperta, permeabilità fondiaria, ecc.);
- c) gli eventuali lotti edificabili;
- d) le azioni necessarie per conseguire gli obiettivi definiti dal PAT.

26.4 La disciplina dei "nuclei residenziali in ambito agricolo" dovrà prevedere:

- a) la limitazione della dilatazione degli insediamenti esistenti
- b) l'individuazione di lotti liberi con capacità edificatoria unitaria non superiore a  $m^3$  (da definire dal Comune con il PI tra i 600 e gli 800); sono consentiti comunque interventi sugli edifici esistenti di cui alle lettere a, b, c, d dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 nonché ampliamenti fino ad un massimo di  $m^3$  800 e cambi d'uso compatibili ai sensi dell'art. 44 della L.R. 11/04. Il conseguente aumento di volumetria residenziale riferito alle nuove edificazioni, andrà quindi previsto sulla base della volumetria residenziale contemplata dal P.A.T. nel dimensionamento residenziale dell'A.T.O. corrispondente.
- c) che debba essere inoltre evitata la formazione di "corridoi urbanizzati" su entrambi i lati delle strade, mantenendo la discontinuità dell'edificato e l'intercomunicazione visiva con il paesaggio agrario. A tal fine e per favorire una effettiva saturazione dei nuclei a scapito di una dilatazione lineare, non potranno essere ricomprese all'interno dei nuclei residenziali in ambito agricolo, le fasce di terreno agricolo di ampiezza superiore ai 100 m. ove non siano presenti abitazioni;
- d) che la volumetria relativa alle eventuali attività in zona impropria rilevate all'interno dell'ambito, non possa concorrere alla determinazione degli indici precedentemente citati necessari per la definizione dei "nuclei residenziali in ambito agricolo"



- e) che nell' ambito di edificazione diffusa debbano essere indicati gli edifici che risultino non più funzionali alla conduzione del fondo. La superficie coperta ed il volume degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, come rilevati alla data di adozione della prima variante al P.I., potranno essere conteggiati al fine del conseguimento dei parametri necessari per l'individuazione dei "nuclei residenziali in ambito agricolo".
- f) che nell'ambito di edificazione diffusa, il PI possa individuare nuove attività di servizio alla residenza, che siano compatibili con il contesto rurale e residenziale adiacente. Il PI dovrà elencare, all'interno della normativa di Piano, le attività ritenute compatibili per l'insediamento all'interno degli Ambiti di edificazione diffusa.
- g) che gli edifici ed aree interessati da vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e schedati dal PRG ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/1985 o che possano rientrare tra quelli individuati ai sensi dell'art. 40 della L.R. 11/2004, in quanto già sottoposti a specifica disciplina di tutela e valorizzazione, che risultano localizzati dal PAT all'interno di ambiti di edificazione diffusa, dovranno essere esclusi, in sede di PI, dagli eventuali "nuclei residenziali in ambito agricolo" individuati dal PI.

26.5 Nel caso in cui, all'interno degli ambiti di edificazione diffusa, non vengano individuate aree che rispondano ai criteri sopra evidenziati, gli aggregati edilizi di modesta entità ricompresi in tali ambiti non potranno essere assimilati a zone diverse da quella agricola; per tali aree il PI potrà definire una specifica disciplina tale da prevedere esclusivamente interventi sull'edificazione esistente e finalizzati a conseguire gli obiettivi del PAT di cui al presente articolo, nel rispetto delle disposizioni normative di cui agli artt. 44 e 45 della LR 11/04.

26.6 Il PAT individua principalmente come ambiti di edificazione diffusa le aree classificate Z.T.O. E4 dal vigente PRG e nuclei abitati esistenti. Il PI potrà riconfermarne i parametri, nel caso che anche il perimetro non risulti variato rispetto al PRG vigente, od adeguarli a quelli sopra indicati per i nuclei residenziali in zona agricola. Per tali zone, fino all'adozione della prima variante al PI, valgono le N.T.A. del PRG vigente.

### **Art. 27 Limiti fisici all'espansione.**

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità – Azioni strategiche -

- 27.1 Il P.A.T. individua i limiti fisici alla nuova edificazione con riferimento alla strategia insediativa definita per i singoli sistemi insediativi e per i diversi ambiti funzionali, alle caratteristiche paesaggistico-ambientali ed agronomiche ed agli obiettivi di salvaguardia dell'integrità dei luoghi del territorio comunale. Tali indicazioni non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, che sono definite dal PI, e non possono pertanto rappresentare o comportare in alcun modo diritti edificatori acquisiti, né essere considerate ai fini della determinazione del valore venale delle aree nei casi di espropriazione per pubblica utilità.

### **DIRETTIVE**

- 27.2 Il P.I., nel rispetto delle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio, tutelate dal P.A.T., può prevedere parziali variazioni dei



limiti fisici alla nuova edificazione conseguenti alla definizione di maggior dettaglio di P.I. rispetto al P.A.T., senza che queste costituiscano variante al P.A.T.. Tali variazioni dovranno altresì rispettare il limite quantitativo massimo di zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, non dovranno comportare alterazione dell'equilibrio ambientale e delle condizioni di sostenibilità degli interventi evidenziate dalla VAS, e non dovranno contrastare con il dimensionamento e con le finalità ed i criteri di definizione dei limiti stessi assunti dal P.A.T..

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 27.3 All'esterno del limite fisico alla nuova edificazione come definito dal P.A.T., sono ammesse esclusivamente trasformazioni territoriali nei limiti previsti dal titolo V° della L.R. 11/2004, e dalle presenti norme per le zone agricole e per gli ambiti ad urbanizzazione diffusa.
- 27.4 Sono ammesse altresì le opere pubbliche previste dagli strumenti di pianificazione e/o approvate secondo le procedure di legge in variante ai predetti strumenti.

Prima dell'approvazione del PI adeguato al PAT, nelle aree ricadenti all'interno del limite fisico alla nuova edificazione e ricomprese nel Piano Regolatore Generale previgente in zona agricola o prive di destinazione urbanistica per effetto della decadenza di vincoli espropriativi, sono ammessi esclusivamente gli interventi edilizi previsti dall'art. 44 della L.R. n.11/2004.

### **Art. 28 Linee preferenziali di sviluppo insediativo per specifiche destinazioni d'uso**

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

Le aree di trasformazione fanno riferimento alle “Linee preferenziali di sviluppo insediativo” individuate nella Tav. A4 “Carta della trasformabilità”, cioè le parti del territorio in cui inserire, con i P.I., le nuove aree di espansione, definendone modalità di intervento, destinazioni d'uso e indici edilizi. Tali indicazioni non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, che saranno definite dai P.I., e non possono pertanto rappresentare o comportare in alcun modo diritti edificatori acquisiti, né essere considerate ai fini della determinazione del valore venale delle aree nei casi di espropriazione per pubblica utilità.

## **DIRETTIVE**

- 28.1 L'individuazione del perimetro delle aree di espansione da effettuarsi nel P.I. è ordinata dalle seguenti regole:
- a) la nuova espansione non può superare i “limiti fisici della nuova edificazione” così come individuati al precedente articolo, fatte salve variazioni di assestamento conseguenti alla definizione a scala più dettagliata delle previsioni urbanistiche e deve essere funzionalmente coerente e compatibile con le aree di urbanizzazione consolidata contigua, nei limiti stabiliti dal P.A.T.;
  - b) l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica dei nuovi insediamenti deve interfacciarsi, relazionarsi ed integrarsi organicamente con gli insediamenti esistenti per quanto riguarda le funzioni, la scena urbana e le relazioni viarie e ciclopeditone;
  - c) la nuova espansione edilizia deve essere prevista, coerentemente con le “linee preferenziali di sviluppo insediativo” sulla scorta dei criteri e modalità applicativi della perequazione urbanistica;
  - d) tutte le nuove aree di espansione dovranno essere assoggettate a P.U.A.



- 28.2 Il P.I. privilegerà la trasformazione urbanistica ed il recupero degli insediamenti esistenti. La localizzazione dei nuovi insediamenti dovrà seguire, nell'ordine, i seguenti criteri di scelta prioritaria:
- a) aree individuate come programmi complessi con l'individuazione di linee preferenziali di sviluppo prioritarie che rivestono carattere prioritario nelle azioni strategiche che l'Amministrazione Comunale intende attuare con il P.I. previste dal P.A.T.;
  - b) aree trasformabili ricadenti in vuoti urbani e dotate o facilmente dotabili di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di servizi, secondo gli standard di qualità previsti dal P.A.T. e dal P.I.;
  - c) aree trasformabili significative poste all'interno del limite fisico alla nuova edificazione da individuarsi in coerenza con le linee preferenziali di sviluppo insediativo, secondo le indicazioni del P.A.T.;
  - d) altre aree trasformabili non interessate né prossime a vincoli, ambiti di tutela, invariati, fragilità (aree di trasformazione meno significative ed interventi di completamento di dimensione limitata).

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 28.3 Le linee preferenziali di sviluppo insediativo indicate nel PATI hanno carattere strategico nei confronti del PI, che dovrà sviluppare tali indicazioni nell'individuare le nuove espansioni insediative significative.  
In sede di programmazione ed attuazione delle trasformazioni territoriali, il PI dovrà in ogni caso evitare sviluppi insediativi di tipo "tentacolare", caratterizzati cioè da improprie propaggini dell'abitato verso il territorio aperto, avendo cura di sviluppare gli impianti a rete e le opere infrastrutturali in maniera razionale ed equilibrata, e completando prioritariamente i vuoti urbani prima di prevedere ulteriori estensioni dell'abitato verso le aree agricole esterne.
- 28.4 Il P.A.T. individua nella tav. 4 le Aree ad incremento controllato, definite dal P.T.C.P. della Provincia di Rovigo all'art. 87 delle Norme Tecniche allegate. In coerenza con quanto stabilito dall'art. 88 delle Norme Tecniche del P.T.C.P., all'interno di dette aree possono essere ammessi solo insediamenti artigianali e della piccola industria a basso impatto ambientale. Possono essere ammessi modesti e giustificati ampliamenti delle aree, anche funzionali alle espansioni delle attività esistenti diverse da quelle descritte precedentemente, purché in area contigua a quella occupata dall'impresa interessata.
- 28.5 Il territorio del Comune di Salara è interessato dall'Ambito di Riordino n.3 individuato dal P.T.C.P. della Provincia di Rovigo (Art. 72 N.T. P.T.C.P.), in cui è possibile prevedere sia l'ampliamento sia la trasposizione di aree produttive esistenti, anche esterne all'ambito.
- 28.6 Gli interventi di cui al comma precedente potranno avvenire solo sulla base di un Piano Unitario di Coordinamento (P.U.C.) redatto in collaborazione con la Provincia e approvato da tutti i Comuni coinvolti nell'ambito;
- 28.7 L'utilizzazione degli ampliamenti potrà avvenire dopo il completamento dell'urbanizzazione primaria delle aree non occupate alla data di adozione del P.T.C.P. e l'utilizzazione di almeno il 75% della superficie fondiaria disponibile, assumendo come tale la somma delle superfici coperte degli insediamenti e gli spazi scoperti stabilmente occupati. Nel caso non sia possibile rispettare le condizioni di cui al precedente capoverso è possibile utilizzare gli ampliamenti e le aree trasposte solo previa contestuale sottrazione, mediante trasposizione, di aree produttive esistenti non utilizzate e di eguale superficie, presenti nei



territori comunali interessati.

- 28.8 Le attività produttive esistenti che necessitino di ampi spazi di manovra e stoccaggio delle merci è consentito ampliare la superficie scoperta adibita a tali usi fino a un massimo di superficie pari a quella esistente; tale ampliamento di superficie libera non determina ulteriore aumento della potenzialità edificatoria.
- 28.9 Possono essere ammessi, indipendentemente dal Piano Unitario Di Coordinamento, ampliamenti funzionali alle attività esistenti o insediamenti di nuove attività il cui ciclo produttivo sia strettamente connesso a quelle insediate, purché in area contigua a quella occupata dall'impresa interessata, sulla base di comprovate esigenze produttive e di documentati programmi di investimento aziendale.

### **Art. 29 Infrastrutture della mobilità di maggior rilevanza ed in programmazione e itinerari turistici di progetto**

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004, art. 13

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità – Azioni strategiche –

- 29.1 Trattasi delle aree interessate dalla previsione di nuova viabilità ed esistente ed itinerari turistici di progetto desunti dal PTCP.
- 29.2 Il P.A.T., definisce i tracciati esistenti e di progetto come indicazione territoriale per la pianificazione di livello inferiore, in particolare per adeguarla a ottimali livelli di efficienza e sicurezza, e nel rispetto della classificazione funzionale della viabilità e delle relative fasce di rispetto, ad integrazione della rete stradale di livello sovracomunale.
- 29.3 La rappresentazione cartografica dei tracciati riportata nella Tav. A 4 "Carta della trasformabilità", costituisce indicazione sommaria rispetto alla ubicazione degli effettivi tracciati che andranno definiti in sede di specifica progettazione preliminare e definitiva. Gli itinerari di interesse storico ambientale promuovono la conoscenza e la valorizzazione delle emergenze architettoniche ed ambientali, dei prodotti tradizionali e la pratica del tempo libero e dello sport.
- 29.4 Gli itinerari di interesse storico ambientale si sviluppano su sede terrestre, secondo diversi tipi di mobilità (preferenzialmente ciclopedonale), desunti dal PTCP.

#### **DIRETTIVE**

- 29.5 Il P.I. detta norme per gli insediamenti in fregio alla viabilità di progetto o agli allargamenti di esistenti, sia ai fini delle norme di sicurezza, che ai fini di tutela dall'inquinamento acustico ed atmosferico.
- 29.6 Il P.I. può modificare ed integrare l'individuazione degli ambiti di cui al presente articolo oltre a quelli segnalati dal P.A.T., senza che questo costituisca variante al P.A.T., purché tali modifiche o integrazioni non si pongano in contrasto con le presenti norme.
- 29.7 In sede di P.I. gli itinerari turistici devono preferibilmente essere realizzati in sede protetta e dotati di idonea segnaletica logica e coerente, nonché muniti di idonee opere di mitigazione e di messa in sicurezza della mobilità ciclopedonale, da realizzarsi da parte





degli Enti proponenti e/o realizzatori delle infrastrutture stesse. La segnaletica dovrà essere di ambito almeno provinciale ed informare sulle direzioni, le principali mete storico – culturali, la storicità dei paesaggi, le informazioni sui centri storici attraversati, i luoghi di accoglienza turistica per l'alloggio, la ristorazione nonché i punti vendita dei prodotti tipici enogastronomici e dell'artigianato artistico.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 29.8 Il tracciato indicato nella tavola 4 – Carta delle Trasformabilità, impone una salvaguardia all'edificazione, pur essendo demandato al P.I. l'indicazione di dettaglio dei tracciati.
- 29.9 Non costituiscono variante al P.A.T. le modifiche alle previsioni viarie di interesse comunale purché non interferiscano con la viabilità di livello sovracomunale.
- 29.10 Il Comune, nel proprio strumento urbanistico, evita la formazione di nastri insediativi e la proliferazione di accessi lungo la viabilità principale, inibendo in particolare l'accesso diretto dalle singole proprietà alle stesse, salvo quanto disposto dal Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione.
- 29.11 Per le infrastrutture viarie appartenenti alla rete principale e alla rete secondaria, le fasce di rispetto non sono utilizzabili a verde pubblico (inteso come verde primario, limitatamente alla residenza e alle arterie di scorrimento) e all'interno di esse il Comune deve comunque prevedere idonee misure di mitigazione acustica e di difesa dall'inquinamento atmosferico.
- 29.12 Il Comune e gli Enti competenti predispongono tutte le misure tecnico–organizzative, temporanee o definitive, atte a eliminare o mitigare le criticità derivanti dai punti di discontinuità, al fine di garantire la sicurezza e l'effettiva fruibilità dei percorsi.
- 29.13 Il Comune, con la propria pianificazione urbanistica, verifica l'esistenza di punti di discontinuità ulteriori rispetto a quelli indicati negli elaborati cartografici del P.T.C.P. della Provincia di Rovigo.
- 29.14 Il Comune, al fine di preservare il godimento del paesaggio e dell'ambiente, individua, nel proprio strumento urbanistico, opportune fasce di rispetto a tutela dei percorsi ciclabili.
- 29.15 Il Comune, al fine di migliorare le caratteristiche di sicurezza, individua e attua le misure idonee a realizzare la separazione fisica delle piste ciclabili, comprese quelle esistenti.
- 29.16 Il Comune precisa nel proprio strumento urbanistico e nella scala adeguata il percorso delle ipostrade indicate negli elaborati cartografici del P.T.C.P. della Provincia di Rovigo, eventualmente individuando tratti alternativi, purché sia sostanzialmente garantita la continuità dell'itinerario.
- 29.17 Il Comune al fine di preservare il godimento del paesaggio e dell'ambiente, individua, nel proprio strumento urbanistico, opportune fasce di rispetto a tutela delle ipostrade.
- 29.18 Il Comune, con il proprio strumento urbanistico, definisce le caratteristiche dei punti di scuderizzazione, con particolare riguardo:
  - ai materiali utilizzati, al fine di garantire il buon inserimento nel contesto paesaggistico-





ambientale;

- alla compatibilità rispetto agli insediamenti circostanti;
- alle dimensioni ed agli elementi architettonici adatti alla specifica destinazione.

## **Valori e tutele culturali**

### **Art. 30 Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete**

Rif. Legislativo: Art. 40 LR 11/2004.

Rif.: Tav. 4 – Carta Valori e tutele.

- 30.1 Trattasi delle ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville venete "Ville Venete - Catalogo e Atlante del Veneto", nonché degli edifici e dei complessi di valore monumentale e testimoniale

#### **DIRETTIVE**

- 30.2 Il P.I. provvederà a completare ed aggiornare l'individuazione, dovrà assicurare una adeguata tutela delle Ville Venete, anche qualora non oggetto di vincolo, attribuendo a ciascun manufatto, in accordo con la Soprintendenza e con l'Ente Regionale delle Ville Venete, il grado di tutela e le destinazioni d'uso compatibili, nel rispetto dei vincoli eventualmente presenti.
- 30.3 Il P.I. provvederà a individuare i contesti figurativi dei complessi monumentali di cui al comma 30.1 e a stabilirne le modalità di intervento, senza che questo costituisca variante al P.A.T.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 30.4 Il grado di intervento ammesso dal P.I. relativamente a tali manufatti sarà di norma quello del "restauro conservativo"; interventi più radicali saranno possibili solo a fronte di documentate particolari caratteristiche tipologiche ed esigenze d'uso. Gli interventi dovranno obbligatoriamente coinvolgere l'edificio nel suo complesso, le pertinenze e le aree scoperte, pur potendo essere operati per stralci.

### **Art. 31 Contesti figurativi dei complessi monumentali**

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004, art. 40

Rif.: Tav. 4 – Carta della trasformabilità

- 31.1 Sono individuati i più significativi contesti figurativi dei complessi monumentali da tutelare sottoposti a tutela monumentale e delle Ville venete; tali contesti definiscono un rapporto di stretta connessione paesaggistica e funzionale con alcuni complessi di rilevanza architettonica e/o monumentale. Comprendono, altresì, ambiti ineditati pertinentziali che, sebbene privi di rilevante valenza paesaggistica, sono in un equilibrato rapporto con il sistema insediativo consolidato tale da dover essere conservato.

#### **DIRETTIVE**

- 31.2 Entro tali aree sono vietati gli interventi che contrastino con i valori e le tutele da salvaguardare, in



coerenza con i caratteri tipologici caratteristici ed i manufatti di pregio e comunque appartenenti alla tradizione locale, con esclusione, ove necessario per la tutela, di nuove edificazioni; potrà essere premiata la rimozione di edifici incongrui e/o incompatibili con i valori storico monumentali degli edifici storici principali con criterio compensativo di credito edilizio.

- 31.3 Il P.I. potrà apportare lievi modifiche alle perimetrazioni individuate dal P.A.T. in dipendenza di particolari assetti morfologici dello stato di fatto ed in ogni caso secondo la finalità della massima tutela storico ambientale delle aree.
- 31.4 Il PI dovrà adottare misure volte a:
- a) vietare smembramenti e comunque separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possano compromettere l'integrità dei beni succitati e le relazioni tra i suddetti beni ed il loro immediato intorno;
  - b) riconoscere l'uso delle aree verdi di interesse storico/architettonico sulla base delle specifiche caratteristiche di impianto e di progettazione;
  - c) conservare i beni storico/architettonici succitati attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree;
  - d) evitare la sostituzione e/o l'integrazione con essenze non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti;
  - e) approntare lo studio botanico e storico artistico del bene al fine di accertare l'eventuale progettualità d'autore e la presenza di alberature d'epoca.
- 31.5 L'aggiornamento e il completamento dell'individuazione degli ambiti di cui al comma 1 del presente articolo da parte del P.I. non costituisce variante al P.A.T..

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 31.6 Fino all'approvazione del P.I. adeguato alle precedenti direttive, sugli edifici tutelati, pertinenze scoperte e contesto figurativo, sono ammessi esclusivamente interventi diretti nei limiti di cui alla lett. a) b) c), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001, fatte salve diverse indicazioni puntuali vigenti. Per gli immobili assoggettati a provvedimenti di vincolo, è fatta salva la specifica disciplina.

#### **Art. 32 Coni visuali**

Rif.: Tav. 4 – Carta Valori e tutele

- 32.1 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.

#### **DIRETTIVE**

- 32.2 Il P.I. recepisce, integra e modifica le previsioni del P.A.T. . relativamente al comma 1 del presente articolo 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 E VINCOLI**

- 32.3 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 in modo



significativo la percezione.

- 32.4 Fermo restando quanto disposto al punto precedente, la salvaguardia del quadro panoramico meritevole di tutela è assicurata, mediante puntuale istruttoria e prescrizioni specifiche da parte del responsabile del procedimento, che verifichi il rispetto delle condizioni sopra indicate inerenti la localizzazione e il dimensionamento delle opere consentite.

## **Valori e tutele naturali: rete ecologica locale**

### **Art. 33 Rete ecologica locale**

Rif. Legislativo: Direttive 79/409/CEE, 92/43/CEE, L. 394/91, L.R. 1/2007, D.G.R. 2371/06

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

- 33.1 La rete ecologica è l'insieme delle aree e fasce con vegetazione naturale, spontanea o di nuovo impianto, individuate e normate dal P.A.T., messe tra loro in connessione, in modo da garantire la continuità degli habitat e quindi il loro funzionamento, condizione questa fondamentale per favorire la presenza di specie animali e vegetali sul territorio.
- 33.2 Essa è costituita da matrici naturali primarie in grado di costituire sorgenti di diffusione per elementi di interesse ai fini della biodiversità, da fasce di appoggio alle matrici naturali primarie e da gangli primari e secondari. In tale contesto assumono particolare rilievo, quali elementi funzionali alla coerenza della rete:
- a) le aree verdi di maggiore estensione e con notevole differenziazione degli habitat,
  - b) aree boscate;
  - c) corsi d'acqua naturali e artificiali;
  - d) prati, pascoli ed incolti;
  - e) siepi e filari;
  - f) neo-ecosistemi paraturali.

### **DIRETTIVE**

- 33.3 Il Comune, in sede di P.I.:
1. prevede l'inserimento di diverse tipologie di siepi campestri e impianti arborei nelle zone di maggiore fragilità ambientale o in presenza di paesaggi agrari portatori di valore naturalistico, lungo i corsi d'acqua minori, nelle zone limitrofe ai parchi, ecc.;
  2. tutela le aree limitrofe e le fasce di rispetto dei corsi d'acqua e specchi lacuali di rilevanza paesaggistica attraverso la creazione di zone filtro (buffer zone) per evidenziare e valorizzare la leggibilità e la presenza di paleovalle, golene, fontanazzi e qualsiasi segno nel territorio legato all'elemento fiume e alla sua storia, compatibilmente con l'attività economica agricola;
  3. organizza accessi e percorsi ricreativi e didattici;
  4. favorisce l'introduzione di colture e tecniche con ridotto e nullo carico inquinante sugli acquiferi e la creazione di centri per la raccolta e il trattamento dei reflui zootecnici con introduzione di tecniche di separazione e/o trattamento della frazione liquida, oltre che di tecniche di riduzione di impatto delle deiezioni (riduzione carico azotato), ecc.;
  5. valorizza l'attività agrituristica attraverso la creazione di itinerari e il recupero di edifici dismessi per scopi ricettivi.



- 33.4 Il P.I., sulla base delle previsioni del P.A.T., provvederà ad identificare e normare, anche con prescrizioni circa la tipologia e la struttura dei moduli vegetazionali da impiegare:
- a) I nodi, che rappresentano tipi di habitat principali e che ne assicurano la conservazione;
  - b) I corridoi e aree di sosta, che permettono alle specie di disperdersi e di migrare tra differenti nodi, riducendo così l'isolamento e migliorando la coesione del sistema naturale;
  - c) Le zone tampone, che proteggono la rete da influenze esterne potenzialmente negative;
  - d) Le aree di riqualificazione ambientale, che si aggiungono o ingrandiscono i nodi permettendo alla rete di raggiungere una dimensione ottimale.
- 33.5 Il Comune, in sede di P.I., prevede forme di agevolazioni per quei soggetti che realizzano interventi di mantenimento e/o creazione di siepi, fasce tampone, boschetti, ecc..
- 33.6 La progettazione della rete ecologica è soggetta alle prescrizioni e agli indirizzi generali seguenti, accompagnate dalle prescrizioni e indirizzi specifici delle singole componenti della rete ecologica.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 33.7 Nelle more dell'approvazione del P.I., sulla base delle precedenti direttive vengono 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) I nuclei boscati e le siepi interpoderali vanno conservati, quali elementi importanti per la qualità e la produttività degli agroecosistemi.
- 33.8 Gli interventi per la realizzazione di infrastrutture, insediamenti produttivi ed attività produttive ed i Piani Urbanistici Attuativi (come definiti dalla L.R. n. 11/2004, art. 19), ricadenti all'interno degli ambiti individuati dalla rete ecologica, oltre ad osservare l'eventuale normativa vigente, devono garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità e connettività esistenti, oppure prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione, predisponendo apposito prontuario di mitigazione ambientale (L.R. n. 11/2004, art. 19, c. 2, lett. I), o redigendo le valutazioni ambientali e di incidenza, secondo i casi e con le metodologie previste dalla legislazione vigente in materia.

#### **Art. 34 Rete ecologica: aree di connessione naturalistica**

Rif. Legislativo: Direttive 79/409/CEE, 92/43/CEE, L. 394/91, L.R. 1/2007, D.G.R. 2371/06

Rif.: Tav. 4 – Carta Valori e tutele.

- 34.1 Il P.A.T. individua, al limite dell'edificato, le zone di ammortizzazione o transizione, denominabili anche come "zone cuscinetto". Nello specifico tali zone costituiscono fasce esterne in grado di attenuare il livello d'impatto tra la zona urbana ed il territorio "aperto".

#### **DIRETTIVE**

- 34.2 Il Comune, in sede di P.I. può ridefinirne la delimitazione, adattandola al contesto territoriale definito a scala locale, mantenendo comunque la funzionalità ecologica della connessione naturalistica.



- 34.3 Le zone di ammortizzazione o transizione individuate dal P.A.T. saranno attuate in relazione all'individuazione ed all'attuazione delle aree trasformabili precisate dal P.I., fermo restando che tra l'edificato ed il territorio "aperto" dovranno essere sempre realizzate.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 34.4 Il P.I. provvede ad individuare e ad organizzare tali spazi mediante la piantumazione di siepi, boschetti, ecc., con le seguenti caratteristiche:  
fasce vegetative, siepi fitte e boschetti, nelle zone di maggiore fragilità ambientale, in vicinanza di parchi, aree protette, ecc.,  
fasce vegetative, siepi fitte di connessione ecologica, nelle zone ove emergono paesaggi agrari portatori di valore naturalistico e in zone limitrofe a parchi, ecc.;  
filari alberati, siepi per la rete idrica agraria, da inserire lungo i corsi d'acqua minori, le reti di bonifica, ecc.
- 34.5 Le zone di ammortizzazione o transizione potranno essere integrate con le sistemazioni indicate dall'Art. 27 delle presenti norme relativamente ai "Limiti fisici alla nuova edificazione".

#### **Art. 35 Rete ecologica: corridoi ecologici principali**

Rif. Legislativo: Direttive 79/409/CEE, 92/43/CEE, L. 394/91, L.R. 1/2007, D.G.R. 2371/06

Rif.: Tav. 4 – Carta Valori e tutele.

- 35.1 La tavola n. 4 ha individuato i cosiddetti corridoi ecologici principali. Viene così individuato per il territorio del P.A.T. il quadro di connessioni ecosistemiche coerente con la programmazione provinciale tale da costituire la rete ecologica locale.  
Tali aree sono parte integrante di tale rete, quali percorsi di collegamento fra elementi che strutturano la Rete Ecologica stessa (core areas, stepping stones, ecc.), o che abbiano valenza di connessione sovracomunale.  
Essi si localizzano prevalentemente lungo il sistema idrografico, sia di origine naturale (vincolati ai sensi della L. 431/85 e succ. D. Lgs. 42/04) che artificiale.

#### **DIRETTIVE**

- 35.2 Il Comune, in sede di P.I.:
- a) precisa la posizione e l'ampiezza della fascia del corridoio ecologico (in particolare quelli fluviali – blueways – vengono individuati spazialmente in dimensione minima da unghia esterna ad unghia esterna; quelli terrestri – greenways – vengono precisati sulla base di rilievi flogistici e faunistici);
  - b) tutela le aree limitrofe e le fasce di rispetto attraverso la creazione di zone filtro (buffer zones) per evidenziare e valorizzare la leggibilità e la presenza di paleoalvei, golene, fontanazzi e qualsiasi segno nel territorio di valenza naturalistica, compatibilmente con l'attività economica agricola;
  - c) aumenta le caratteristiche di biodiversità della vegetazione ripariale e spondale, garantendo e/o monitorando la qualità chimico-fisica delle acque (in collaborazione con gli Enti preposti);
  - d) organizza accessi e percorsi ricreativi e didattici, promuovendo attività e attrezzature per il tempo libero, ove compatibili.



## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

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

### **Art. 36 Rete ecologica locale: corridoi ecologici secondari**

Rif. Legislativo: Direttive 79/409/CEE, 92/43/CEE, L. 394/91, L.R. 1/2007, D.G.R. 2371/06

Rif.: Tav. 4 – Carta Valori e tutele.

- 36.1 Si definiscono corridoi ecologici secondari quelli che collegano Aree di connessione naturalistica e garantiscono il mantenimento di “varchi”.

Si individuano come tali i corsi d’acqua della rete idrografica minore (blueways), anche consorziale, caratterizzati da capacità di connessione intercomunale esistente o potenziale; le dorsali delle Aree di connessione naturalistica, come corridoi terrestri (greenways) di nuova progettazione.

## **DIRETTIVE**

- 36.2 Il Comune, in sede di P.I.:

- a) precisa la posizione e l’ampiezza della fascia del corridoio ecologico (in particolare quelli fluviali - blueways vengono individuati spazialmente in dimensione minima da unghia esterna ad unghia esterna; quelli terrestri – greenways vengono precisati sulla base di rilievi flogistici e faunistici);
- b) tutela le aree limitrofe e le fasce di rispetto attraverso la creazione di zone filtro (buffer zones) per evidenziare e valorizzare la leggibilità e la presenza di paleoalvei, golene, fontanazzi e qualsiasi segno nel territorio di valenza naturalistica;
- c) aumenta le caratteristiche di biodiversità della vegetazione sia quella riparia e spondale, che di quella campestre;
- d) raccorda siepi e filari alberati, che con piccoli interventi possano creare un sistema continuo;
- e) organizza accessi e percorsi ricreativi e didattici, promuovendo attività e attrezzature per il tempo libero, ove compatibili.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 36.3 Ogni intervento in questi ambiti, oltre ad osservare la normativa vigente, dovrà inoltre garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità e connettività esistenti o prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione.

### **Art. 37 Aree nucleo**

Rif. Legislativo: Direttive 79/409/CEE, 92/43/CEE, L. 394/91, L.R. 1/2007, D.G.R. 2371/06

Rif.: Tav. 4 – Carta Valori e tutele.

- 37.1 Si definiscono tali ampie aree naturali in grado di costituire sorgente di diffusione per elementi di interesse ai fini della diversità biologica. Le aree in generale coincidono con le aree S.I.C. .



## **DIRETTIVE**

- 37.2 Il Comune, anche di concerto con la Provincia, in sede di P.I., dovrà predisporre interventi di rinnovamento e incremento del patrimonio arboreo-arbustivo, di controllo qualità delle acque, di promozione di usi ed attività compatibili, di tipo ricreativo, turistico, didattico e culturale (in alcuni casi potrà essere necessario salvaguardare l'area da attività di disturbo nel tempo libero, in particolare verso flora e fauna).

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 37.3 Ogni intervento in questi ambiti, oltre ad osservare la normativa vigente, dovrà inoltre garantire il mantenimento delle condizioni di naturalità e connettività esistenti o prevedere adeguate misure di compensazione/mitigazione.

### **Art. 38 Barriere infrastrutturali e naturali**

Rif. Legislativo: Direttive 79/409/CEE, 92/43/CEE, L. 394/91, L.R. 1/2007, D.G.R. 2371/06

Rif.: Tav. 4 – Carta Valori e tutele.

- 38.1 Il P.A.T. individua i principali elementi (infrastrutture viarie, corsi d'acqua) che costituiscono:
- a) limitazione e ostacolo per le relazioni funzionali e di mobilità tra parti di territorio aperto o insediamenti contigui esistenti o previsti
  - b) Interruzione della continuità della rete ecologica territoriale
- 38.2 Si verificano barriere infrastrutturali (aree) quando l'infrastruttura o l'insediamento produttivo si interfacciano direttamente con aree della rete ecologica o con suoli agrari ancora integri oppure ambiti non ancora o scarsamente edificati. Si distinguono in:
- 1° grado: quando la barriera infrastrutturale o l'insediamento produttivo si interfacciano direttamente con aree della Rete ecologica, o quando le infrastrutture viarie sono di primaria importanza.
  - 2° grado: quando la barriera infrastrutturale o l'insediamento produttivo si interfacciano con suoli agrari ancora integri o ambiti non ancora edificati in generale.
- 38.3 Si creano barriere infrastrutturali (punti) in caso di intersezioni tra nuovi interventi infrastrutturali ed i corridoi ecologici. Esse sono da considerare sempre di 1° grado.
- 38.4 Le barriere infrastrutturali rappresentano i limiti alla nuova edificazione di cui all' Art. 27 delle presenti norme.

## **DIRETTIVE**

- 38.5 Il P.I. prevede il superamento/mitigazione dell'effetto-barriera esercitato da detti elementi, e in particolare:
- a) ricuce e ricostituiscono le relazioni interrotte dall'interposizione delle infrastrutture, anche attraverso l'inserimento, tra le parti di territorio separate, di connessioni adeguate, per tipologia, caratteristiche e dimensioni, alle esigenze specifiche dei contesti attraversati (viarie, pedonali, ciclabili, destinate ai mezzi agricoli, ecc).
  - b) prevede adeguati ed efficaci dispositivi per il ripristino della continuità delle principali componenti della rete ecologica territoriale
  - c) promuove la riqualificazione delle aree adiacenti alle barriere all'interno degli insediamenti,



affinché non assumano i connotati di “retro” urbano

- 38.6 Eventuali piccole modifiche nell'individuazione degli ambiti di cui al presente articolo non costituiscono variante al P.A.T.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 38.7 Il Comune ed i soggetti attuatori, per ogni nuovo intervento (infrastruttura o insediamento produttivo) che generi barriere infrastrutturali, oltre ad osservare la normativa vigente, devono sempre garantire il mantenimento della connettività della rete ecologica, predisponendo adeguati passaggi ed ecodotti, nonché prevedere sempre adeguate opere di mitigazione.
- 38.8 Le opere di mitigazione non sono assimilabili, in termini qualitativi e quantitativi, agli standard urbanistici.
- 38.9 Le opere di mitigazione relative alle infrastrutture, nei casi in cui si realizzino su proprietà privata, non sono soggette ad esproprio, bensì all'istituzione di una fascia di rispetto con vincolo d'uso.
- 38.10 Esse dovranno essere localizzate nelle fasce di rispetto dell'arteria principale, compresi svincoli, raccordi, aree di servizio e tutte le opere e i manufatti realizzati ex novo a servizio dell'infrastruttura.
- 38.11 Le opere di mitigazione relative agli insediamenti produttivi sono da realizzarsi all'interno dell'area interessata dall'intervento medesimo.
- 38.12 Esse dovranno essere localizzate lungo il perimetro delle aree di volta in volta interessate dai singoli interventi di trasformazione urbanistica, nonché interessare i perimetri delle opere e dei manufatti realizzati ex novo a servizio del produttivo, che confinano con il territorio agricolo.
- 38.13 Gli eventuali successivi interventi di trasformazione urbanistica potranno traslare le suddette opere di mitigazione, realizzandole ed integrandole lungo i nuovi margini dell'insediamento.
- 38.14 Gli interventi di mitigazione dovranno:
- a) costituire barriera ambientale (inquinamento acustico e da polveri), nonché barriera visiva rispetto al contesto paesaggistico, tramite la realizzazione di siepi e fasce tampone; allo scopo dovranno essere predisposti studi sulla vegetazione adeguata a conseguire gli obiettivi della mitigazione;
  - b) predisporre adeguati passaggi ed ecodotti, ossia strutture predisposte al fine di superare una barriera artificiale e finalizzate a consentire la continuità dei flussi di transizione; la posizione, la frequenza distale e le caratteristiche progettuali degli attraversamenti, costituiti da sottopassi e sovrappassi, si individuano in base alle specie faunistiche e alle loro abitudini; per la realizzazione di ecodotti andranno redatti studi specifici quindi sulle specie faunistiche da far transitare e sulla vegetazione adeguata a creare l'invito all'ecodotto medesimo.
- 38.15 Per le barriere infrastrutturali (aree) di 1° grado, sono da prevedere interventi di mitigazione per una fascia di intervento di larghezza non inferiore a 20 m (computati dalla linea di confine dell'infrastruttura o dalla linea di confine dell'insediamento produttivo).





- 38.16 Per le barriere infrastrutturali (aree) di 2° grado, sono da prevedere interventi di mitigazione per una fascia di intervento di larghezza non inferiore a 10 m (computati dalla linea di confine dell'infrastruttura o dalla linea di confine dell'insediamento produttivo).
- 38.17 Per le barriere infrastrutturali (punti), sono da prevedere opere di mitigazione finalizzate a garantire la continuità dei flussi faunistici di transizione.
- 38.18 I costi di realizzazione dell'opera di mitigazione e gli eventuali indennizzi, dovuti alla presenza di tali opere su terreni di proprietà privata, sono a carico del soggetto attuatore dell'infrastruttura / insediamento produttivo.
- 38.19 I costi di gestione dell'opera di mitigazione, per tutta la durata del tempo di esercizio dell'infrastruttura/insediamento produttivo, sono a carico del medesimo soggetto attuatore, o soggetti subentranti, anche nel caso insista su altrui proprietà, attraverso apposita convenzione con i soggetti presenti nel territorio, in primis con i conduttori dei terreni agricoli limitrofi o, in alternativa, con Servizi territoriali pubblici.

## **Norme specifiche sui procedimenti**

### **Art. 39 Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica, territoriale e ambientale**

Rif. Legislativo: Art. 35 L.R. 11/2004

- 39.1 Il P.A.T. 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**

- 39.2 Il P.A.T. prevede la possibilità di applicare l'istituto della perequazione urbanistica per l'attuazione:
- a) del piano degli interventi;
  - b) dei piani urbanistici attuativi ed agli atti di programmazione negoziata;
  - c) dei comparti urbanistici;
  - d) degli interventi edilizi diretti e convenzionati, qualora ricadano in aree nelle quali è previsto un indice di edificabilità differenziato, e solo qualora utilizzino un indice maggiore di quello minimo.
- 39.3 La perequazione si attua disciplinando gli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.
- 39.4 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.
- 39.5 Qualora aree diverse da quelle di urbanizzazione primaria, ma strategiche per la sostenibilità dell'intervento e necessarie per le dotazioni territoriali, non siano reperibili



all'interno del perimetro degli interventi, o lo siano solo parzialmente, il P.I. può prevedere la loro monetizzazione, ovvero la compensazione con aree destinate a servizi anche esterne all'A.T.O. di riferimento.

- 39.6 Qualora il P.I. accerti che alcuni interventi di trasformazione non necessitino, o necessitino solo parzialmente, delle opere di urbanizzazione e dotazioni territoriali secondo gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale, può prevedere la compensazione per la mancata o parziale realizzazione delle opere di urbanizzazione e dotazioni territoriali sino alla concorrenza dello standard predeterminato, con la realizzazione, per un valore equivalente, di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture pubbliche.
- 39.7 Ai fini della realizzazione della volumetria complessiva derivante dall'indice di edificabilità attribuito, il P.I. e/o gli strumenti urbanistici attuativi, individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere gratuitamente al comune o da asservirsi per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche.
- 39.8 Il P.I., ferme restando le dotazioni territoriali ed i criteri di perequazione tra gli aventi titolo interessati, assicura la riserva o cessione delle aree per l'edilizia residenziale pubblica, prevedendo, nelle zone residenziali soggette a piano urbanistico attuativo quote di superficie o di volume di riserva comprese tra il 20 ed il 40% dei diritti edificatori complessivamente attribuiti. Provvede altresì, per l'equa distribuzione tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, a suddividere le quote di E.R.P. in edilizia convenzionata, sovvenzionata ed agevolata.
- 39.9 Possono comunque far parte di diritto dell'ambito territoriale assoggettato a perequazione urbanistica tutte le aree destinate a dotazioni territoriali di servizi, ad esclusione di quelle già nella disponibilità dell'Amministrazione comunale alla data di adozione del P.A.T..
- 39.10 Al fine di raggiungere gli obiettivi di perequazione e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal P.A.T., il P.I. determina per singoli ambiti indici di edificabilità compresi tra il minimo ed il massimo assegnato, da raggiungere obbligatoriamente per l'approvazione dello strumento di pianificazione o per il rilascio del titolo abilitativo.
- 39.11 Il P.I., per garantire adeguati livelli di qualità:
- a) della vita;
  - b) degli insediamenti;
  - c) delle opere di urbanizzazione e dei servizi;
- in conformità agli standard di sostenibilità e di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal P.A.T. mediante la VAS, può determinare l'entità delle dotazioni territoriali, delle opere di urbanizzazione e dei servizi, in relazione ai diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica. Tale entità è rilevante per la determinazione da parte del P.I. dei valori differenziali da monetizzare in caso di mancata e/o insufficiente realizzazione di opere e/o cessione – vincolo di destinazione pubblica di aree o realizzazioni e/o cessioni alternative di opere anche fuori ambito.
- 39.12 Il P.I., nell'ambito della relazione programmatica ed annesso quadro economico, evidenzia la sostenibilità economico finanziaria (rapportata con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali



previsti da leggi statali e regionali) degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali secondo gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal P.A.T., ed in rapporto ai diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione ai soggetti privati e di cui è prevista la realizzazione, in applicazione dei criteri perequativi e compensativi.

- 39.13 Gli ambiti territoriali assoggettati a P.U.A. o a comparto edificatorio possono costituire ambiti naturali di perequazione urbanistica ai sensi della legislazione vigente.
- 39.14 Ai fini delle regole della perequazione urbanistica, alle aree di edificazione è assegnato un indice di edificabilità variabile tra un minimo e un massimo e alle aree di urbanizzazione un indice di edificabilità pari alla differenza tra il massimo e il minimo delle aree edificabili.
- 39.15 La realizzazione di una volumetria superiore a quella ammissibile in base all'indice minimo comporta alternativamente o la cessione gratuita/vincolo di destinazione di uso pubblico a favore del Comune, a cura e spese dell'interessato, di aree per dotazioni territoriali di servizi che mancano, per effetto dell'incremento del carico insediativo in base all'indice di edificabilità assegnato dalle regole della perequazione eccedente l'indice minimo che si intende realizzare, o la monetizzazione del valore corrispondente delle aree/opere.
- 39.16 Resta ferma la possibilità per il P.I. di prevedere in casi specifici la monetizzazione sostitutiva, secondo i criteri generali che precedono.
- 39.17 Gli ambiti di perequazione a intervento edilizio diretto comprendono ambiti territoriali omogenei e zone territoriali omogenee non dotati di tutte le opere di urbanizzazione prescritte secondo gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal P.A.T. e dal P.I., ma nelle quali la quantità e qualità delle opere necessarie non sono tali da giustificare la subordinazione degli interventi ad un piano urbanistico attuativo. La realizzazione degli interventi è subordinata alla semplice acquisizione del titolo abilitativo edilizio, ed alla stipula di un accordo procedimentale ai sensi art. 11 legge 241/90 con il quale il richiedente assuma gli impegni di cui ai commi seguenti.
- 39.18 Resta ferma la possibilità per il P.I. di prevedere la monetizzazione sostitutiva, secondo i criteri generali che precedono.
- 39.19 Le modalità di attuazione della perequazione urbanistica saranno definite, nello specifico, in ciascun atto di programmazione negoziata, facendo riferimento ai criteri di perequazione indicati nel P.A.T.
- 39.20 La perequazione territoriale persegue la ripartizione equa tra i Comuni dei vantaggi di concentrazione insediativa e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle infrastrutture di interesse generale; è legata al livello d'intervento "intercomunale" ed ha lo scopo di rendere "indifferente", per quanto riguarda gli effetti sulla finanza dei Comuni, la localizzazione degli insediamenti stessi in determinati Comuni piuttosto che in altri e, in particolare, di evitare le sperequazioni derivanti dalla tendenziale concentrazione dei nuovi insediamenti produttivi, commerciali e terziari negli ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale.
- 39.21 Analogamente e per le finalità sopra descritte, la perequazione ambientale persegue la ripartizione equa tra i Comuni degli oneri derivanti dalla realizzazione degli interventi necessari alla creazione delle condizioni di sostenibilità dello sviluppo.



- 39.22 I progetti di sviluppo, di cui al punto precedente, dovranno essere informati tramite adeguate analisi delle implicazioni economico-finanziarie, in termini di costi e benefici, derivanti dal progetto medesimo.
- 39.23 Pre-requisito per l'applicazione della perequazione è:  
-la determinazione dell'ammontare delle risorse finanziarie necessarie per provvedere alla compensazione;  
-l'individuazione di adeguate fonti di finanziamento;  
-la definizione delle concrete modalità da seguire sul piano amministrativo in sede di compensazione fra i soggetti beneficiati e quelli svantaggiati.
- 39.24 La definizione dell'equa ripartizione dei vantaggi e degli oneri tra i Comuni interessati è regolata dalla "convenzione di compensazione", nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 16, c. 3, lett. c), della L.R. n. 11/2004.
- 39.25 La perequazione territoriale e ambientale trova applicazione per tramite del Piano degli Interventi (P.I.), attraverso i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.), i comparti urbanistici od atti di programmazione negoziata, all'interno delle zone territoriali omogenee.  
Il P.U.A. definirà l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica dell'insediamento assumendo, in considerazione degli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia dei Piani di cui all'art. 19 della L.R. n. 11/2004.  
L'Ufficio di Piano del P.A.T. tiene aggiornata la contabilità delle aree produttive in espansione previste da ciascun Comune, compilando un apposito registro.
- 39.26 Rispetto alla pianificazione di sovracomunale, il P.A.T. – per tramite della perequazione territoriale e ambientale – ha il compito di compensare le esternalità che si creano all'interno degli ambiti associativi intercomunali, quale corollario della fissazione di comuni obiettivi strategici relativamente alle scelte insediative, con particolare riferimento alle attività produttive ed al loro standard qualitativo, secondo quanto stabilito dall'art. 31 del P.T.C.P..  
Da ciò la necessità di elaborare un modello per determinare le implicazioni economico-finanziarie derivanti in termini di maggiori entrate e spese per i bilanci dei Comuni coinvolti nella realizzazione di un progetto di sviluppo produttivo a scala sovracomunale, dotato di adeguati caratteri qualitativi ai fini della sua sostenibilità ambientale.  
Le attività da svolgere per la valutazione dei benefici e dei costi sono articolabili nelle seguenti fasi:

Prima fase:

individuazione dell'ambito di analisi e degli Enti interessati dalle esternalità derivanti dal progetto di sviluppo.

Seconda fase:

individuazione dei "fattori di beneficio" e dei "fattori di costo" derivanti dalla realizzazione del progetto di interesse sovracomunale, per ognuno dei quali vanno individuati, in termini monetari, adeguati parametri di misurazione.

I fattori di beneficio e di costo sono suddivisi nelle due categorie:

1 - fattori direttamente incidenti sui bilanci degli Comuni coinvolti nel progetto

In questa prima categoria di "benefici" rientrano:

. l'incremento delle entrate derivanti al Comune che detiene la territorialità del polo per la riscossione degli oneri di urbanizzazione secondaria e dei contributi relativi al costo di costruzione;

. l'incremento delle entrate tributarie connesse sia ai maggiori valori immobiliari assunti dagli insediamenti, sia ad altre basi imponibili (anche in costanza delle aliquote fiscali).



In questa prima categoria di “costi” rientrano:

- . gli oneri di adeguamento del sistema delle varie infrastrutture di servizio al territorio;
- . gli oneri di potenziamento ed adeguamento dei servizi pubblici locali (da quelli comunali di base al trasporto pubblico) forniti sia alla popolazione residente, sia alla nuova popolazione attratta dall’espansione del Polo;
- . gli oneri di intervento pubblico per la riqualificazione ambientale e paesaggistica, quanto essi non possono essere posti direttamente a carico dei soggetti che promuovono il progetto;
- . gli oneri di manutenzione delle infrastrutture di urbanizzazione (primari e secondaria) non direttamente applicabili a carico dei soggetti che realizzano il progetto.

2 - fattori di carattere più generale che ricadono sulla comunità locale.

In questa seconda categoria di “benefici”:

- . l’incremento dell’occupazione e dei redditi e gli eventuali effetti indotti sulla locale struttura terziaria;
- . l’incremento del “rango territoriale” dell’ambito amministrativo direttamente interessato, grazie all’incremento dei fattori di “attrazione” nei confronti del sistema produttivo in senso lato;
- . gli eventuali effetti di miglioramento delle condizioni ambientali e paesaggistiche nell’ambito territoriale direttamente interessato, in seguito a interventi di recupero e riqualificazione di aree già parzialmente interessate da insediamenti (produttivi e non), nonché in seguito a specifici provvedimenti di mitigazione ambientale e paesaggistica, posti a carico dei soggetti che promuovono l’iniziale progetto (perequazione ambientale).

In questa seconda categoria di “costi” rientrano:

- . la sostituzione di suolo per usi agricoli;
- . l’incremento dei fattori di congestione per la rete infrastrutturale viaria;
- . gli eventuali effetti di compromissione dei fattori di “attrazione” nei confronti del sistema economico – produttivo fino all’eventuale incremento dei rischi di incidenti ambientali;
- . la possibile e non mitigabile compromissione paesaggistica del contesto territoriale in cui è destinato ad essere realizzato l’intervento.

Terza fase:

Incentrata sulla taratura del modello progettuale in base alla specifica situazione territoriale, finalizzata a:

- . verificare l’effettiva esistenza dei “fattori di beneficio e di costo” e loro traduzione in termini monetari e/o in giudizi di valore;
- . elaborare scenari di sviluppo alternativi integrando le ulteriori previsioni di sviluppo relative al completamento e/o espansione del sistema produttivo esistente nell’ambito territoriale considerato; tali scenari devono prevedere una serie di ipotesi riguardanti le modalità, i tempi di attuazione, la tipologia prevalente di attività produttive insediabili, gli effetti indotti in termini di manodopera attratta, di distribuzione territoriale della popolazione aggiuntiva, di nuova domanda di servizi e di mobilità.

A questo proposito verranno considerati tre scenari di riferimento:

- scenario “tendenziale di riferimento” elaborato sulla base degli andamenti storici di crescita del PIL locale e dell’andamento demografico, escludendo l’effetto del progetto di sviluppo;
- scenario “tradizionale” che prevede l’insediamento di attività tradizionali e le relative opere di riqualificazione ambientale/territoriale;
- scenario “innovativo” che prefigura l’insediamento di attività a più elevata specializzazione e tecnologicamente avanzate e le relative opere di riqualificazione ambientale/territoriale.

Quarta fase:

Relativa all’elaborazione del “bilancio economico pluriennale” inerente a ciascun scenario considerato.

Il “bilancio economico pluriennale” prenderà in esame due fondamentali periodi:

- . il primo inizia con l’anno in cui si prevede l’avvio della realizzazione del progetto ed avrà una durata pari al numero di anni entro il quale dovrebbe avvenire il suo completamento;



- il secondo sarà quello durante il quale si manifestano gli ulteriori effetti del progetto, una volta completato, ed avrà una durata sufficientemente lunga da evidenziare almeno il sorgere dell'effetto più lontano nel tempo.

Il "bilancio economico pluriennale" sarà composto, principalmente, da tre voci:

le maggiori "entrate" previste per gli Enti interessati;

le maggiori "spese" che gli stessi Enti dovranno sostenere;

i "saldi" complessivi che si determinano ovviamente deducendo dalle entrate le corrispondenti spese.

I "valori finanziari" iscritti nel bilancio costituiscono gli "incrementi" delle voci di entrata e di uscita del medesimo, rispetto a quelli dell'anno iniziale del periodo di riferimento, derivanti dalla realizzazione del progetto e riguardanti tutte le voci ragionevolmente quantificabili fra quelle indicate nelle fasi precedenti.

Tali voci saranno riordinate nelle seguenti categorie:

· dirette (quelle derivanti dalla realizzazione del progetto produttivo e delle infrastrutture connesse);

· indirette (quelle derivanti dall'adeguamento dei servizi impiegati dalle attività produttive una volta insediate);

· indotte (quelle derivanti dall'adeguamento delle infrastrutture sociali dovuto all'aumento dell'occupazione e della connessa popolazione).

I "saldi determinanti" (ma anche i "saldi parziali") ai fini della valutazione delle implicazioni derivanti dal progetto sono quelli che interessano i Comuni direttamente coinvolti nella sua realizzazione, i quali dovranno assumerli come riferimento per le loro strategie di azione, a prescindere dalla successiva operazione di "compensazione".

Il bilancio deve essere elaborato anche in una versione cumulativa al fine di evidenziare l'alternarsi delle situazioni di surplus o di deficit che si manifestano per ciascuno degli Enti nell'arco temporale considerato.

Quinta fase:

l'impiego del surplus di risorse finanziarie conseguente alla realizzazione del progetto di sviluppo produttivo realizzato in taluni contesti territoriali ed amministrativi (ambiti preferenziali) a favore di quei contesti dove i costi da sostenere nel perseguimento di un obiettivo condiviso superano i benefici da questo attesi, verrà regolamentato per tramite della sottoscrizione di una "convenzione di compensazione", intesa quale strumento di valenza finanziaria della perequazione territoriale, avente i seguenti principali contenuti:

- a) ambito spaziale di applicazione della convenzione, cioè le aree e gli interventi soggetti a perequazione territoriale;
- b) finalità del progetto di sviluppo in rapporto con il disegno complessivo di riassetto territoriale e ambientale;
- c) analisi di coerenza verticale ed orizzontale rispetto agli strumenti di pianificazione vigenti;
- d) definizione dei rapporti intercorrenti tra i soggetti proponenti;
- e) analisi costi/benefici delle esternalità derivanti applicata ai soggetti coinvolti;
- f) modalità di attuazione del progetto;
- g) precisazione della tipologia di insediamenti che generano le risorse;
- h) modalità di gestione delle risorse, evidenziandone la tipologia, l'entità, le priorità di utilizzo ed i meccanismi di compensazione tra i soggetti coinvolti;
- i) definizione dei periodi temporali (fasi) entro le quali effettuare la verifica del sistema, al fine di consentire l'eventuale assestamento dei criteri e dei meccanismi di perequazione;
- j) reciproci obblighi e garanzie;
- k) modifiche e durata della convenzione.

La convenzione di compensazione, dopo aver individuato, per tramite dei criteri riportati nelle fasi precedenti, gli Enti che nell'arco di tempo considerato ottengono un saldo positivo e quelli che ottengono invece un saldo nullo o negativo, provvede a individuare:

1. i soggetti destinatari delle risorse e le finalità del loro impiego;
2. gli ulteriori soggetti istituzionali da coinvolgere, sia al fine della realizzazione, sia al fine della gestione del progetto di carattere sovracomunale.



## **Art. 40 Indirizzi e criteri per l'applicazione della compensazione urbanistica**

Rif. Legislativo: Art.37, L.R. 11/2004

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

### **DIRETTIVE**

- 40.2 Il P.I. determina la quota di diritti edificatori, con riferimento ai singoli ATO, da riservarsi per finalità compensative.
- 40.3 Il P.I. 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 dei crediti edilizi, l'attribuzione alle varie zone omogenee di indici di edificabilità differenziati e un indice minimo di edificabilità fondiaria.
- 40.4 La quota di diritti edificatori da riservarsi per finalità compensative è determinata, per quantità e destinazioni d'uso, sulla base del principio dell'equivalenza del valore tra gli immobili soggetti a compensazione ed i diritti edificatori compensativi concessi.
- 40.5 Ai soli fini compensativi, per la determinazione del valore degli immobili si applicano, in quanto compatibili, le previsioni del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, per le opere private di pubblica utilità.
- 40.6 Il P.I. determina le modalità di connessione tra diritti compensativi ed edificatori, con riferimento a valori unitari standard riferiti alla categoria urbanistica, alla destinazione d'uso ed all'andamento del mercato immobiliare, come valutato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, e se del caso, anche con riferimento alle singole microzone catastali.
- 40.7 Il P.I., nell'ambito della relazione programmatica ed annesso quadro economico, evidenzia la sostenibilità economico finanziaria (rapportata con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali) degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali secondo gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal P.A.T., anche in rapporto al valore degli oneri derivanti da vincoli espropriativi compensati con ricorso all'istituto della compensazione urbanistica.

## **Art. 41 Indirizzi e criteri per l'applicazione del credito edilizio**

Rif. Legislativo: Art. 36 L.R. 11/2004

- 41.1 Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica riconosciuta all'avente titolo su un immobile a seguito della realizzazione degli interventi di demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, ovvero a





seguito delle compensazioni di cui all'articolo precedente.

## **DIRETTIVE**

- 41.2 Ai fini di cui all'art. 36 della L.R. 11/2004, il P.A.T. individua i principali immobili incongrui per l'applicazione dell'istituto del credito edilizio.
- 41.3 Il P.I. può individuare ulteriori immobili sui quali rendere applicabile il credito edilizio, nell'ambito delle seguenti categorie:
- a) opere incongrue, in quanto contrastanti con i vincoli e le tutele evidenziate nella tavole 1, 2, 3, 4 e dalle presenti norme;
  - b) elementi di degrado, costituite da superfetazioni e pertinenze degli immobili incongrue che producono alterazioni negative all'architettura dell'edificio principale ed al contesto;
  - c) interventi di miglioramento della qualità urbana, come ad esempio arredo urbano, creazione di parchi, piste ciclabili, attuazione della rete ecologica e simili;
  - d) elementi di riordino della zona agricola, costituiti dagli immobili destinati all'allevamento zootecnico intensivo, anche se dismessi, dagli annessi rustici dismessi, dagli insediamenti produttivi fuori zona non dichiarati compatibili dal P.A.T. e dal P.I., i cambi di destinazione del suolo per finalità esulanti dall'attività agricola, l'aggregazione in nuclei abitati urbanizzati delle case sparse non più funzionali alla coltivazione dei fondi con particolare riferimento alle situazioni di frammentazione fondiaria, anche connesse ad attività colturali di tipo intensivo quali orti, vivai e serre con consistenti componenti commerciali;
  - e) interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio, costituiti da tutti quegli interventi che, nell'ambito delle specifiche disposizioni afferenti ai vincoli, valori e tutele, fragilità, invarianti e basse trasformabilità, ne risultano in contrasto. Rientrano in tali fattispecie anche gli immobili realizzati in zona agricola che per la loro conformazione architettonica ed ambientale non rispettino le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni e le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti, come previsto nel prontuario, allegato A, alle presenti norme, redatto ai sensi art. 43, comma 1, lett. b), della L.R. 11/2004.
  - f) realizzazione di invasi a cielo aperto per lo smaltimento delle acque piovane e di superfici boscate ai fini della realizzazione della rete ecologica.
  - g) cessione al demanio pubblico delle aree di "forestazione" relative al "riequilibrio ecologico" derivante dalla perequazione ambientale;
  - h) vincolo di utilizzo a "forestazione", comprese le garanzie fidejussorie.

Per ogni ambito di credito edilizio individuato dal P.I. dovrà essere predisposta la relativa scheda urbanistica che definisca:

- a) la localizzazione dell'intervento, gli obiettivi da perseguire e i criteri di intervento da rispettare nella successiva progettazione di dettaglio;
- b) la quantificazione del credito edilizio, da determinarsi ai sensi del presente punto.

I crediti edilizi, liberamente commerciabili, sono annotati in un apposito registro riportante:

- a) i dati anagrafici del titolare del credito e di eventuali terzi cessionari;
- b) la quantificazione del credito in relazione alla sede di utilizzo;
- c) i termini temporali di utilizzo.

La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 della L.R. n. 11/2004.





- 41.4 Il P.I., 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 dei crediti edilizi, l'attribuzione alle varie zone omogenee di indici di edificabilità differenziati e un indice minimo di edificabilità fondiaria.
- 41.5 Il P.I. prevede adeguata riserva di volume per il raggiungimento degli obiettivi di cui alle direttive che precedono, sulla base delle previsioni di effettiva trasformabilità.
- 41.6 Il P.I. determina, nei singoli A.T.O., la quota di diritti edificatori da accantonarsi per finalità di credito edilizio.
- 41.7 Il P.I. determina l'entità del credito edilizio da attribuire agli immobili da demolire, secondo criteri che, partendo dal volume edilizio rilevato in fatto mediante perizia giurata da parte di un professionista abilitato ed elaborato grafico/fotografico descrittivo e quotato, prevedano l'applicazione di coefficienti parametrici correttivi che tengano conto della tipologia e destinazione d'uso dell'immobile, della microzona catastale di appartenenza, della vetustà, dello stato di conservazione, e dell'interesse pubblico sotteso alla demolizione dell'immobile.
- 41.8 Qualora sia necessario determinare il valore dei diritti edificatori, si applicano le previsioni della compensazione urbanistica.

**Art. 42 Accordi di pianificazione tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 L.R. 23.04.2004, N° 11.**

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004, art. 6

- 42.1 Il Comune nei limiti delle competenze di cui alla L.R. n. 11/2004 - può concludere, nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Detti accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi.

**DIRETTIVE**

- 42.2 Gli accordi procedimentali o integrativi si presentano come uno strumento essenziale per garantire quei principi di efficienza ed efficacia dell'azione amministrativa.
- 42.3 Per i temi affrontati e disciplinati dal P.A.T., gli interventi da attuarsi mediante accordi tra soggetti pubblici e privati sono definiti in sede di P.I. nel rispetto degli obiettivi del P.A.T. e delle "linee preferenziali di sviluppo" e/o riqualificazione di cui alla Tav. 4 del P.A.T..
- 42.4 Il P.I. per ogni accordo, sulla base della Convenzione stipulata, dovrà precisare:

i caratteri tipologici insediativi degli interventi in relazione:

- 1) ai principali sistemi insediativi e ai tipi d'intervento prevalenti;
- 2) agli edifici e sistemi di edifici riferiti ad impianti speciali pubblici e/o di uso pubblico;
- 3) ai principali sistemi delle aree verdi e degli spazi aperti pubblici e/o di uso pubblico;
- 4) ai principali caratteri della viabilità;



i caratteri funzionali degli interventi con riferimento ai pesi individuati all'interno dell'A.T.O. di appartenenza;

le modalità operative per la realizzazione dei singoli interventi previsti in relazione ai diversi tempi e soggetti dell'attuazione;

l'esatta perimetrazione desumibile dai testi delle Convenzioni e dagli elaborati grafici ad esse allegati.

- 42.5 Al fine di favorire la conclusione degli accordi, il Responsabile del Procedimento può predisporre un calendario di incontri cui invita, separatamente o contestualmente, il destinatario del provvedimento ed eventuali controinteressati.
- 42.6 Gli accordi debbono essere stipulati, a pena di nullità, per atto scritto. Ad essi si applicano, ove non diversamente previsto, i principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti in quanto compatibili.
- 42.7 A garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa, in tutti i casi in cui l'Amministrazione Comunale conclude detti accordi, la stipula dei medesimi è preceduta da una determinazione dell'organo che sarebbe competente per l'adozione del provvedimento.
- 42.8 Gli accordi sostitutivi di provvedimenti sono soggetti ai medesimi controlli previsti per questi ultimi.
- 42.9 L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.
- 42.10 L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.
- 42.11 Attraverso lo strumento dell'accordo l'Amministrazione Comunale deve perseguire un'utilità ulteriore (interesse secondario prevalentemente di natura economica) rispetto a quella che scaturisce dal provvedimento finale e che può essere conseguita soltanto uscendo dal procedimento tipico.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 42.12 In tali zone gli interventi edificatori si realizzeranno attraverso la predisposizione di Piani urbanistici attuativi di cui all'art. 19 della L.R. 11/2004.
- 42.13 Al fine di valutare i possibili effetti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione degli Accordi tra soggetti Pubblici e Privati, gli stessi dovranno essere sottoposti, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, a Verifica di Assoggettabilità.

#### **Art. 43 Accordi di programma ai sensi dell'art. 7 L.R. 23.04.2004, N° 11.**

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004, art. 7

#### **DIRETTIVE**

- 43.1 Per la definizione e la realizzazione di programmi d'intervento o di opere pubbliche o di



interesse pubblico, che richiedono l'azione integrata e coordinata dei Comuni, Province e Regione, Amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici o privati, può essere promossa la conclusione di accordi di programma ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs. n. 267/2000, per assicurare il coordinamento delle azioni e per determinare i tempi, le modalità, il finanziamento ed ogni altro connesso adempimento.

- 43.2 I rapporti con i privati sono disciplinati da atto unilaterale d'obbligo o da convenzione da allegare all'accordo di programma.
- 43.3 Si applicano le procedure previste dall'art. 7 della L.R. n. 11/2004 e dall'art. 34 del D. Lgs. n. 267/2000.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 43.4 Al fine di valutare i possibili effetti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione degli Accordi di Programma, gli stessi dovranno essere sottoposti, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, a Verifica di Assoggettabilità.

#### **Art. 44 Intese**

- 44.1 Relativamente ad ambiti ed immobili demaniali o di proprietà di Enti regionali, successivamente al deposito del P.A.T., P.A.T. e del P.I. adottati, il Comune deve acquisire, in sede di conferenza dei servizi di cui all'art. 14 e seguenti della L. n. 241/1990 e s.m.i., l'assenso alle modifiche delle vigenti previsioni, ovvero delle destinazioni d'uso proposte con lo strumento urbanistico adottato.
- 44.2 Si applicano le procedure previste dall'art. 28, c. 2, della L.R. n. 11/2004 e dall'art. 14 e seguenti della L. n. 241/1990 e s.m.i..

#### **Art. 45 Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola.**

Rif. Legislativo: Art. 13, L.R. 11/2004

Rif.: Relazione.

Fatto salvo quanto definito agli artt. 26 e 46 bis, ultimo comma, non concorrono al consumo di suolo:

- le superfici esistenti a standard;
- gli ambiti di edificazione diffusa, se non per il solo sedime delle nuove edificazioni;
- il cambio colturale anche in boschi di pianura;
- i parchi di interesse comunale;
- gli interventi agricoli previsti da apposito piano aziendale ai sensi dell'art. 44 della L.R. 11/04;
- tutte le aree a standard che possono avere utilizzi similari a quelli agricoli escluse le nuove edificazioni;
- tutte le aree interessate da ambiti relativi alle pertinenze scoperte da tutelare" e contesti figurativi dei complessi monumentali e delle ville venete".;
- ambiti di scarico dei crediti edilizi previa istituzione del relativo vincolo.



***Art. 46 bis Limite quantitativo di consumo di suolo ed adeguamento alla L.R. 14/2017.***

Rif. Legislativo: L.R. 14/2017- DGR 668/2018

1. Il PAT, al fine di determinare la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo e in applicazione del provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a), L.R. 14/2017 deliberato con DGR 668/2018, fissa detto limite in 9,85 ettari.
4. Il PAT, in attuazione di quanto previsto dall'art. 13, lett r bis) della L.R. 11/04-
5. Il PAT- evidenzia nella tavola 4 della trasformabilità le porzioni di PRG compatibili con il PAT, e per le quali interverrà l'efficacia di cui all'art. 48, comma 5 bis L.R. 11/04, come quelle previsioni di trasformazione già contenute nel PRG e confermate nel PAT escluse dal consolidato.-

**DIRETTIVE**

6. Il PI, nel rispetto delle definizioni della legge e con riferimento al maggior dettaglio della cartografia, potrà meglio precisare i perimetri degli ambiti di urbanizzazione consolidata, disponendone apposita disciplina i seguenti obiettivi in coerenza con gli indirizzi fissati dal PAT:
  - a) difesa dell'integrità del territorio, valorizzazione degli spazi aperti e contenimento del consumo di suolo;
  - b) riqualificazione delle opere incongrue o elementi di degrado: gli edifici e gli altri manufatti, assoggettabili agli interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale di cui all'articolo 5, che per caratteristiche localizzative, morfologiche, strutturali, funzionali, volumetriche od estetiche, costituiscono elementi non congruenti con il contesto paesaggistico, ambientale od urbanistico, o sotto il profilo igienico-sanitario e della sicurezza;
  - c) riqualificazione degli ambiti urbani degradati: le aree ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata, assoggettabili agli interventi di riqualificazione urbana di cui all'articolo 6, contraddistinti da una o più delle seguenti caratteristiche:
    - 1) degrado edilizio, riferito alla presenza di un patrimonio architettonico di scarsa qualità, obsoleto, inutilizzato, sottoutilizzato o impropriamente utilizzato, inadeguato sotto il profilo energetico, ambientale o statico-strutturale;
    - 2) degrado urbanistico, riferito alla presenza di un impianto urbano eterogeneo, disorganico o incompiuto, alla scarsità di attrezzature e servizi, al degrado o assenza degli spazi pubblici e alla carenza di aree libere, alla presenza di attrezzature ed infrastrutture non utilizzate o non compatibili, sotto il profilo morfologico, paesaggistico o funzionale, con il contesto urbano in cui ricadono;
    - 3) degrado socio-economico, riferito alla presenza di condizioni di abbandono, di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili, di impropria o parziale utilizzazione degli stessi, di fenomeni di impoverimento economico e sociale o di emarginazione;
    - 4) degrado ambientale: riferito a condizioni di naturalità compromesse da inquinanti, antropizzazioni, squilibri degli habitat e altre incidenze anche dovute a mancata manutenzione del territorio ovvero da situazioni di rischio individuabili con la pianificazione generale e di settore;
  - d) integra, precisa ed articola, in ossequio alla normativa regionale, gli ambiti nei quali è possibile attuare:
    - interventi di riqualificazione edilizia e ambientale di cui all'Art. 5 della LR 14/2017;
    - interventi di riqualificazione urbana di cui all'Art. 6 della LR 14/2017;
    - interventi di rigenerazione urbana sostenibile di cui all'Art. 7 della LR 14/2017.
7. È demandata al PI la costituzione e l'aggiornamento di apposito registro per la contabilizzazione del consumo di suolo.



8. Il PI in coerenza con gli indirizzi fissati dal PAT, verifica le possibilità di riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, dando atto degli esiti di tale verifica nella relazione programmatica.
- Qualora a seguito della verifica di cui al precedente comma risulti necessario individuare o confermare aree che comportano consumo di suolo, nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione, il Comune procede:
- a) alla verifica del rispetto dei limiti del consumo di suolo qui definiti;
  - b) all'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori pubblici e privati interessati, per valutare proposte di intervento che, conformemente alle strategie definite dal PAT, risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minore consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

9. Come previsto dall'art. 12 della LR 14/2017, sono sempre consentiti in deroga al limite stabilito dal precedente comma 1):
- a) gli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale ricadenti negli AUC;
  - b) gli interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale e gli interventi di riqualificazione urbana, di cui agli Artt. 5 e 6 della LR 14/2017;
  - c) i lavori e le opere pubbliche o di interesse pubblico;
  - d) gli interventi di Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) di cui al Capo I della LR 55/2012;
  - e) gli interventi in funzione dell'attività agricola di cui all'Art. 44 della LR 11/2004, e, comunque, tutti gli interventi connessi all'attività dell'imprenditore agricolo;
  - f) l'attività di cava ai sensi della vigente normativa;
  - g) gli interventi di cui alla LR 14/2009, le cui premialità sono da considerarsi alternative e non cumulabili con quelle previste dal Capo I della LR 14/2017;
  - h) gli interventi attuativi delle previsioni contenute nel PTRC, nei Piani di Area e nei progetti strategici di cui alla LR 11/2004

### **Art. 46 Dimensionamento insediativo e dei servizi**

Rif. Legislativo: Art. 31, L.R. 11/2004

- 46.1 Il P.A.T. nel determinare le caratteristiche degli ambiti territoriali omogenei (ATO), di cui all'art. 2 lettera h), considera la quantità di superficie assegnata ai sensi dell'art. 4 comma 2 lettera a) della L.R. 14/2017 e assunta all'art.46 bis delle presenti norme.
- 46.2 Il P.A.T., per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, prevede un'idonea dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso.

## **DIRETTIVE**

- 46.3 Il P.I., provvederà alla suddivisione del territorio comunale in zone a tessuto insediativo omogeneo, privilegiando l'analisi dei tessuti urbani in funzione della loro complessità ed articolazione.
- 46.4 Il P.I. nel definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di



conservazione, dovrà altresì individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale, nonché alla realizzazione dei servizi necessari per raggiungere gli standards di qualità previsti dalle presenti norme.

- 46.5 Le zone dovranno essere definite in funzione di un'organizzazione urbanistica/edilizia la cui omogeneità sia la risultante di più processi, fra cui la formazione storica e le sue successive fasi di trasformazione, il rapporto tra la tipologia edilizia ed il lotto edificabile, il rapporto sotto l'aspetto formale e dimensionale fra spazi pubblici e privati ed infine per la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative.
- 46.6 Il P.I., per quanto concerne la classificazione delle zone destinate ad ospitare servizi alla popolazione adotterà il criterio generale, da coordinare 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 L.R. 11/2004, di identificare tali zone (precisando peraltro che tali zone possono sempre essere specificatamente individuate all'interno delle varie zone aventi un tessuto insediativo omogeneo diverso):
- a) con aree di proprietà pubblica;
  - b) con aree che, ancorché di proprietà privata, siano asservite ad uso pubblico;
  - c) con aree di interesse generale, di proprietà e/o in gestione a enti pubblici, e/o di diritto pubblico, gestori di servizi pubblici, e/o ONLUS;
  - d) con altre aree che, pur conservando un regime privato dei suoli, rivestono comunque uno specifico interesse pubblico per le loro caratteristiche intrinseche (es. parchi, ecc.), anche per effetto di convenzioni con il comune.
- 46.7 Il P.I., ai fini dell'attuazione delle direttive che precedono, oltre al dimensionamento quantitativo, provvederà anche a definire una griglia di valutazione degli standards qualitativi dei servizi, al fine di poter attribuire alle diverse zone a tessuto insediativo omogeneo, un indice di qualità che tenga conto sia del parametro quantitativo, che qualitativo.
- 46.8 Gli standards qualitativi dei servizi e l'indice di qualità dovranno essere determinati in funzione delle reali concrete e documentate esigenze della collettività, sulla base del grado di soddisfazione dei criteri di accessibilità, fruibilità, adeguatezza tecnologica, semplicità ed economicità di gestione ed accessibilità tariffaria; conseguentemente il P.I. potrà trasferire il dimensionamento dei servizi assegnato ai singoli ATO nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo indicato dal P.AT.
- 46.9 Il P.I. 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 standards di qualità che precedono, anche ai fini dell'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica.
- 46.10 Al dimensionamento residenziale è aggiunta una quota del 15% utilizzabile esclusivamente mediante accordi di pianificazione che prevedano la localizzazione dell'eventuale parte eccedente il volume liberamente utilizzabile come credito edilizio negli interventi di riqualificazione ambientale in zona agricola secondo le modalità definite dall'Art. 41 delle presenti norme, il tutto conformemente alla superficie che può essere interessata da consumo di suolo in applicazione del provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a), L.R. 14/17 e assunta all'art.46 bis delle presenti norme.



- 46.11 Per le attività produttive, commerciali e direzionali esistenti in aggiunta al carico insediativo aggiuntivo definito dal P.A.T., il P.I. può individuare specifiche zone destinate al trasferimento delle attività produttive/commerciali in zona impropria e definire le possibilità di eventuali, limitati, adeguamenti tecnologici o di ampliamento, di integrazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi interni previsti per legge, se carenti, di realizzazione di opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante, per migliorare la qualità degli immobili.
- 46.12 Al fine di contenere il consumo del territorio, il P.I. potrà consentire, previa verifica di compatibilità, aumenti della percentuale massima ammissibile di superficie coperta, fino al limite massimo complessivo del 60% della superficie fondiaria, al fine di favorire la densificazione delle masse dei manufatti riducendo le distanze da confini e strade secondarie, nel rispetto comunque delle norme dettate dal Codice Civile, dal Codice della Strada e dalle norme di sicurezza idraulica, antincendio, ecc. Il P.I. potrà perseguire in tal senso soluzioni compositive diverse, passando dalle tipologie edilizie tradizionali a singolo capannone, a quelle di tipo aggregativo, come capannoni a schiera singola o a schiera doppia. Lo sfruttamento della potenzialità edificatoria potrà essere perseguito mediante l'impiego dei tipi edilizi più adeguati sotto il profilo funzionale e morfologico; relativamente alle altezze ed alle superfici coperte, le norme tecniche del P.I. potranno prescrivere, previa definizione di procedure per l'approvazione di progetti presentati direttamente dagli imprenditori interessati sulla base di specifiche e documentate necessità, regole diverse legate alle effettive esigenze della produzione.
- 46.13 Il P.I. potrà riclassificare e/o accorpare le aree a servizi previste dal P.R.G. all'interno dell'urbanizzazione consolidata, sempre nel rispetto del dimensionamento minimo dei servizi previsti dall'art. 31 della L.R. 11/2004.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 46.14 Fino all'approvazione del P.I. adeguato alle direttive che precedono, gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001, ricadenti all'interno del perimetro dei limiti fisici alla nuova edificazione definiti dal P.A.T.:
- a) 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 e/o atto unilaterale d'obbligo redatto ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90;
  - b) sono subordinati all'accertamento dell'esistenza effettiva delle opere di urbanizzazione secondaria, nonché delle opere necessarie ai collegamenti ai pubblici servizi ed alla viabilità esistente, strettamente connesse 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 e/o atto unilaterale d'obbligo redatto ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90.
- 46.15 In assenza dei presupposti di cui al comma precedente, gli interventi sono subordinati alla approvazione di un P.U.A.

#### **Art. 47 Criteri ed indirizzi per la trasformazione urbanistica dell'esistente, condizioni**





**preferenziali di sviluppo insediativo ed infrastrutturale, e per l'edilizia ecosostenibile.**

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

- 47.1 Il P.A.T., detta criteri ed indirizzi per la trasformazione urbanistica dell'esistente, le localizzazioni preferenziali dei fronti di sviluppo insediativo ed infrastrutturale e per l'edilizia ecosostenibile.

**DIRETTIVE**

- 47.2 Il P.I. privilegia la trasformazione urbanistica ed il recupero degli insediamenti esistenti. La localizzazione dei nuovi insediamenti deve rispondere, nell'ordine, ai seguenti criteri:
- a) Aree non interessate da vincoli di tutela, invarianti/bassa trasformabilità e/o penalità ai fini edificatori;
  - b) Aree dotate o facilmente dotabili di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di servizi, secondo gli standards di qualità previsti dal P.A.T. e dal P.I;
  - c) Altre aree all'interno del limite fisico alla nuova edificazione previsto dal P.A.T.;
- 47.3 Il P.I., ferma restando la possibilità di ricorrere a procedura di evidenza pubblica, anche con ricorso all'istituto del credito edilizio e/o alla previsione di indici di edificabilità differenziati, incentiva l'edilizia ecosostenibile:
- a) privilegiando gli insediamenti a basso grado di impatto con i vincoli, le invarianti e le tutele previste dal P.A.T., e prevedendo in ogni caso, a carico dei soggetti attuatori, l'adozione di idonee misure mitigative e compensative;
  - b) favorendo l'inserimento paesaggistico e ambientale degli interventi e delle opere mediante l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica;
  - c) favorendo l'utilizzo di metodi di progettazione bioecologica, l'utilizzo di materiali biocompatibili ed energie rinnovabili, processi e tecnologie di risparmio energetico;
  - d) privilegiando insediamenti che complessivamente, per le soluzioni tecniche proposte e l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili, presentino un alto grado di sostenibilità ambientale in relazione alla tutela dell'ambiente, del suolo, delle risorse idriche, dell'atmosfera, prevedano livelli di carico urbanistico inferiori rispetto a quelli tradizionalmente indotti da insediamenti progettati con criteri ordinari nello stretto rispetto dei parametri minimi di legge, e standards di qualità dei servizi e della vivibilità superiori a quelli minimi previsti dalla legislazione vigente e dagli strumenti di pianificazione;
- 47.4 Per il riconoscimento degli incentivi di cui al comma che precede, il P.I. deve prevedere obiettivi raggiungibili e misurabili, standards oggettivi e predeterminati, controlli efficaci per la verifica degli impegni assunti dai soggetti attuatori e clausole penali per inadempimento che annullino i profitti illegittimamente acquisiti per effetto degli incentivi concessi, fatte salve le sanzioni di legge. Gli incentivi possono riguardare premi in termini volumetrici, scomputo di oneri o agevolazioni regolamentative e possono essere riconosciuti, anche in misura differenziata, sia all'edilizia residenziale sia a quella non residenziale.





- 47.5 Il P.I. dovrà subordinare la concessione degli incentivi vi di cui al presente articolo, alla stipula di un accordo procedimentale ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della legge 241/90 e successive modificazioni, che renda vincolanti contrattualmente gli obiettivi, gli standards di qualità, i controlli e le penali per inadempimento.
- 47.6 Il Comune, con il proprio strumento urbanistico, al fine di promuovere e incrementare la qualità ambientale degli insediamenti residenziali, provvede a:
- garantire la riduzione dei flussi veicolari all'interno delle aree urbane e in particolare dei centri storici;
  - promuovere l'incremento del patrimonio arboreo;
  - accorpate le aree a standard per verde e parcheggi in spazi adeguatamente ampi e fruibili;
  - incentivare il recupero del patrimonio edilizio;
- 47.7 Il Comune, con il proprio strumento urbanistico, adotta altresì norme finalizzate a garantire:
- un adeguato livello di efficienza energetica;
  - un appropriato risparmio idrico e reimpiego delle acque meteoriche;
- 47.8 Il Comune, con il proprio strumento urbanistico, promuove la più ampia diffusione delle tecnologie del solare termico e fotovoltaico perseguendo gli obiettivi e i criteri indicati nel Programma Energetico Provinciale;
- 47.9 Il Comune migliora dal punto di vista quantitativo e qualitativo gli ambiti residenziali mediante la specifica progettazione degli spazi collettivi, degli arredi e delle attrezzature urbane;
- 47.10 Il Comune, con i propri strumenti urbanistici, oltre a dare corso a quanto previsto dall' art. 32 in materia di percorsi ciclabili, garantisce l'accessibilità ai servizi e ai luoghi pubblici mediante razionalizzazione ed eventuale implementazione dei percorsi pedonali;

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 47.11 In attesa della approvazione del P.I. adeguato alle direttive che precedono, si dovranno prevedere:
- a) il mantenimento delle alberature esistenti, comprensivo del piano degli interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature;
  - b) la messa a dimora di nuovi filari di alberi, utilizzando prevalentemente le essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona;
  - c) la realizzazione di fasce alberate che dovranno indicativamente essere attrezzate con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive; nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;
  - d) la realizzazione di dune alberate; nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;
  - e) la installazione di barriere antirumore artificiali, utilizzando preferibilmente quelle realizzate in legno e comunque integrate da elementi di verde;
  - f) la sistemazione delle aree di recupero ambientale, consistenti nelle aree residuali che si formano tra il ciglio stradale e il confine dell'ambito di cui alle presenti zone;
  - g) adeguati varchi al fine di renderle adeguatamente permeabili alla viabilità ciclabile e pedonale e non costituire barriere alla mobilità non motorizzata.



**Art. 48 Criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive, per le varianti di cui al DPR 357/98, art. 48 L.R. n. 11704 e L.R. n. 55/2012**

Rif. Legislativo: Art.13, comma 1, lett. n), L.R. n. 11 del 23.04.2004  
L.R. n. 04 del 26.06.2008  
D. Lgs. n. 112 del 31.03.1998  
D.P.R. n.160/2010  
D.G.R.V. 832/2010  
L.R. n. 55/2012

**DIRETTIVE**

- 48.1 Per i progetti che comportino modificazioni al P.I., previo diniego, allorché la richiesta sia conforme alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro, ma lo strumento urbanistico non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi ovvero queste siano insufficienti in relazione al progetto presentato, il responsabile del procedimento può, motivatamente, convocare una conferenza di servizi, disciplinata dall'articolo 14 e segg. della legge 7 agosto 1990, n. 241, per le conseguenti decisioni, dandone contestualmente pubblico avviso preventivo almeno 30 giorni prima della data di convocazione.
- 48.2 Qualora l'esito della conferenza di servizi sia favorevole alla variazione del P.I., la determinazione costituisce adozione di variante al P.I., alla quale si applica la procedura di cui all'art. 20, comma 3, L.R. 11/2004.
- 48.3 Sulla variante, tenuto conto delle osservazioni, proposte e opposizioni formulate dagli aventi titolo, si pronuncia definitivamente nella prima seduta utile il Consiglio Comunale.
- 48.4 Il P.I. individua e disciplina le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, può individuare e disciplinare puntualmente attività ricadenti in zona propria, nonché disciplinare quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi e compensazioni di cui all'art. 43, nel rispetto obbligatorio delle direttive dell'art. 47 e recepimento, per quanto compatibile, della Circolare 31 luglio 2001 n. 16 (approvata dalla Giunta Regionale con DGRV 27 luglio 2001, n. 2000), della Circolare del 15 gennaio 2009 n. 2, del D.P.R. 160/2010, della D.G.R.V. 832/2010 e della Legge Regionale n. 04 del 26/06/2008 (pubblicata nel BUR n. 54 del 01/07/2008) e L.R. n. 55/12.
- 48.5 Nel rispetto del principio dello sviluppo ambientalmente sostenibile, gli ampliamenti sono consentiti a condizione si favorisca un approccio ecologico da prevedersi nella fase di progettazione.
- 48.6 Gli interventi ammessi in zona impropria con le procedure dello sportello unico devono essere conformi alla L.R. n. 55/12, escludendo, di norma e fatti salvi casi particolari, gli ampliamenti che:
  - comportino la demolizione e ricostruzione anche parziale degli edifici produttivi esistenti, con un investimento aziendale tale da far propendere al trasferimento dell'attività in zona propria;
  - comportino aumento del numero delle unità immobiliari e l'inserimento di ulteriori e diverse attività, rispetto a quelle regolarmente insediate alla data di adozione del



P.A.T.;

- comportino l'ampliamento di strutture precarie;
- comportino il trasferimento di attività esistenti in altri siti diversi da zone proprie;
- comportino nuove costruzioni di edifici isolati rispetto al fabbricato produttivo esistente;
- comportino ampliamenti incompatibili con le valenze architettoniche di edifici di particolare pregio;
- comportino ampliamenti lesivi delle integrità ambientali e paesaggistiche di aree di pregio, parchi, ville venete, crinali, visuali panoramiche ecc..

Si richiamano i contenuti dell'allegato A alla D.G.R.V. n. 832 del 15.03.2010 (Atto di indirizzo ai sensi dell'art. 46, c. 2, lett. c), della L.R. n. 11/2004 "Criteri per l'applicazione della procedura dello Sportello Unico di cui all'articolo 13, comma 1, lettera n) della L.R. 11/2004.

#### **Art. 49 Energia prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità**

Rif. Legislativo: D. Lgs. n. 387/2003; D.Lgs. n. 28/2011 "Decreto Rinnovabili"

- 49.1 Il P.A.T. fissa gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli impianti di cui al Decreto Legislativo n. 387/2003 e dal D.Lgs. n. 28/2011.

#### **DIRETTIVE**

- 49.2 La costruzione e l'esercizio degli impianti di produzione di energia alimentati da fonti rinnovabili, gli interventi di modifica, potenziamento, rifacimento totale o parziale e riattivazione, come definiti dalla normativa vigente, nonché le opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio degli impianti stessi, sono soggetti alle procedure di autorizzazione di cui all'Art. 12 del D.Lgs. n.387/2003 e agli Articoli 4 e 6 del D.lgs. n.28/2011, oltre a quanto stabilito dal D.P.R. n.380/2001.

Gli impianti di produzione di energia da fonte rinnovabile, possono essere ubicati anche in zone classificate agricole; in questo caso si dovrà tenere conto delle disposizioni in materia di sostegno del settore agricolo, con particolare riferimento alla valorizzazione delle tradizioni agroalimentari locali, alla tutela della biodiversità, così come del patrimonio culturale e del paesaggio rurale di cui alla legge 5 marzo 2001, n. 57, articoli 7 e 8, nonché del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228, articolo 14 e da quanto previsto dalla L.R. n. 11/2004.

Gli impianti e le infrastrutture funzionali alla produzione di energia attraverso moduli fotovoltaici ubicati a terra, dovranno rispettare quanto previsto dalla D.G.R.V n. 119/CR del 23.10.12 e comunque gli elementi paesaggistici e del patrimonio storico-artistico del territorio;

I manufatti costituenti impianti per la produzione di energia alimentati da biomasse e biogas dovranno inoltre rispettare le distanze reciproche così come disciplinato dalla D.G.R. n. 856 del 15.05.2012 a cui si rinvia integralmente.



## **Art. 50 Compatibilità ambientale degli interventi edilizi**

### **DIRETTIVE**

- 50.1 Il P.I., nell'assegnazione delle carature urbanistiche e degli indici di zona, può riservare, nel rispetto del dimensionamento, parte del volume previsto nelle singole zone come incentivo, sotto forma di incremento dell'indice stesso e fino ad un massimo del 30 %, per gli interventi edilizi ad elevata sostenibilità ambientale (Bioedilizia).
- 50.2 Il P.I. determina gli indicatori per la valutazione dell'indice di compatibilità ambientale degli interventi ed i criteri per l'assegnazione delle quote volumetriche aggiuntive.
- 50.3 Per favorire la riduzione dell'inquinamento atmosferico, il PI deve specificare i seguenti indirizzi:
- nella progettazione degli insediamenti va favorita l'utilizzazione di barriere vegetali al fine di limitare la diffusione delle polveri totali;
  - la tipologia urbana ed edilizia dovrà permettere la ventilazione naturale degli edifici;
  - negli impianti tecnologici degli edifici devono essere privilegiati sistemi ad alta efficienza energetica e che minimizzino le emissioni in atmosfera.
- 50.4 Il Piano di classificazione acustica dovrà essere verificato in relazione ai futuri orientamenti e sviluppi urbanistici definiti dal PI.
- 50.5 Relativamente al livello di riferimento del radon le norme del P.I. dovranno essere integrate in ordine al principio della precauzione, con appropriate disposizioni per gli insediamenti residenziali (D.G.R. 79/2002)

## **Art. 51 Contenimento dell'inquinamento luminoso e incremento del risparmio energetico**

### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 51.1 Per l'illuminazione di impianti sportivi e grandi aree di ogni tipo devono essere impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione di luce verso l'alto e al di fuori dei suddetti impianti;
- 51.2 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;
- 51.3 E' fatto divieto di utilizzare per fini pubblicitari fasci di luce roteanti o fissi di qualsiasi tipo, anche in maniera provvisoria;
- 51.4 Per l'illuminazione di edifici e monumenti, gli apparecchi di illuminazione devono essere spenti entro le ore ventiquattro;
- 51.5 L'illuminazione delle insegne non dotate di illuminazione propria deve essere realizzata dall'alto verso il basso. Per le insegne dotate di illuminazione propria, il flusso totale emesso non deve superare i 4500 lumen. In ogni caso, per tutte le insegne non preposte alla sicurezza, a servizi di pubblica utilità ed all'individuazione di impianti di distribuzione self service è prescritto lo spegnimento entro le ore 24 o, al più tardi, entro l'orario di



chiusura dell'esercizio;

- 51.6 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.
- 51.7 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 sodi o 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 é essenziale un'accurata percezione dei colori, possono essere utilizzate, in alternativa, lampade al sodi o a bassa pressione (ad emissione pressoché monocromatica).
- 51.8 E' vietata l'installazione all'aperto di apparecchi illuminanti che disperdono la loro luce verso l'alto.

### **Art. 52 Mitigazioni e Compensazioni**

Rif. Legislativo: Direttiva 42/2001/CE allegato I, lettera g)  
Decreto Legislativo N. 4/2008 Allegato VI LR n.11/2004 - art.46

Rif.: Relazione – Rapporto Ambientale / VAS

- 52.1 Con il termine “Mitigazioni e compensazioni” si intendono le misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile, gli eventuali effetti negativi significativi sull’ambiente dell’attuazione del piano.
- 52.2 In attuazione dell’art. 10 della DIRETTIVA 2001/42/CE, il P.A.T. determina le modalità di controllo degli effetti ambientali significativi conseguenti all’attuazione del piano al fine, tra l'altro, di individuare tempestivamente gli impatti imprevisti ed essere in grado di adottare le opportune misure correttive.

### **DIRETTIVE**

- 52.3 La valutazione ambientale strategica, sulla base di quanto disposto dalla direttiva comunitaria 42/2001, prevede l’applicazione di misure di mitigazioni, per ridurre e compensare gli eventuali effetti negativi significativi sull’ambiente.
- 52.4 Le misure di compensazione, a differenza delle mitigazioni, non riducono gli impatti attribuibili al progetto, ma provvedono a sostituire una risorsa ambientale che è stata depauperata con una risorsa considerata equivalente.
- 52.5 Il Piano degli interventi definirà modalità e procedure per l’attuazione delle misure di mitigazione e compensazione riportate nel Rapporto Ambientale della VAS.

### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 52.6 Il rapporto ambientale della VAS, individua alcune delle tipologie più frequenti di effetti negativi su cui adottare interventi di mitigazione: fisico-territoriale (scavi, riporti, modifiche morfologiche, messa a nudo di litologie, impoverimento del suolo in genere...); naturalistico (riduzione di aree vegetate, frammentazione e interferenze con habitat faunistici, interruzione e impoverimento in genere di ecosistemi e di reti ecologiche...); antropico - salute pubblica (inquinamenti da rumore e atmosferico, inquinamento di acquiferi vulnerabili, interferenze funzionali, urbanistiche...); paesaggistico o sulla biodiversità quale



interazione dei precedenti.

- 52.7 Il rapporto ambientale per "opere di mitigazione" intende diverse categorie di interventi: le vere e proprie opere di mitigazione, cioè quelle direttamente collegate agli impatti (ad esempio barriere antirumore a lato strada per mitigare l'impatto da rumore prodotto dal traffico veicolare); quelle di "ottimizzazione" del progetto (ad esempio la creazione di fasce vegetate di riambientazione di una strada in zona agricola e non necessariamente collegate con un eventuale impatto su vegetazione preesistente); le opere di compensazione, cioè gli interventi non strettamente collegati con l'opera, che vengono realizzati a titolo di "compensazione" ambientale (ad esempio creazione di habitat umidi o zone boscate in aree di ex cave presenti nell'area, bonifica e rivegetazione di siti devastati, anche se non prodotti dal progetto in esame).
- 52.8 Le possibili opere di mitigazione comprendono: canalizzazioni e vasche di raccolta e decantazione delle acque; drenaggi per il mantenimento dei flussi e delle portate di falda; consolidamento e rinverdimento spondale; ricostituzione e ripiantumazione della vegetazione danneggiata; ricostituzione dei percorsi abituali della fauna; barriere arboree; piantumazione di essenze anti-gas; misure di inserimento paesaggistico; interventi a verde; schermature e zone tampone; fasce tampone con funzione di vegetazione riparia per la protezione dell'ambiente acquatico; aree boscate; contenimento del consumo di suolo; ripristino della funzionalità e della fruibilità delle aree; uso di fonti energetiche rinnovabili, edilizia ecosostenibile.
- 52.9 Le opere e gli interventi di mitigazione dovranno essere effettuati almeno contemporaneamente, ma non successivamente, alla realizzazione delle azioni strategiche di piano che sono state all'origine degli effetti ambientali negativi che, a loro volta hanno richiesto tali mitigazioni. Tali mitigazioni sono comunque da attuare indipendentemente dal possibile assoggettamento successivo dei progetti di realizzazione delle azioni strategiche alla procedura di VIA nazionale e regionale.
- 52.10 Il rapporto ambientale prevede che le misure di compensazione nascano dal confronto tra le differenti istanze e dalla negoziazione tra i vari soggetti interessati: pubblico o portatori di interesse in generale, la pubblica amministrazione e il proponente dell'opera.
- 52.11 In ogni caso, tutti gli interventi di trasformazione che riguardano la realizzazione di opere infrastrutturali o insediamenti di qualsiasi natura, interferenti anche indirettamente con la rete ecologica, devono contestualmente provvedere a compensare la sottrazione di superficie mediante idonei interventi di naturalizzazione o forestazione atte a riequilibrare in via sostanziale l'incidenza dell'intervento sul territorio.

Dette misure dovranno essere reperite con le modalità previste dall'art. 31 delle Norme Tecniche del PTCP della Provincia di Rovigo.

#### **Art. 53 Criteri ed indirizzi per il monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del P.A.T., in rapporto alla VAS.**

Rif. Legislativo: Direttiva 42/2001/CE art.10, allegato I lettera i), Linee guida, Attuazione della Direttiva 42/2001/CE, concernenti la valutazione di determinanti piani e programmi sull'ambiente, Decreto Legislativo N.4/2008 art. 18, LR n.11/2004 - art.46

Rif.: Relazione – Rapporto Ambientale / VAS



- 53.1 Il rapporto ambientale della VAS, ai sensi dell'articolo 10 della Direttiva 42/2001/CE, prevede l'obbligo di controllare gli effetti significativi sull'ambiente dell'attuazione dei piani e dei programmi.
- 53.2 L'articolo 10 della direttiva prevede: gli stati membri controllano gli effetti ambientali significativi dell'attuazione dei piani e dei programmi al fine di individuare tempestivamente gli effetti negativi imprevisti e essere in grado di adottare le misure correttive che ritengono opportune.

#### **DIRETTIVE**

- 53.3 La valutazione ambientale strategica, sulla base di quanto disposto dalla direttiva comunitaria 42/2001, prevede l'applicazione del monitoraggio ambientale.
- 53.4 Quando un piano o un programma viene adottato, le autorità di cui all'art.6, paragrafo 3 della direttiva comunitaria 42/2001, e il pubblico devono essere informati delle "misure adottate in merito al monitoraggio ai sensi dell'art.10" della Direttiva 42/2001 (art.9, paragrafo 1, lettera c).
- 53.5 Il rapporto ambientale della VAS, ai sensi delle linee guida Attuazione della Direttiva 42/2001/CE, concernenti la valutazione di determinanti piani e programmi sull'ambiente, intende il monitoraggio come un'attività di osservazione dello sviluppo dei parametri di interesse per quanto attiene l'entità, al tempo e allo spazio; in riferimento all'art.10 e dei riferimenti ad effetti negativi imprevisti e ad azioni correttive in esso contenuti, il monitoraggio può essere anche un mezzo per verificare le informazioni contenute nel rapporto ambientale.
- 53.6 Il monitoraggio deve includere gli effetti ambientali significativi, descritti nel rapporto ambientale (in conformità all'art.5 e all'allegato I, lettera f).
- 53.7 Ai sensi delle linee guida, Attuazione della Direttiva 42/2001/CE, concernenti la valutazione di determinanti piani e programmi sull'ambiente, uno degli scopi del monitoraggio è consentire all'autorità di pianificazione azioni correttive adeguate nel caso in cui il monitoraggio dovesse rivelare effetti ambientali negativi non considerati nella valutazione ambientale.
- 53.8 L'art.5 e l'allegato I, lettera i) dispongono che il pubblico sia informato dei meccanismi di monitoraggio "previsti", e l'articolo 9, paragrafo 1 prescrive che il pubblico sia informato delle "misure adottate in merito al monitoraggio".
- 53.9 Ogni anno, contestualmente alla pubblicazione della proposta di piano triennale delle opere pubbliche, il Sindaco presenta alla Città una relazione sullo stato di attuazione del piano e sugli esiti del monitoraggio, prevedendo le forme opportune di pubblicità e di partecipazione.
- 53.10 La relazione evidenzia, sulla base dell'aggiornamento dei dati del quadro conoscitivo ed in rapporto agli indicatori utilizzati per la VAS, anche sulla base dei dati rilevati dal rapporto annuale sullo stato dell'Ambiente, gli andamenti tendenziali dei parametri di sostenibilità utilizzati per la VAS in rapporto allo stato di attuazione delle previsioni del P.A.T..
- 53.11 Prima della scadenza del termine di cui all'art. 20, comma 7, della L.R. 11/2004, ed in ogni caso prima di avviare il procedimento di revisione del P.I., la Giunta presenta al Consiglio





Comunale un rapporto che verifica puntualmente lo stato delle condizioni di sostenibilità individuate dalla VAS, con particolare riferimento:

- al completamento delle reti di collettamento dei reflui urbani e all'adeguatezza dei sistemi di depurazione cui questi afferiscono;
- alla riduzione delle perdite della rete di approvvigionamento idropotabile in relazione alla possibilità di sostenere maggiori carichi insediativi senza aumentare la pressione sulle risorse;
- all'attuazione di programmi di risparmio energetico, con particolare riferimento al settore dei trasporti urbani e a quello dell'edilizia, che muovano nella direzione di assicurare il contributo dei Comuni del P.A.T. agli impegni internazionali di riduzione delle emissioni climalteranti;
- alla realizzazione del sistema di parchi e spazi verdi, percorsi pedonali e ciclabili;
- all'equilibrio tra le previsioni, attuate e in attuazione, relative alla riqualificazione di parti della città costruita rispetto alle previsioni, attuate e in attuazione, relative alla occupazione di nuovi suoli.

- 53.12 In relazione a tale verifica la Giunta può proporre l'adozione di eventuali misure cautelative/correttive nell'attuazione del P.A.T..

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 53.13 Il monitoraggio include in linea di principio gli stessi effetti ambientali considerati nel rapporto ambientale, può, tuttavia, focalizzarsi su alcuni effetti ambientali o includere aspetti aggiuntivi che non erano manifesti.
- 53.14 Nel monitoraggio è utile individuare e selezionare le informazioni ambientali necessarie a controllare gli effetti ambientali pertinenti.
- 53.15 Gli effetti ambientali possono anche essere controllati indirettamente monitorando le cause degli effetti (come i fattori di pressione o le misure di mitigazione).
- 53.16 Indicatori o una serie di domande possono fornire un quadro di riferimento che contribuisca a identificare le informazioni ambientali pertinenti. Essi possono anche aiutare a tradurre i dati in informazioni comprensibili.
- 53.17 Individuare, fonti di informazioni sull'ambiente, che costituiscano una base adeguata per attuare le disposizioni relative al monitoraggio, sono disponibili a livello di progetto ai sensi di altre normative comunitarie (ad es. informazioni raccolte nelle procedure VIA o registri delle emissioni istituiti in base alla direttiva IPPC 96/61/CE o la direttiva quadro sulle acque 2000/60/CE).
- 53.18 Le informazioni sull'ambiente a livello di progetto riguardano i fattori di pressione e gli effetti sull'ambiente. I dati a livello di progetto devono essere aggregati e riassunti quando vengono usate a livello di pianificazione.
- 53.19 I sistemi generali di monitoraggio ambientale forniscono dati che individuano i cambiamenti dell'ambiente. Tali dati aiutano a verificare il raggiungimento di obiettivi e traguardi ambientali, ma consentono solo in misura limitata di attribuire i cambiamenti ambientali all'attuazione del piano o del programma.





- 53.20 La normativa CE contiene diverse disposizioni che prevedono la raccolta di dati sull'ambiente che possano essere utili ai fini dell'articolo 10 della Direttiva 42/2001.
- 53.21 Il monitoraggio può essere integrato nel sistema di pianificazione.
- 53.22 Un monitoraggio efficace richiede la determinazione di una o più autorità responsabili e dei tempi e della frequenza delle misure di monitoraggio.
- 53.23 Le modalità di monitoraggio devono includere anche la valutazione delle informazioni sull'ambiente.
- 53.24 Il monitoraggio svolge un'azione correttiva, infatti è utile per determinare i criteri che portano a valutare la necessità dell'azione correttiva, tale azione può essere intrapresa a livello di pianificazione e a livello di attuazione.
- 53.25 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 previsti e, quindi, adottare le opportune misure correttive, è redatto il Piano di Monitoraggio.

Il popolamento degli indicatori di monitoraggio dovrà essere effettuato a cura del Comune, che potrà avvalersi delle risorse informative messe a disposizione dal Sistema Informativo Territoriale della Regione Veneto.

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

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

#### **Art. 54 Sviluppo e promozione delle fonti di energia rinnovabile**

Rif. Legislativo:

Rif.: Relazione – Rapporto Ambientale / VAS

- 54.1 Nel perseguire obiettivi tesi a migliorare la qualità dell'edilizia e dell'ambiente mediante costruzioni che assicurino il benessere fisico delle persone, la salubrità degli immobili, il contenimento del consumo idrico ed energetico, l'accessibilità e la sicurezza per gli utenti, le presenti N.T. stabiliscono che gli interventi edificatori dovranno adottare criteri di pianificazione ed edificazione sostenibile.
- 54.2 In sede di redazione dello strumento urbanistico comunale (P.A.T., P.I.) il Comune individua interventi che:
- a) consentano, in relazione alle previsioni relative alle trasformazioni urbanistiche, il massimo utilizzo delle fonti rinnovabili di energia e sistemi edilizi a basso consumo;
  - b) localizzino aree idonee all'applicazione di eventuali fonti rinnovabili di energia presenti o ipotizzabili sul territorio comunale;
  - c) introducano modifiche ai regolamenti edilizi locali tali da incentivare economicamente la progettazione e la costruzione di edifici energeticamente efficienti. Le norme di "Architettura sostenibile", non avendo carattere cogente, ma di indicazione procedurale volontaria,



individuano una serie di incentivi economici volti a compensazione dei maggiori costi di ricerca progettuale, di modifica dei metodi costruttivi e di apporti qualitativi introdotti nel processo edilizio;

- d) promuovano “Accordi Volontari” con gli operatori del settore e con le categorie economiche interessate (associazioni di consumatori professionisti, costruttori, produttori, ecc.).

### **Art. 55 Misure di salvaguardia**

Dalla data di adozione del P.A.T.I si applicano le misure di salvaguardia previste dalla Legge 3 novembre 1952, n. 1902, “Misure di salvaguardia in pendenza dell’approvazione dei piani regolatori” e successive modifiche.



## **TITOLO IV**

### **NORME COMUNI, TRANSITORIE E FINALI.**

---

#### **Art. 56 Interventi di trasformazione del territorio agricolo**

- 56.1 Il territorio agricolo è costituito dall'insieme del territorio non urbanizzato utilizzato sotto il profilo agro-produttivo e silvo-pastorale, dove sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PAT e dal PI, esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza, che a strutture agricolo-produttive così come definite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 3, ai sensi degli artt. 44 e 45 della LR n.11/2004.
- 56.2 Il territorio agricolo è parte integrante del sistema territorio aperto ed è individuabile in tutti gli A.T.O..
- 56.3 Fatte salve le disposizioni date per gli immobili di valore culturale, le disposizioni date per i singoli A.T.O. e insiemi di A.T.O. e/o dal successivo P.I., sono consentiti negli edifici esistenti gli interventi previsti dalla L.R. 11/2004 art. 44 e s.m.i.
- 56.4 Il P.I. aggiorna l'individuazione e la classificazione degli edifici esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo ai sensi dell'art. 43 della L.R. 11/2004 comma 2 lett. d). Per detti edifici possono essere consentite utilizzazioni diverse da quelle agricole solo se gli immobili interessati:  
dispongono o realizzano, le opere di urbanizzazione adeguate alle nuove utilizzazioni;  
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
- 56.5 Fino all'approvazione del P.I. per gli edifici non più funzionali individuati dal vigente strumento urbanistico valgono le norme del P.R.G.
- 56.6 Gli interventi consentiti devono rispettare i caratteri ambientali definiti dalla morfologia dei luoghi, dagli insediamenti rurali, dalla tipologia e dall'allineamento delle alberature e delle piantate, dalla maglia poderale, dai sentieri, dalle capezzagne, dai corsi d'acqua, ecc.
- 56.7 Il P.I. valuta le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti, per la realizzazione di:  
infrastrutture stradali o impianti tecnologici di interesse pubblico;  
interventi per la riqualificazione ambientale e paesaggistica (parchi agrari, boschi di pianura, eliminazione di elementi detrattori di qualità o fonte di effetti negativi sull'ambiente, fasce tampone e barriere di mitigazione per elementi ad impatto negativo sul contesto ambientale, ecc.);  
interventi per la godibilità e fruibilità del territorio agricolo.

#### **56.8 MIGLIORAMENTI FONDIARI**

Le modificazioni del terreno connesse con la coltura dei fondi rustici non devono snaturare le conformazioni orografiche attuali, pertanto sono consentiti gli interventi di miglioramento fondiario, purché non alterino gli equilibri idraulici del suolo o incidano



negativamente sul contesto ambientale e sui suoi caratteri significativi.

#### **56.9 TUTELA AMBIENTALE**

Il P.I. promuove le seguenti azioni:

cura dei corsi d'acqua, con particolare riferimento all'assetto e alla sistemazione delle sponde e degli attraversamenti;

mantenimento della funzionalità dei fossi poderali, della rete scolante;

mantenimento delle alberature d'alto fusto e degli elementi vegetazionali singoli o associati (alberature, piantate, siepi, ecc) di valore naturalistico e/o storico – ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale, disposti in coerenza con gli insediamenti, con la tessitura dei fondi e con la configurazione orografica del suolo;

interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti;

recupero e riqualificazione dei sentieri e delle strade agrarie, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione; in tale caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale;

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

**56.11** Non sono consentiti i seguenti interventi:

l'apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle previste in attuazione del P.A.T. o del P.I. e di quelle poste al servizio della attività agricola, degli edifici esistenti, e/o delle attività legate alla rete delle attrezzature e sistemazioni (percorsi di immersione rurale – ciclo-pedonali ed aree di sosta) per la godibilità e fruibilità del territorio aperto.

l'introduzione di specie vegetali suscettibili di provocare alterazioni ecologicamente dannose;

tagliare a raso, bruciare, estirpare e sradicare i filari di siepi o le singole piante autoctone e/o naturalizzate presenti nel territorio, salvo il caso di inderogabili esigenze attinenti le

opere di pubblica utilità o di esigenze fito - sanitarie; è comunque consentito lo sfoltimento e l'utilizzazione turnaria delle piante, previo parere delle autorità competenti;

le recinzioni devono essere realizzate con tipologie ed uso di materiali tradizionali.

#### **56.12 RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO AGRICOLO**

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

incentivare metodi di produzione più rispettosi degli ecosistemi agricoli e compatibili con il carattere del paesaggio;

orientare l'attività aziendale verso la produzione di servizi ambientali, anche in relazione alle potenzialità ricreative, sportive e culturali presenti;

sostenere le iniziative e le pratiche colturali finalizzate al rimboschimento e, in generale, alla rinaturalizzazione delle aree dismesse dall'agricoltura.

**56.13** Il Comune, in sede di redazione del Piano degli Interventi, dovrà adeguarsi alle direttive per il sistema primario, contenute negli artt. 128 e 129 delle Norme Tecniche del P.T.C.P. della Provincia di Rovigo.



**Art. 57 Regime giuridico delle opere oggetto di sanatoria edilizia (c.d. Condonò Edilizio).**

- 57.1 Il rilascio della sanatoria edilizia (C.D. Condonò Edilizio), se da un lato rende legittimo l'edificio che era, strutturalmente e funzionalmente, abusivo, dall'altro non conferisce nessun ulteriore automatico beneficio o vantaggio, attuale o potenziale.
- 57.2 In particolare, con la sanatoria edilizia non è automaticamente variata la destinazione urbanistica del terreno dove insiste l'edificio condonato e nemmeno può ritenersi mutata la relativa normativa urbanistica.

**Art. 58 Applicazione del P.A.T., criteri e limiti entro i quali il P.I. può modificarlo senza che sia necessario procedere ad una variante.**

- 58.1 Ai sensi del comma 5, art. 48, L.R. 11/2004, a seguito dell'entrata in vigore del P.A.T., il Piano Regolatore Generale vigente acquista il valore e l'efficacia del P.I., per le sole parti compatibili con il P.A.T.
- 58.2 Ai sensi del comma 11, art. 14 della L.R. 11/2004, l'entrata in vigore del P.A.T. comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti, limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che per i piani di iniziativa pubblica e/o convenzionati in cui i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini previsti per la loro ultimazione.
- 58.3 L'entrata in vigore del P.A.T. comporta la decadenza dei titoli abilitativi e delle Denunce di Inizio Attività con esso incompatibili, salvo che, a quella data, i lavori non siano già iniziati e successivamente siano conclusi nei termini di validità del provvedimento abilitativo.
- 58.4 L'adozione e l'entrata in vigore del P.A.T. comportano l'obbligo di rinnovo dell'accertamento di conformità delle opere e lavori pubblici:
- a) per i/le quali non sia stato approvato, a quella data e nei modi di legge, il progetto definitivo;
  - b) per i/le quali, pur ricorrendo l'ipotesi di cui al punto a), non sia stato confermato l'inserimento nel piano triennale delle opere pubbliche;
- 58.5 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, comma 3 della L.R. 11/2004, il P.I. o il provvedimento di localizzazione di un'opera pubblica in variante al P.I., possono modificare il P.A.T. senza che sia necessario procedere ad una variante dello stesso, secondo i seguenti criteri e limiti:
- a) 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 P.A.T., ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS,
  - b) in tutti i casi in cui tale possibilità è prevista da norme ed atti di pianificazione di livello superiore.
  - c) per eventuali precisazioni sulle modalità di intervento che potranno essere modificate/integrate dal P.I. senza comportare variante al P.A.T.
  - d) per modifiche alle specifiche azioni strategiche del singolo comune purchè non interferiscano con quelle di carattere infrastrutturale intercomunali del P.A.T..



- 58.6 I riferimenti normativi e/o a strumenti di pianificazione riportati nelle presenti norme, nel caso di variazione e/o sostituzione, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo vigente senza necessità di alcun procedimento di variante. In caso di abrogazione senza sostituzione con altra norma o atto di pianificazione, o nel caso la modifica comporti una variazione non automatica delle previsioni del piano, continuano ad applicarsi al P.A.T. i soli contenuti funzionali alla sua attuazione, sino alla adozione della variante di adeguamento.
- 58.7 Nel caso in cui, in accordo con i Comuni limitrofi, in sede di P.I. dovessero essere modificati i confini comunali, dette modifiche non costituiscono variante al P.A.T..
- 58.8 Non costituiscono varianti al P.A.T.:
- le scelte pianificatorie che, costituendo approfondimenti a scala comunale, comportino variazioni in coerenza con gli obiettivi e le finalità delle strategie progettuali del P.A.T. e comunque che non ne limitino o pregiudichino il raggiungimento dei relativi obiettivi ;
  - limitate variazioni dei limiti fisici alla nuova edificazione puntualmente ed adeguatamente giustificate, conseguenti alla definizione a scala più dettagliata delle previsioni urbanistiche con particolare riferimento alle procedure ad evidenza pubblica, purché non contrastino con le finalità ed i criteri di definizione dei limiti stessi assunti dal P.A.T., nel rispetto della S.A.U. massima trasformabile, dell'equilibrio ambientale e delle condizioni di sostenibilità degli interventi evidenziate negli elaborati della V.A.S.;
  - limitate variazioni del perimetro delle aree di urbanizzazione consolidata puntualmente ed adeguatamente giustificate, che si configurino quali modifiche di carattere meramente operativo volte ad assicurare la flessibilità del sistema di pianificazione a condizione che:
    - non vengano alterati i criteri informativi ed i contenuti sostanziali del P.A.T.;
    - non sia compromesso il principio di sostenibilità, rispetto alle azioni di Piano, di cui alla V.A.S..
- 58.9 Per le parti di PRG vigente non compatibili con il P.A.T. sono comunque consentiti gli interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti nel rispetto delle norme relative ai beni culturali e ambientali, nonché gli interventi che si rendono necessari per:
- a) prevenzione e degrado ambientale (rischio idraulico, idrogeologico, ecc.);
  - b) razionalizzazione delle infrastrutture e il miglioramento e potenziamento dei servizi esistenti;
  - c) messa a norma delle preesistenze.
- 58.10 Quanto previsto dai PRG e compatibile con le previsioni del P.A.T., anche se non cartograficamente individuato, acquista l'efficacia del P.I..
- 58.11 E' sempre ammesso il recepimento dei contenuti della pianificazione sovraordinata, con i tempi e le modalità di adeguamento, nonché l'eventuale disciplina transitoria da applicarsi fino all'adeguamento, stabiliti dallo strumento sovraordinato, ai sensi del comma 2 dell'articolo 3 della L.R. 11/2004.
- 58.12 L'attuazione delle previsioni del P.A.T. mediante P.I. potrà avvenire anche per stralci, nel rispetto dei criteri di omogeneità degli interventi e di coerenza con le linee strategiche degli strumenti urbanistici di livello superiore.
- 58.13 Le varianti al P.R.G. in corso di approvazione, per le parti compatibili con il P.A.T., successivamente alla loro approvazione acquistano il valore e l'efficacia del P.I.



- 58.14 La sussistenza e conformazione dei vincoli è legata al permanere dell'elemento che lo genera; eventuali modifiche nell'elemento generatore del vincolo determinano la conseguente modifica del vincolo stesso, da recepire nel P.I. , senza che ciò determini variante al P.A.T.. Il P.I. recepisce e aggiorna il quadro dei vincoli, delle disposizioni di pianificazione territoriale sovraordinata, e delle fasce di rispetto.





## Glossario

**Acquifero:** tipo di terreno poroso attraverso cui l'acqua filtra per raccogliersi in sorgenti

**Ambiente:** termine con cui si indica il mondo fisico che circonda qualunque organismo vivente

**Autoctona:** riferito a specie il cui habitat non è cambiato dai tempi più remoti (areale di origine).

**Alloctona:** specie proveniente da un diverso areale.

**Areale:** area di distribuzione geografica di una determinata specie.

**Aree di connessione naturalistica** (core areas): rappresentano, nella definizione di rete ecologica, le aree ad alta naturalità dove sono presenti biotopi, insiemi di biotopi, habitat naturali e seminaturali, già sottoposti o da sottoporre a regime di protezione.

**Biodiversità:** indica la diversità delle forme viventi e la varietà delle specie di piante, animali e microrganismi presenti nel pianeta e che ne caratterizzano profondamente la natura.

**Biotopo:** ambiente fisico in cui vive una singola popolazione animale o vegetale (deserto, isola).

**Buffer zones:** rappresentano, nella definizione di rete ecologica, le zone cuscinetto, ovvero zone di ammortizzazione o zone di transizione contigue e le fasce di rispetto adiacenti alle aree centrali, al fine di garantire l'indispensabile gradualità degli habitat;

**Capacità di carico:** impatto massimo che un determinato ecosistema è in grado di sostenere senza subire danni permanenti.

**Componente ambientale:** elemento costitutivo dell'ambiente e fisicamente delimitabile.

**Comunità biologica:** è (in ecologia) l'insieme delle popolazioni di piante, animali e microrganismi che abitano una data area, legate l'una all'altra da relazioni biologiche e da altre interazioni con i parametri abiotici.

**Contabilità ambientale:** misura mediante indicatori (monetari e non) del valore delle risorse naturali e ambientali, al fine di quantificare i servizi resi dall'ambiente e i danni arrecati allo stesso.

**Corridoi ecologici** (green ways/blue ways): rappresentano, nella definizione di rete ecologica, le strutture lineari e continue del paesaggio di varie forme e dimensioni, preposte al mantenimento e al recupero delle connessioni delle aree ad alta naturalità; favorendo la mobilità delle specie e l'interscambio genetico e lo svolgersi delle relazioni dinamiche;

**Diversità biologica:** ricchezza del numero di specie animali o vegetali presenti in una determinata area.

**Dato ambientale:** informazione relativa allo stato momentaneo di una determinata variabile frutto di una operazione di rilevamento.

**Ecologia:** scienza delle relazioni di un organismo con il mondo esterno che lo circonda, studio dei rapporti tra esseri viventi e il loro ambiente e delle possibilità reciproche di esistenza.



**Ecosistema:** complesso degli organismi che vivono insieme in una data area e che interagiscono con l'ambiente fisico in modo tale da portare ad una ciclizzazione "armonica" dei materiali tra forme di vita e le altre risorse.

**Emissione:** sostanza (liquida, solida o gassosa) introdotta nell'ambiente che produce inquinamento.

**Habitat:** lo spazio vitale di un animale occupato durante la vita giornaliera.

**Indicatore ambientale:** Variabile ambientale, osservabile e stimabile, che esprime in forma sintetica condizioni ambientali complesse non direttamente rilevabili.

**Inquinamento:** ogni modificazione della normale composizione o stato fisico dell'ambiente, dovuta alla presenza nello stesso di sostanze che alterano le normali condizioni ambientali.

**Impatto:** effetto o influenza esercitati da un elemento su un altro.

**Isole ad elevata naturalità** (stepping stones): rappresentano, nella definizione di rete ecologica, quelle aree di piccola superficie che, per la loro posizione strategica o per la loro composizione, costituiscono elementi importanti per sostenere specie in transito su un territorio oppure per ospitare particolari microambienti in situazioni di habitat critici come ad esempio piccoli stagni in aree agricole. Possono essere concepiti come aree di riposo, che mantengono una continuità funzionale fra le aree nucleo senza la necessità di una continuità ambientale.

**Mitigazione:** azione intesa ad impedire, evitare o minimizzare gli effetti negativi di una determinata politica, piano, programma o progetto.

**Monitoraggio:** si attua con un complesso sistemi, infrastrutture e strumenti utilizzati per la misura dei parametri ambientali in modo coordinato e sistematico nello spazio e nel tempo, al fine di acquisire insieme di dati relativi alla variazione dei parametri ambientali.

**Sviluppo sostenibile:** modello innovativo di crescita economica basata su una politica di conservazione ed accrescimento delle principali risorse ambientali; perseguire livelli di equilibrio vitale dell'ecosistema e insieme di efficacia economica e di equità sociale, sia per il presente che per il futuro.

**Valutazione ambientale:** analisi e previsione delle possibili ripercussioni sull'ambiente fisico e sociale circostante, di un qualsiasi progetto o programma di sviluppo.

**Consumo di suolo:** l'incremento della superficie naturale e seminaturale interessata da interventi di impermeabilizzazione del suolo, o da interventi di copertura artificiale, scavo o rimozione, che ne compromettano le funzioni eco-sistemiche e le potenzialità produttive