

**COMUNE DI COSTABISSARA**  
Provincia di Vicenza

**P.A.T.**

Elaborato

**N.T.**

Scala

# Norme Tecniche

**Il Sindaco**  
Giovanni Maria Forte

**Ass.re Edilizia Privata Urbanistica**  
Claudio Nardon

**Il Segretario**  
Michelangelo Pellè

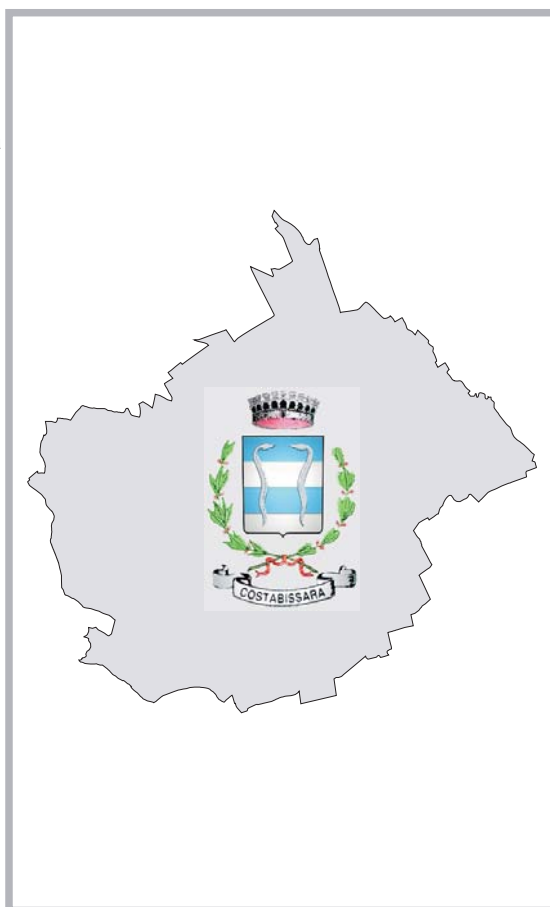
**Responsabile Area Tecnica**  
Marina Listrani

**Uff. Edilizia Privata Urbanistica**  
Tatiana Trevisan

**Regione del Veneto**  
Direzione Urbanistica



**Provincia di Vicenza**  
Dipartimento Territorio  
e Ambiente



**Il Progettista**  
Fernando Lucato

**AUA** ARCHITETTI URBANISTI ASSOCIATI  
Strada Postumia, 139 - 36100 Vicenza  
Tel. 0444.535837 Fax. 0444.535860 - info@auaproject.com  
Coll. Loris Dalla Costa, Elena Marzari

**Analisi Geologiche**  
Claudia Centomo  
**Dolomiti Studio**  
Geologia, Geotecnica, Territorio e Ambiente  
P.zza Dolomiti, 8/A - 36076 Recoaro Terme (VI)  
Tel e Fax 0445 - 780229 info@dolomitistudio.it  
Coll. Laura Nicolini

**Analisi Agronomiche**  
Ruggero Giorio  
Via Lago di Como 88/2 - 36100 Vicenza Tel/fax 0444-920083  
Coll. Alberto Furlan, Roberta Meneghini

**Informatizzazione**  
Realizzazione GIS con **Intergraph GeoMedia**  
STUDIO LUCA ZANELLA INGEGNERE  
33100 UDINE v.le XXIII marzo n.19 studio@lzi.it

Adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 66 del 22.12.2009  
Approvato con Conferenza di Servizi del 19.01.2011

Gennaio 2011



# Comune di Costabissara



## P.A.T. Piano di Assetto del Territorio


---

### Norme Tecniche gennaio 2011

<i>Cod. comm.</i>	<i>Nome file</i>	<i>Rev</i>	<i>Data</i>	<i>Estensori</i>	<i>Ver</i>	<i>App</i>
CST_01_PT	CST_01_PR_Norme_app_gen2011	00	19.01.2011	LDC	LDC	FL
<i>Progetto</i>						
Piano di Assetto del Territorio, Comune di Costabissara						

Adozione con D.C.C. n. 66 del 22.12.2009  
 Approvazione con Conferenza dei servizi del 19.01.2011



<i>Cod. comm.</i>	<i>Nome file</i>	<i>Rev</i>	<i>Data</i>	<i>Estensori</i>	<i>Ver</i>	<i>App</i>
CST_01_PT	CST_01_PR_Norme_app_gen201 1	00	19.01.2011	LDC	LDC	FL
 						
<i>Progetto</i> Piano di Assetto del Territorio, Comune di Costabissara						

## TITOLO I – NORME GENERALI

### Art. 1 Finalità

**Rif. Legislativo:** L.R. 11/'04 Norme per il Governo del Territorio, art. 12 comma 2

Il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) è lo strumento di pianificazione che delinea e coordina le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio del comune di Costabissara individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi dalla pianificazione territoriale di livello superiore e dalle esigenze della comunità locale.

### Art. 2 Obiettivi generali

**Rif. Legislativo:** L.R. 11/'04 Norme per il Governo del Territorio, art. 2 e art. 3 punto 5, Documento Preliminare, Linee programmatiche

Gli obiettivi generali che il P.A.T. del Comune di Costabissara intende perseguire, coerentemente ai contenuti indicati nel Documento Preliminare affinati in sede di concertazione ai sensi dell'art. 5 Lr. 11/2004 sono:

- a) **uso sostenibile del territorio:** uso verificato con tutte le componenti della sostenibilità, non solo prendendo in considerazione il sistema ambientale ma anche quello sociale ed economico/produttivo, relazionando bisogni e necessità dell'ecosistema, della città e dei cittadini. L'obiettivo è il contenimento dell'espansione al fine di preservare il territorio aperto di valenza paesaggistica ambientale. Conseguentemente lo sviluppo dovrà essere indirizzato verso gli ambiti già urbanizzati e consolidando il sistema insediativo esistente, definendone i limiti e promuovendone la migliore qualità sulla base delle nuove previsioni viarie sovracomunali e locali, della coerenza architettonica e in riferimento alle tecniche bioecologiche e bioclimatiche, tecnologie di impianti ad alta efficienza energetica.
- b) **risanamento del territorio urbanizzato:** riqualificazione della "città pubblica" intesa non solo come attrezzature e servizi pubblici, ma anche come l'insieme dei percorsi protetti ciclo/pedonali, nella componente dell'accessibilità alle aree verdi e ai servizi di base, ponendo particolare attenzione alla sicurezza degli spostamenti. La città pubblica è intesa inoltre come insieme delle azioni volte a trasmettere una diversa percezione della qualità degli insediamenti spaziando dall'inquinamento estetico al riequilibrio tipologico/volumetrico dell'esistente per evitare improprie sostituzioni, alla conservazione e recupero del patrimonio storico e culturale identificativo della comunità locale; soddisfacimento della domanda edilizia in ambiti interni alle nuove previsioni viabilistiche e attraverso il recupero e la riqualificazione di contesti già urbanizzati e il consolidamento delle contrade.
- c) **consolidare il polo produttivo** con interventi di **riqualificazione degli ambiti produttivi** anche con flessibilità nelle destinazioni d'uso e con azioni volte alla mitigazione degli impatti e al risanamento ambientale nell'ottica del Bilancio Ambientale Positivo.
- d) incentivi all'utilizzo di procedure per la **gestione ambientale** e sociale delle attività quali l'uso di fonti energetiche rinnovabili (energia fotovoltaica su grandi superfici coperte alla luce della promozione statale per la produzione e vendita di energia), utilizzo di superfici permeabili, raccolta delle acque meteoriche.
- e) **qualificazione della mobilità:** definizione di un'appropriata gerarchia funzionale tra le infrastrutture e valorizzazione della buona accessibilità territoriale destinata ad accrescersi con il completamento degli interventi programmati ma, al contempo, rafforzata attenzione alla riduzione degli impatti, attraverso la messa in sicurezza della viabilità interna e la riduzione del traffico di attraversamento.

- f) **tutela dell'ambiente:** protezione della collina, dei territori aperti e delle importanti aree pianeggianti delle risorgive; dove sono consentiti interventi tesi al soddisfacimento delle documentate domande edificatorie a garanzia del presidio del territorio, favorendo la permanenza e lo sviluppo delle funzioni tradizionalmente presenti, purché compatibili con la tutela dell'ambiente, quali le funzioni ricettivo turistica e ricreativa; conservazione del patrimonio culturale e delle biodiversità; interventi di recupero e risanamento e valorizzazione del complesso sistema idraulico costituito dalla rete delle vallecicole e dei fossati, delle rogge e del sistema idrografico del Giara-Orolo, delle risorgive; risanamento della qualità dell'aria, risanamento e riqualificazione delle reti tecnologiche.
- g) Limitazione del consumo di territorio agricolo di pregio contenendo l'espansione residenziale e produttiva entro i nuovi limiti urbani determinati dalla nuova gerarchia stradale, privilegiando il **riuso e riconversione del patrimonio edilizio esistente**, verificato da un'attenta ricognizione dei bordi e dal trasferimento attività non in contrasto con i valori ambientali e paesaggistici (**rimozione delle opere incongrue**).

Gli obiettivi sopra enunciati, saranno perseguiti in conformità ai seguenti principi:

- a) **sostenibilità ambientale, economica e sociale**, verificata e monitorata 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;
- b) **sussidiarietà, adeguatezza, ed efficienza**, mediante:
- garanzia di trasparenza e partecipazione;
  - l'adozione e l'utilizzo di un sistema informativo territoriale unificato ed accessibile, al fine di disporre di elementi conoscitivi raffrontabili;
  - coinvolgimento dei cittadini, delle rappresentanze economico-sociali e delle associazioni alla formazione degli strumenti di pianificazione e alle scelte che incidono sull'uso delle risorse ambientali, nonché alla loro attuazione;
- c) **concertazione**, 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:
- dalla realizzazione delle dotazioni territoriali e di quelle connesse con la sostenibilità e mitigazione ambientale degli interventi;
  - dalla realizzazione diretta e/o assunzione degli oneri relativi alle misure compensative o sostitutive immobiliari e mobiliari;
  - dall'attuazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata;
- e) **compensazione e credito edilizio** come ipotesi privilegiate per l'indennizzo di vincoli espropriativi e per favorire interventi di riqualificazione ambientale ed urbana.
- f) **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.

Il PAT promuove e incentiva la coltivazione in sotterraneo delle miniere e delle cave nonché il riuso e la valorizzazione dei siti ricomposti, valutando i contrapposti interessi pubblici coinvolti anche in relazione ai vincoli posti a tutela delle aree del soprasuolo e alle esigenze di tutela dell'ambiente.

### **Art. 3 Contenuti e ambito di applicazione**

**Rif. Legislativo:** L.R. 11/'04 Norme per il Governo del Territorio, art. 2 comma 1; art. 16

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

Le norme disciplinano l'assetto del territorio definito dal P.A.T. con riferimento:

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

Le norme:

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

Le norme, sotto il profilo dell'efficacia, propongono:

- *direttive*: hanno efficacia generale sugli strumenti di pianificazione di livello inferiore al P.A.T., adottati successivamente alla sua adozione;
- *prescrizioni e vincoli*: comportano 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.

La simbologia usata nelle tavole e negli allegati al P.A.T. va intesa secondo le legende indicate a margine di ciascuna; nell'eventuale contrasto tra elaborati a scala diversa, prevalgono le indicazioni contenute negli elaborati a scala maggiormente dettagliata.

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

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.

## **Art. 4 Elaborati del P.A.T.**

**Rif. Legislativo:** L.R. 11/'04 Norme per il Governo del Territorio, art. 13 comma 3, art. 16

Costituiscono parte integrante del P.A.T. i seguenti documenti:

1. Elaborati cartografici, redatti alla scala 1:10.000:
  - tav. 1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale;
  - tav. 2 – Carta delle invariants;
  - tav. 3 – Carta della fragilità;
  - tav. 4 – Carta della trasformabilità;
  - tav. 4a - Carta degli ambiti territoriali omogenei.
2. Relazione di Progetto, Relazione sintetica di progetto e Carta delle strategie.
3. Norme Tecniche e allegato A – ambiti territoriali omogenei e dimensionamento.
5. Banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente il quadro conoscitivo, correlata agli elaborati di analisi agronomico-ambientale e geologica.
6. Rapporto ambientale e sintesi non tecnica (VAS).
7. Valutazione di incidenza ambientale (VINCA).
8. Valutazione di compatibilità idraulica.

## **Art. 5 Efficacia e attuazione**

**Rif. Legislativo:** L.R. 11/'04 Norme per il Governo del Territorio, art. 16

In osservanza a quanto disposto dalla L.R. 11/04, il P.I. attua il P.A.T. con i contenuti e le modalità prescritti dalla legge stessa e dalle presenti norme.

In sede di formazione del primo PI ai sensi dell'art. 18 della L.r. n. 11/2004 l'Amministrazione Comunale, rapportandosi con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali, ed in coerenza e in attuazione del Piano di Assetto del Territorio (PAT) sulla base del quadro conoscitivo aggiornato, provvede quanto meno ad estendere la trattazione disciplinare a tutto il territorio comunale al fine di delineare un quadro di coerenza per l'applicazione dei nuovi istituti giuridici e dei progetti di riqualificazione, anche in rapporto alle principali finalità della legge. L'operazione di sviluppo e precisazione delle scelte del PAT potrà successivamente avvenire per fasi successive, attraverso varianti al PI che predispongono l'attuazione dello scenario di sviluppo per parti limitate di territorio e/o per temi. In ogni caso ogni variante al PI è tenuta ad operare nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal PAT e non può compromettere le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PAT stesso.

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

- per assicurare la flessibilità del sistema di pianificazione territoriale ed urbanistica, purché tali modifiche abbiano carattere meramente operativo e non alterino negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal P.A.T., ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;
- per l'applicazione di norme giuridiche ed atti di pianificazione comunque denominati che comportino automatica variazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica di livello inferiore, salvi i casi in cui l'efficacia del precetto sia esplicitamente subordinata dalle norme all'approvazione di una variante di adeguamento e sempre che la variante non alteri negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal P.A.T. (invarianti, contesti figurativi, pertinenze scoperte da tutelare), ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;
- per la localizzazione di opere pubbliche, secondo le procedure previste Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 - *Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità* - e dalla Legge regionale 7 novembre 2003, n. 27 - *Disposizioni generali in materia di lavori pubblici di interesse regionale e per le costruzioni in zone classificate sismiche* - sempre che la variante non alteri negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal P.A.T. (invarianti, contesti figurativi, pertinenze scoperte da tutelare), ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;
- in tutti i casi in cui tale possibilità è prevista da norme o atti di pianificazione di livello superiore e dalle presenti norme.

Il PI può prevedere limitate modifiche al perimetro degli ATO entro il 10% della superficie di ciascuno nonché trasposizioni volumetriche tra ATO fino al 10% del dimensionamento di ciascuno, fermo restando il dimensionamento complessivo del PAT.

Il P.I., nel rispetto delle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio tutelate dal P.A.T., può prevedere limitate variazioni ai limiti dell'urbanizzazione consolidata, della nuova edificazione e dell'edificazione diffusa riportati nella tavola 4 del PAT conseguenti alla definizione a scala di maggior dettaglio delle previsioni edilizie attuabili con intervento edilizio diretto, che evidenzia l'opportunità di:

- a) riconoscere l'appoggio su preesistenti limiti fisici naturali (scarpate, corsi d'acqua) o antropici (infrastrutture quali strade, muri di contenimento) al fine di evitare la formazione di aree di risulta;
- b) preservare l'integrità dell'assetto fondiario (per evitare la formazione di sfridi inutilizzabili) purchè non in contrasto con il punto precedente;
- c) garantire una migliore organizzazione dell'insediamento nel rispetto dei limiti dimensionali dell'ATO di appartenenza;
- d) qualora la variazione del limite interessasse un ambito soggetto a qualsiasi forma di tutela dal PAT (Capo III e IV delle NTA) il PI subordina l'intervento di trasformazione alla predisposizione di apposita scheda progettuale di dettaglio finalizzata a garantire la tutela dell'ambito.

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.

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

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

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

Sono fatte salve ed impregiudicate le statuizioni e scelte che potranno essere stabilite dalla pianificazione regionale di settore anche in materia di geologia e attività estrattive, alle quali lo strumento urbanistico si conforma.

Le varianti al PAT sono adottate e approvate con le procedure di cui all'articolo 14, comma 2 e seguenti della L.r. 11/2004.

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

### **Rapporto tra PI e PUA**

Gli strumenti urbanistici attuativi, rispetto al PI e nei limiti di variazione tra PAT e PI precedentemente indicati, possono prevedere variazione della superficie territoriale nel limite del 10% di quella originaria indicata dal PI (deve essere sovrapponibile almeno il 90% della s.t. originaria e di quella variata) e conseguentemente del proprio perimetro, con trasposizioni di zona conseguenti alla definizione delle infrastrutture, dei servizi o di una più razionale organizzazione dell'area e, se PUA di iniziativa pubblica, anche variazioni in termini volumetrici e/o di superficie coperta, del rapporto di copertura territoriale o fondiaria, dell'altezza massima degli edifici ecc. fino al 15% dei parametri indicati dal P.I.

### **Norma di flessibilità**

Il PI, in conseguenza del dettaglio di scala e al fine di consentire la definizione di un più coerente disegno urbanistico del tessuto edilizio, potrà discostarsi, entro i limiti indicati dal PAT, dai perimetri da questo delineati per le Aree di Urbanizzazione Consolidata e gli Ambiti di Edificazione Diffusa, alle seguenti condizioni:

- che, in sede di PI, siano rispettati il limite quantitativo di SAU trasformabile determinato dal PAT e il dimensionamento complessivo previsto per l'ATO di appartenenza (va rammentato

che le aree di edificazione diffusa “consumano” SAU quando ne comportino la trasformazione in senso insediativo in sede di PI);

- che tali modifiche escludano le aree interessate da “invarianti”, “vincoli”, “fragilità” e le aree classificati in “valori e tutele”;
- che comportino modesti scostamenti funzionali al riconoscimento di fabbricati residenziali esistenti con relative aree di pertinenza, nonché di eventuali lotti di completamento o di integrazione degli insediamenti, posti in contiguità con il tessuto edificato esistente e finalizzati al miglioramento ed alla riqualificazione dei margini degli insediamenti.

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

## TITOLO II – NORME DI VINCOLO, PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE E DI TUTELA

### CAPO I – VINCOLI

#### Art. 6 Beni culturali

**Rif. Legislativo:** Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del Paesaggio – parte seconda , art. 10 e 11

<b>Rif. Cartografia</b>	<b>Tav. 1</b>	<i>Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale</i>
	<b>Tav. 2</b>	<i>Carta delle Invarianti</i>
	<b>Tav. 4</b>	<i>Carta della Trasformabilità</i>

#### Contenuto:

Sono beni culturali sottoposti a vincolo quelli assoggettati a tutela diretta ed indiretta ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, parte seconda, art. 10 e 11.

#### Direttive

Il P.I. specifica nel dettaglio e aggiorna l'individuazione cartografica dei manufatti di cui al presente articolo e promuove l'individuazione di ulteriori beni da assoggettare a tutela nel rispetto degli indirizzi di cui al successivo art. 46.

Il P.I. detta specifiche prescrizioni per la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei beni culturali oggetto di tutela e delle aree circostanti di pertinenza, individuando gli interventi consentiti e favorendone un uso compatibile con le loro caratteristiche, anche in deroga alle destinazioni d'uso generali di zona purché finalizzate a garantirne la conservazione e la tutela del bene nel rispetto degli indirizzi della pianificazione sovraordinata.

Il P.I. integra l'individuazione delle opere incongrue e gli elementi di degrado già individuati dal P.A.T. in quanto in contrasto con la tutela del bene, ne prescrive la demolizione e/o conformazione, secondo quanto previsto dagli indirizzi specifici di ciascun ATO e i criteri per l'eventuale formazione del credito edilizio di cui all'art. 44.

#### Prescrizioni e Vincoli

I beni culturali non possono essere distrutti, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione.

Fino all'approvazione del P.I. con previsioni conformi alle direttive, prescrizioni e vincoli di cui al presente articolo e al successivo art. 15, sugli immobili oggetto di tutela sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché quanto specificamente stabilito dagli strumenti urbanistici vigenti, o prescritto dalle autorità preposte.

Si richiama il rispetto della legislazione vigente in materia.

## Art. 7 Beni paesaggistici

**Rif. Legislativo:** Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del Paesaggio – parte terza, art. 134.

<b>Rif. Cartografia</b>	<b>Tav. 1</b>	<i>Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale</i>
	<b>Tav. 2</b>	<i>Carta delle Invarianti</i>
	<b>Tav. 4</b>	<i>Carta della Trasformabilità</i>

### Contenuto:

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

Per quanto riguarda i corsi d'acqua soggetti a Vincolo Paesaggistico si richiama la Delibera del Consiglio Regionale n. 84 del 08.10.1998 con la quale è stato approvato il nuovo elenco dei corsi d'acqua ove permane il vincolo paesaggistico.

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

### Direttive

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

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

Il 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, secondo quanto previsto dagli indirizzi specifici di ciascun ATO.

### Prescrizioni e Vincoli

Prima dell'approvazione del P.I. gli interventi ammessi in aree vincolate dovranno rispettare le indicazioni della D.G.R.V. n. 986 del 14/03/1996 - *Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla sub-delega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali* - (BURV n. 75 del 20/08/1996), con particolare attenzione alle soluzioni progettuali che rientrino nelle categorie di "*Esempio Negativo*" come esemplificate nelle schede allegate al provvedimento stesso.

Fino all'approvazione del P.I. con previsioni conformi alle direttive, prescrizioni e vincoli di cui al presente articolo, sugli immobili (fabbricati ed aree) oggetto di tutela sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché quanto specificamente stabilito dagli strumenti urbanistici vigenti, previa autorizzazione da parte dell'autorità preposte.

Si richiama il rispetto della legislazione vigente in materia.

## **Art. 8 Vincolo idrogeologico e forestale**

**Rif. Legislativo:** R.D. del 30.12.1923 n. 3267; R.D. del 16.05.1926 n. 1126; L.r. del 13.09.1978 n. 52, P.M.P.F.

<b>Rif. Cartografia</b>	<b>Tav. 1</b>	<i>Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale</i>
-------------------------	---------------	--

### **Contenuto**

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

### **Direttive**

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

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

### **Prescrizioni e Vincoli**

Le opere da realizzarsi nell'ambito della aree sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale, sono subordinate all'autorizzazione preventiva di cui al R.D. 16.05.1926 n. 1126 e della legislazione regionale in materia.

Il P.I. provvederà a verificare le zone di vincolo idrogeologico - forestale integrando le previsioni del PAT sulla base di un aggiornamento del quadro conoscitivo di maggior dettaglio. Tale aggiornamento e verifica andrà effettuata facendo riferimento alla documentazione allegata agli atti amministrativi di imposizione del vincolo emanati nel corso del tempo ai sensi del R.D. 3267/1923 e della L.R. 52/78, conservati presso gli archivi del Servizio Forestale Regionale di Vicenza.

## **Art. 9 Rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al PAI**

*Rif. Legislativo: Legge 183/89 e succ. modificaz. ed integraz*

<b>Rif. Cartografia</b>	<b>Tav. 1</b>	<i>Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale</i>
	<b>Tav. 2</b>	<i>Carta delle Fragilità</i>

### **Contenuto**

Comprende le aree a rischio idraulico e idrogeologico individuate dal P.A.I. dell'Autorità di Bacino dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Livenza, Piave, Brenta-Bacchiglione per il sistema idrografico del Giara-Orolo afferente al bacino del Brenta-Bacchiglione.

### **Direttive**

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 dalle Autorità di Bacino competente ed alle disposizioni regionali, definendone la specifica normativa.

### **Prescrizioni e Vincoli**

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

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

## **Art. 10 Rischio sismico**

**Rif. Legislativo:** D.P.R. 380/2001 – capo IV; D.C.R. 03.12.2003 n. 67, L.r. 27/2003; D.M. 14.01.2008; D.G.R. n. 71/2008 del 22.01.2008;

<b>Rif. Cartografia</b>	<b>Tav. 1</b>	<i>Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale</i>
	<b>Tav. 2</b>	<i>Carta delle Invarianti</i>
	<b>Tav. 4</b>	<i>Carta della Trasformabilità</i>

### **Contenuto**

L'intero territorio del comune di Costabissara è classificato **in zona sismica 3** per effetto del OPCM del 20.03.2003 n. 3274, della Deliberazione del Consiglio Regionale 03.12.2003 n. 67 . Con D.G.R.V. n. 71 del 22.01.2008 si recepisce quanto stabilito dalla O.P.C.M. 3519/2009 riguardo le calcolazioni, riferite alle Norme tecniche previdenti all'entrata in vigore del D.M 14.01.2008.

### **Prescrizioni e Vincoli**

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

## Art. 11 Vincoli e Fasce di rispetto

### **Rif. Legislativo:**

infrastrutture stradali: Codice della strada, PTCP art. 64.

infrastrutture ferroviarie: D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753 - Decreto Legislativo 20 agosto 2002, n. 190, Attuazione della legge 21 dicembre 2001, n. 443, per la realizzazione delle infrastrutture e degli insediamenti produttivi strategici e di interesse nazionale.

reti tecnologiche (elettrdotto, metanodotto): L.R. 27/93 e succ. mod.; L.36/2001; DPCM 8 luglio 2003; DM 24 novembre 1984.

impianti tecnologici (discariche e depuratore): Decreto legislativo 13 gennaio 2003, n. 36 - Art. 32 e 32 bis della L.R. 3/2000; D. Lgs. 152/06, art.62; Delibera Comitato Interministeriale 04/02/1977, punto 1.2.

cimiteri: R.D. 1265/1934, art.338; DPR n. 285/1990, art. 57.

risorse idropotabili (pozzi, sorgenti, risorgive): Direttiva 2000/60/CE del 23.10.2000; D.Lgs 152/06 art. 94, 121; Piano Regionale di Tutela delle Acque.

corsi d'acqua : R.D. n. 368 del 8 maggio 1904 s.m.i.; R.D. n. 523 del 25 luglio 1904, art.96 lett. f) s.m.i.; L.r. 11/2004 art. 41.

vincolo militare: L. 898/1976, L. 104/1990 e succ. mod.

allevamenti zootecnici: L.r. 11/2004 art. 50 atto di indirizzo lett. d) punto 5.

<b>Rif. Cartografia</b>	<b>Tav. 1</b>	<i>Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale</i>
-------------------------	---------------	--

### **Contenuto**

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

Il P.I. completa ed aggiorna il censimento delle opere e infrastrutture e delle relative fasce di rispetto in funzione dell'effettivo assetto giuridico dell'infrastruttura, provvedendo a definire la specifica disciplina nel rispetto delle disposizioni di legge e delle seguenti indicazioni.

La variazione dell'oggetto che determina il vincolo od una sua diversa definizione, comporta l'automatico adeguamento del vincolo nel rispetto della normativa.

Sono indicate le seguenti opere e infrastrutture:

- infrastrutture stradali;
- reti tecnologiche (elettrdotto, metanodotto);
- cimiteri;
- risorse idropotabili (atingimenti dell'acquedotto civile e dell'acquedotto industriale (pozzi e sorgenti) fasce di rispetto delle opere di presa (buffer di 200m con centro l'opera di presa);
- corsi d'acqua;
- risorgive;
- allevamenti zootecnici.

### **INFRASTRUTTURE STRADALI**

#### **Direttive**

La profondità della fascia di rispetto stradale coincide con la distanza da osservare per l'edificazione prevista nel rispetto della vigente legislazione. In corrispondenza di intersezioni stradali a raso alla fascia di rispetto si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fascia di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio della profondità della fascia, e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi. In corrispondenza e all'interno degli svincoli è vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative

alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano. Si richiama la disciplina del Codice della Strada vigente e relativo Regolamento.

Le fasce di rispetto stradale ricadenti in zona agricola possono essere destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, all'ampliamento di quelle esistenti, alla realizzazione di attrezzature a servizio dell'infrastruttura (distributori di carburanti), alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili, alle piantumazioni e sistemazioni a verde e alla conservazione dello stato di natura, nonché alla realizzazione di interventi di mitigazione ambientale ai sensi del successivo art. 38.

Il P.I. disciplinerà l'edificazione all'interno della fascia di rispetto ricadente in zone diverse da quelle agricole, interne od esterne al centro abitato, con l'obiettivo primario di tutelare l'infrastruttura protetta e tenuto conto degli allineamenti esistenti.

Il P.I. nella disciplina di zona dovrà normare la possibilità di ampliamenti di edifici esistenti per:

- la realizzazione di un sopralzo in assenza di un sopravvenuto maggiore ingombro perimetrale dell'edificio;
- una estensione dell'ingombro perimetrale sul lato opposto rispetto a quello prospettante la struttura protetta;
- conseguire una maggiore efficienza energetica;
- con intervento puntuale;
- previo PUA

#### **Prescrizioni e vincoli**

Per gli edifici ricadenti all'interno della fascia di rispetto stradale possono essere consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia nel rispetto del Codice della Strada e del Regolamento di esecuzione e attuazione.

### **RETI TECNOLOGICHE (ELETTRDOTTO, METANODOTTO)**

#### **Direttive**

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

#### **Prescrizioni e vincoli**

Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale speciale in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti 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 inferiore a quattro ore/giorno.

### **IMPIANTI TECNOLOGICI (DISCARICHE E DEPURATORI)**

#### **Direttive**

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

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

#### **Prescrizioni e vincoli**

Per gli edifici non produttivi esistenti nella fascia di rispetto sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti all'art. 3, comma 1, lett. a),b),c), d) del D.P.R. 380/2001 ed adeguamento alle norme igienico sanitarie e sicurezza del lavoro, previo parere obbligatorio dell'ULSS.

Per le discariche esistenti devono essere adottati idonei accorgimenti quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento etc. che garantiscano il raggiungimento di condizioni adeguate per l'utilizzo dei fabbricati.

## **CIMITERI**

### **Direttive**

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

## **RISORSE IDROPOTABILI (POZZI, SORGENTI)**

### **Direttive**

All'interno della fascia di rispetto le trasformazioni ammesse dalla disciplina di zona, qualora possano interferire con la risorsa idrica, devono essere precedute da preventiva indagine idrogeologica e geognostica puntuale che definisca i criteri e le condizioni indispensabile alla salvaguardia della risorsa stessa.

### **Prescrizioni e vincoli**

Per le risorse idropotabili, si applicano le norme di tutela e salvaguardia previste dall'art. 94 del D. Lgs.vo 3 aprile 2006, n. 152, della Direttiva 2000/60/CE del 23/10/2000 e relative norme di recepimento e del Piano Regionale di Tutela delle Acque. Nelle fasce di rispetto da pozzi, sorgenti, risorse idropotabili, reticolo idrografico principale l' utilizzo agronomico delle deiezione zootecniche e delle sostanze ad uso agricolo deve essere condotta in conformità al quadro normativo vigente ed in applicazione del "Codice di buona pratica agricola" (Dir. 91/676/CE "direttiva Nitrati"). Si richiama il rispetto della normativa vigente in materia.

## **CORSI D'ACQUA**

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

### **Direttive**

Il piano degli interventi (P.I.) può stabilire, limitatamente alle aree urbanizzate ed a quelle alle stesse contigue indicate in trasformazione dal P.A.T., distanze diverse da quelle previste dal comma 1, lettera g) dell'art. 41 della L.R. 11/2004 e dal P.A.T. tenuto conto degli allineamenti esistenti nell'ambito dell'urbanizzazione consolidata o di trasformazione previsti dal P.A.T.

### **Prescrizioni e Vincoli**

All'interno delle zone di tutela di cui al comma precedente, non sono ammesse nuovi edifici. In tali aree sono ammessi esclusivamente:

- a) interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett.a),b),c),d) del D.P.R. 380/2001 nonchè l'accorpamento dei volumi pertinenziali esistenti, purchè legittimi;
- b) copertura di scale esterne;
- c) gli interventi previsti dal titolo V° della L.R. 11/2004, in conformità con i criteri di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004, limitatamente agli ampliamenti previsti dall'art. 44;
- d) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente;
- e) opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela.

Gli interventi edilizi di cui al precedente comma, potranno essere autorizzati purchè non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte di rispetto.

Si dovranno garantire le fasce di inedificabilità per il rispetto fluviale ai sensi dei R.D. 523/1904 e 368/1904 s.m.i.

Per le fasce di rispetto idraulico dei 10 m dal ciglio superiore della scarpata o dal piede esterno dell'argine esistente qualsiasi intervento che debba attuarsi al loro interno dovrà essere 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 di Vicenza o Consorzio) secondo quanto disposto dai R.D. 523/1904 e 368/1904 s.m.i.

Le zone alberate lungo gli scoli di manutenzione consortile potranno esser poste a dimora con modalità e distanze dai cigli degli scoli stessi, preventivamente concordate con il Consorzio di Bonifica e comunque non inferiore a ml 6,00.

## RISORGIVE

Nella tavola del PAT n. 1 dei vincoli sono indicate, di concerto con i competenti Uffici Provinciali, le risorgive di interesse provinciale presenti nel territorio comunale di Costabissara, con le relative fasce di protezione primaria e secondaria.

### Direttive

Il Piano degli Interventi completa la ricognizione puntuale di tutte le risorgive presenti nel territorio di competenza, integrando la schedatura secondo lo schema del PTCP.

Per mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle risorgive nonché tutelare lo stato della risorsa idrica, il territorio in cui insiste una risorgiva è suddiviso in area di risorgiva, fascia di protezione primaria e secondaria così disciplinate:

**Area di risorgiva.** Nell'area occupata dalla risorgiva (risorgenza e ripe), è vietato qualsiasi intervento che alteri lo stato dei luoghi, a meno che non sia finalizzato ad un miglioramento dello stato ottimale e dell'indice di funzionalità di risorgiva (I.F.R.) o alla manutenzione come di seguito definiti:

1. manutenzione ordinaria:

- a) interventi di spurgo sia nella testa sia nell'asta finalizzate al mantenimento delle condizioni di libero flusso delle acque, e al mantenimento del fondo originale costituito in genere da sabbia e ghiaia fine;
- b) interventi di sfalcio al fine di tenere pulite le sponde;

2. manutenzione straordinaria:

- a) Interventi di riassetto delle sponde eventualmente franate, l'asportazione di materiale derivanti da scarichi abusivi, aspirazione dei materiali presenti all'interno dei tubi ove presenti;
- b) Interventi di risagomatura delle sponde (con rapporto 1:2) nei casi in cui siano verticalizzate;
- c) Interventi di messa a dimora di alberi ed arbusti lungo il perimetro del fontanile al solo fine di stabilizzare le sponde, di incrementare l'ombreggiamento, con benefici influssi sull'entità di produzione primaria, migliorare la funzione di filtro biologico delle rive nei confronti dell'inquinamento diffuso, e di incrementare la varietà ambientale. Le essenze da impiegare sono quelle originarie (come riportato nelle schede di valutazione IFR) dei luoghi ed adatte alle condizioni stazionali, anche al fine di contrastare lo sviluppo delle specie infestanti. Il materiale utilizzato deve essere di certificata provenienza locale;
- d) interventi di riattivazione idraulica dei tratti senili di risorgiva (riscavo del capifonte con asportazione del materiale di copertura, infissione di dreni d'affioramento, espurgo e risagomatura delle aste principali, sistemazione del ciglio spondale e ripristino della vegetazione).

**Fascia di protezione primaria.** In una fascia di protezione di m 20, computati a partire dal ciglio superiore delle ripe di cui al comma precedente, è vietato qualsiasi intervento che ne pregiudichi lo stato ottimale e l'I.F.R.. In particolare, fatti salvi gli interventi di recupero e riqualificazione dei fabbricati esistenti, sono vietati i nuovi interventi edificatori e infrastrutturali, o comunque atti a modificare lo stato dei luoghi e a depauperare il grado di naturalità, nonché le alterazioni del sistema idraulico del capofonte e del micro-ambiente costituitosi.

Sono consentiti, nell'ambito gli interventi finalizzati alla valorizzazione degli ecosistemi e della vegetazione, le attività di ricomposizione ambientale nonché gli interventi finalizzati all'accessibilità ai soli scopi di monitoraggio, didattico e ricreativo garantendo, in ogni caso, il controllo e la regolazione della pressione antropica sull'ecosistema.

**Fascia di protezione secondaria.** Per le fasce di protezione secondarie individuate dal PAT secondo il seguente schema:

- fascia A di 150 metri per risorgive di classe ottima;
- fascia B di 100 metri per risorgive di classe buona;
- fascia C di 50 metri per risorgive di classe scarsa o pessima;

il PI verifica la fascia di rispetto in funzione della classe (ottima, buona, scarsa, pessima) e adotta una specifica disciplina orientata alla limitazione degli insediamenti ed alla valorizzazione naturalistica e paesaggistica dei luoghi.

Il PI, di concerto con la Provincia, effettua la ricognizione puntuale di tutte le risorgive presenti nel territorio, potrà prevedere l' ampliamento delle fasce di protezione primaria e secondaria, al fine di assicurare la permeabilità del tessuto ambientale alle specie di flora e fauna, che necessitano di areali minimi per la loro sopravvivenza, precisando le misure di tutela relative alla destinazione del territorio interessato, le limitazioni e le prescrizioni per gli insediamenti civili, produttivi, turistici, agroforestali e zootecnici.

### **Prescrizioni e vincoli**

Prima dell'adeguamento del PI alle direttive di cui al presente articolo, nell'area di risorgiva e nella fascia di protezione primaria sono vietati gli interventi in contrasto con le direttive prima richiamate, ancorchè ammessi dal precedente PRG.

Sulla fascia di protezione secondaria sono fatte salve le previsioni del PRG se compatibili con le indicazioni del PAT, con l'esclusione dei nuovi insediamenti zootecnici e produttivi.

### **ALLEVAMENTI ZOOTECCNICI**

Il PAT individua gli allevamenti zootecnici intensivi esistenti così come definiti dalla normativa vigente. L'individuazione ha il solo scopo di evidenziare la localizzazione degli allevamenti e dunque non indica nessuna destinazione futura, né ambito di pertinenza, né limite fisico alla nuova edificazione

### **Direttive**

Il PI individuerà:

- qualora siano intervenute variazioni significative rispetto alla situazione illustrata dal PAT, può individuare nuove situazioni di incompatibilità tra allevamenti e insediamenti residenziali esistenti, laddove non sussistono distanze minime reciproche, fissate dalla legge, dai limiti delle zone agricole, dai confini di proprietà, dalle abitazioni non aziendali. Per tali allevamenti:
  - indica accordi e convenzioni con i proprietari degli allevamenti esistenti per la realizzazione di interventi di riqualificazioni impiantistica, attuati con l'adozione delle "migliori tecniche disponibili", al fine di migliorare l'inserimento nel territorio degli allevamenti zootecnici e ridurre l'impatto ambientale, con riferimento anche agli abbattitori di odori, in base in quanto previsto dalla citata DGR n. 3178/2004, lettera d), punto 5, par. 7bis);
  - disciplina, previo accordo con i titolari, i criteri e le modalità del trasferimento, indica gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.
- gli ambiti in cui è consentita la dismissione degli allevamenti;
- gli edifici soggetti a demolizione in seguito alla dismissione di allevamenti zootecnici intensivi, per il raggiungimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale e paesaggistica, disciplinando il procedimento e le modalità di attribuzione del credito edilizio;
- i criteri per l'assegnazione – anche differenziata – dei crediti edilizi agli edifici oggetto di demolizione in seguito alla dismissione degli allevamenti zootecnici intensivi, disciplinando il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito stesso, precisandosi che non vi è diritto a credito edilizio nel caso di demolizione di allevamenti ricadenti in aree che siano o siano rese edificabili; precisandosi inoltre che le opere realizzate in violazione di norma di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abitativi non danno luogo al riconoscimento del credito edilizio, salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente;
- il credito edilizio potrà essere utilizzato nelle aree espressamente previste dal P.I., anche in A.T.O. diverso da quello di dismissione.

Il PI potrà definire ulteriori precisazioni circa la documentazione da allegare ai progetti di cui alle prescrizioni e vincoli del presente articolo.

### **Prescrizioni e vincoli**

A corredo dei progetti edilizi riguardanti gli allevamenti zootecnici intensivi e non, deve essere allegato, oltre a quanto richiesto dalla l.r. 11/2004 e relativi atti di indirizzo:

- a) un elaborato agronomico-urbanistico che definisca le motivazioni della localizzazione prescelta per le strutture, in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche delle aree di pertinenza dell'intervento, le caratteristiche dei corpi idrici presenti in un raggio di 400 m e la direzione dei venti dominanti;
- b) una completa documentazione fotografica del sito.

I progetti edilizi dovranno prevedere:

- a) forme architettoniche semplici che si inseriscano compatibilmente con il contesto territoriale circostante, utilizzo di coperture tradizionali preferibilmente con tetti a falde in coppi di laterizio a canale o equivalenti o per comprovate, motivate e particolari esigenze, anche coperture in lamiera ondulata colorata;
- b) percorsi carrabili e/o pedonali realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc.
- c) adeguato progetto del verde che evidenzi chiaramente la consistenza e l'ubicazione della siepe arborea prevista a mascheramento dell'allevamento e le eventuali altre misure da adottarsi per il contenimento dell'impatto ambientale e paesaggistico.

Valgono le disposizioni del Piano di tutela delle acque e, per quanto attiene gli allevamenti zootecnici e la gestione dei relativi reflui, le disposizioni attuative alla Direttiva 91/676/CEE e D.M. 7 aprile 2006.

## CAPO II – PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE

### Art. 12 a Norme di salvaguardia del P.T.R.C. adottato

**Rif. Legislativo:** L.r. 11/2004, titolo II, capo II

<b>PTRC</b>	<i>Adottato con D.G. R. 372 del 17/02/2009</i>
-------------	--

#### Contenuto

Le previsioni del PTRC adottato dalla Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n. 372 del 17.02.2009, comportano per il PAT e conseguentemente per il PI, l'applicazione del regime di salvaguardia stabilito dagli articoli 72 e 73 del PTRC e dall'art. 29 della L.r. n. 11/2004.

### Art. 12 b Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

**Rif. Legislativo:** L.r. 11/2004, titolo II, capo II

<b>PTCP</b>	<i>Adottato con Delibera del Consiglio Provinciale n. 40 del 20.05.2010</i>
-------------	---

#### Contenuto

Ai sensi dell'art. 7, comma 2, delle NTA del PTCP il PAT del Comune di Costabissara, in quanto adottato prima dell'adozione del PTCP, viene approvato senza obbligo di adeguamento al PTCP, salvo l'obbligo di avviare la procedura di adeguamento entro 12 mesi dall'approvazione del PTCP e l'applicazione delle misure di salvaguardia.

Ai sensi dell'art. 5, comma 2, lettera b delle NTA del PTCP le prescrizioni *"implicano l'obbligo per i comuni di inserirle nel proprio strumento urbanistico. Incidono direttamente sul regime giuridico dei beni disciplinati regolando gli usi ammissibili e le trasformazioni consentite. Hanno efficacia precettiva e prevalente sugli strumenti urbanistici comunali nonché efficacia di vincolo conformativo sulla proprietà immobiliare con applicazione delle salvaguardie ai sensi e nei limiti di quanto previsto dall'art. 3, comma 1 della L.r. 23 aprile 2004, n. 11"*.

In merito alle misure di salvaguardia del PTCP si segnalano in particolare per il PAT di Costabissara le prescrizioni relative alle risorgive (art. 36) e ai contesti figurativi delle ville venete di particolare interesse provinciale (artt. 45 e 46).

L'attuazione delle linee di sviluppo insediativo individuate dal PAT all'interno del contesto figurativo relativo alle ville "San Carlo" e "il Castello" è subordinata all'eventuale rettifica dei contesti in sede di approvazione del PTCP, in caso contrario dovranno essere stralciate in sede di adeguamento del PAT al piano provinciale.

## Art. 13 Siti di Interesse Comunitario

**Rif. Legislativo:** Direttiva 79/409/CEE, Direttiva 92/43/CEE

D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357 modificato dal D.P.R. 12 marzo 2003, n. 120

D.G.R. n. 1180/2006 – Rete ecologica europea Natura 2000 Aggiornamento banca dati.

D.G.R. n. 3173/2006 – Nuove disposizioni relative all'attuazione della direttiva comunitaria 92/43/CEE e D.P.R. 357/1997. Guida metodologica per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative.

<b>Rif. Cartografia</b>	<b>Tav. 1</b> <b>Tav. 4</b>	Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale Carta della Trasformabilità
-------------------------	--------------------------------	--

### Contenuto

Si tratta di aree sottoposte alle disposizioni per l'applicazione della normativa comunitaria e statale relativa ai siti di importanza comunitaria, zone speciali di conservazione e zone di protezione speciale di cui alle direttive 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 normativa regionale i cui a Deliberazione della Giunta Regionale n. 2371 del 27/07/2006 e n. 3173 del 10/10/2006.

Il territorio del comune di Costabissara è parzialmente interessato, nel settore orientale, dal SIC "Bosco di Dueville e risorgive limitrofe" (IT3220040).

Ad ovest del territorio di Costabissara, ma completamente esterno al territorio comunale, è presente il SIC "Torrente Valdiezza" (IT3220038).

### Direttive

Il P.I. provvederà a stabilire soluzioni volte alla tutela e conservazione dell'ambiente, adottando strumenti operativi di riqualificazione ambientale. Sono da escludere comunque ogni previsione di nuove zone di espansione, nonché l'ampliamento dei parametri edificatori della zona suscettibili di impatti negativi nei confronti del SIC *Bosco di Dueville* e risorgive limitrofe e del SIC *Torrente Valdiezza*.

### Prescrizioni e Vincoli

Prima dell'adeguamento del P.I. alle direttive sopra richiamate, sono comunque vietati tutti gli interventi che possono portare alla distruzione o all'alterazione negativa dell'area. Nell'ambito e in prossimità del Sito di Importanza Comunitaria, tutti gli interventi ammessi sono subordinati alla preventiva valutazione di incidenza ai sensi della direttiva 92/43/CEE, delle norme nazionali riguardanti la conservazione degli Habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche, e delle disposizioni regionali di cui alla DGR n. 3173 del 10 ottobre 2006 avente per oggetto: *Nuove disposizioni attuative della Direttiva Comunitaria 92/73/CEE e D.P.R. 357/1997 – Guida metodologica per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative*.

In particolare, per l'individuazione dei piani, progetti e interventi per i quali non è necessaria la procedura di Valutazione di Incidenza, il riferimento sono i criteri e gli indirizzi di cui al punto 3 dell'allegato A della D.G.R. n. 3173 del 10 ottobre 2006.

Le progettazioni successive al presente Piano di Assetto del Territorio, come ad esempio il Piano degli Interventi e comunque quanto previsto dalla Direttiva Habitat 92/43/CEE, dovranno contenere lo studio sulla Valutazione di Incidenza Ambientale.

Nelle previsioni di mitigazione degli impatti, per recuperare e/o incrementare il verde, ai fini di impedire possibili colonizzazioni di specie esotiche e quindi di un possibile inquinamento genetico, dovranno essere utilizzate esclusivamente specie autoctone e non siano utilizzate specie alloctone invasive.

Dovrà essere assicurata la conservazione delle forme vegetali estese o secolari lungo i fossi e i corsi d'acqua.

## CAPO III –TUTELE

### Art. 14 Centri storici

**Rif. Legislativo:** L.R. 11/'04 Norme per il Governo del Territorio, art. 40

<b>Rif. Cartografia</b>	<b>Tav. 1</b>	<i>Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale</i>
	<b>Tav. 4</b>	<i>Carta della Trasformabilità</i>

#### Contenuto

Il P.A.T. ha individuato come centri storici gli agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico o nelle strutture edilizie i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche o culturali. Costituiscono parte integrante di ciascun centro storico le aree in esso ricomprese o circostanti che, pur non avendo le caratteristiche di cui al comma precedente, sono ad esse funzionalmente collegate in quanto interessate da analoghi modi d'uso.

I **Centri storici**, confermando l'indicazione del PTCP, sono classificati:

a) di notevole importanza quando conservano in larga parte il tessuto storico urbano e architettonico e presentano emergenze storico-artistiche di particolare rilevanza:

- *Costabissara*

b) di grandi interesse quando conservano in larga parte il tessuto storico urbano e architettonico:

- *Pilastrò*
- *San Valentino*

c) di medio interesse quando conservano solo in parte il tessuto storico urbano e architettonico e tuttavia conservano un'identità storica peculiare:

- *Motta*
- *Motta Bassa*

Si considerano centri storici di medio interesse anche i seguenti nuclei, indicati solo nel PRG:

- *San Zeno*
- *Madonna delle Grazie*

La Tavola 1 riporta in cartografia i centri storici indicati dall'Atlante dei Centri storici (Regione Veneto, 1984) in forma areale i Centri storici di notevole importanza e di grande interesse, in forma puntuale quelli di medio interesse.

#### Direttive

Il P.I. verifica ed integra la perimetrazione di ciascun centro storico e dei nuclei storici rurali e ne precisa la specifica disciplina, nel rispetto degli indirizzi e criteri di cui al successivo art. 46 per la conservazione e valorizzazione di ciascun contesto storico.

Nel rispetto degli obiettivi generali sopra richiamati, il P.I. promuoverà per i centri storici, le azioni volte a:

- tutelare e valorizzare i sistemi fortificati esistenti, quali mura, edifici annessi e spazi aperti pertinenziali favorendone, se possibile, una fruizione pubblica;
- tutelare e valorizzare tutti gli spazi verdi di pregio storico;
- attribuire idonei gradi di protezione degli edifici in relazione alla loro accertata storicità che consentano la definizione delle tipologie di intervento, in modo che le stesse siano coerenti con le tecniche edilizie tradizionali del luogo, preservando gli spazi liberi esistenti;

- d) disciplinare le destinazioni ammesse, in relazione alla compatibilità in via diretta con il bene oggetto di intervento e in via indiretta con il contesto storico complessivo;
- e) individuare e tutelare le pubbliche piazze, vie, strade, e altresì spazi aperti urbani di interesse storico – artistico;
- f) prevedere le zone dei mercati e delle manifestazioni pubbliche, disciplinando o vietando l'esercizio del commercio nelle aree pubbliche aventi valore archeologico, storico, artistico ed ambientale, ai sensi dell'art.52 del D.Lgs. 42 / 2004;
- g) disciplinare o vietare la collocazione o l'affissione di cartelli o altri mezzi di pubblicità sugli edifici e sulle aree sottoposte a tutela;
- h) individuare e tutelare le bellezze panoramiche ed i punti di vista accessibili al pubblico dai quali si goda dello spettacolo di tali bellezze;
- i) favorire la creazione di parcheggi privati interrati per liberare dalla sosta gli spazi pertinenziali privati e pubblici;
- j) previo studio dei colori tradizionali e storici, definire i principali colori delle facciate dei fabbricati in armonia con quelli tradizionali.

### **Prescrizioni e Vincoli**

Sino all'approvazione del P.I. adeguato alle direttive previste dalle presenti norme, sugli immobili ricadenti negli ambiti di cui al presente articolo sono confermati gli interventi già previsti, fatta salva la possibilità di procedere a variazioni degli strumenti urbanistici attuativi vigenti in conformità con le direttive del presente articolo e degli indirizzi di cui al successivo art. 46.

## Art. 15 Ville Venete ed edifici e complessi di valore monumentale o testimoniale

**Rif. Legislativo:** L.R. 11/'04 Norme per il Governo del Territorio, art. 40, comma 4

<b>Rif. Cartografia</b>	<b>Tav. 1</b>	<i>Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale</i>
	<b>Tav. 2</b>	<i>Carta delle Invarianti</i>
	<b>Tav. 4</b>	<i>Carta della Trasformabilità</i>

### Contenuto:

Vi sono compresi gli immobili individuati nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete "*Ville Venete - Catalogo e Atlante del Veneto*", nonché gli altri edifici e complessi di valore monumentale o testimoniale e relativo eventuale contesto figurativo.

Gli edifici indicati dal PAT sono i seguenti:

#### Ville Venete

- o Villa Bissari, Colleoni, De Buzzaccarini, detta "La Fattoria" (IRVV+ L.1089/1939)
- o Villa Bissari, Sforza, Biego, Dalle Ore, Conte, detta "San Carlo" (IRVV+ L.1089/1939)
- o Villa Bissari, Sforza, Colleoni, De Buzzaccarini, detta "Il Castello" (IRVV+ L.1089/1939)
- o Villa Franceschini, De Sandri, Bortolan, detta "Ca' Cardellina" (IRVV)
- o Villa Donà (IRVV)
- o Villa Donà, Zambon (IRVV)

#### Edifici tutelati dal PAT (edifici neri)

- o Chiesetta di San Zeno (*vincolo ex. L. 1089/1939, decreto del 26/09/1986*)
- o Villa Bissari, Sforza, Colleoni (con chiesetta, portineria, parco e attigui rustici) - (*vincolo ex. L. 1089/1939, decreto del 30/09/1958*)
- o Oratorio di San Valentino (*vincolo D.Lgs. 42/2004, decreto del 20/02/2006*)
- o Fattoria "Sotto il Monte" nel complesso di S. Valentino
- o Casa Maistrello (corpo padronale, colombara, barchessa) in via San Cristoforo
- o Villa Donà con annessi e parco
- o Edifici contesto Villa "Ca' Gardellina" (villa, barchesse, colombara, cappella)
- o Oratorio di Santa Appollonia (via Roma)
- o Oratorio di San Giovanni Battista (via S. Antonio)
- o Edificio centro culturale "Elisa Conte"
- o Chiesetta cimitero Costabissara
- o Mulino Zaffaina
- o Edifici rurali (corpo padronale e barchessa) in via Dante Alighieri
- o Annesso rustico tradizionale con archi, loc. Pilastro
- o Annesso rustico tradizionale con colonne, loc. Ongaresca
- o Annesso rustico tradizionale con archi, loc. Pra del Pelo

#### Edifici già puntualmente disciplinati da verificare in sede di PI (edifici grigi)

Si riconoscono in tavola 4 anche tutti gli altri edifici meritevoli di particolare attenzione, la cui tutela è demandata al P.I. (edifici grigi)

### Direttive

Le Ville Venete e gli edifici individuati dal P.A.T (edifici neri) sono assoggettati a grado di tutela n. 1 o 2.

Il piano degli interventi (P.I.) può integrare l'elenco degli edifici con valore monumentale o testimoniale attribuendo a ciascun manufatto il grado di protezione tra quelli determinati dal P.A.T. al successivo articolo 46 e il corrispondente intervento edilizio ai sensi del comma 3, lettere a) e b), art. 40, della L.R. 11/2004, nonché precisa le destinazioni d'uso compatibili con il grado di tutela.

Per gli altri Edifici già puntualmente disciplinati (edifici grigi) il PI procederà all'aggiornamento della schedatura vigente al fine di favorire il riuso e la ricomposizione dei volumi nel rispetto delle caratteristiche originarie qualora riconosciute meritevoli di tutela.



### **Prescrizioni e Vincoli**

Fino all'approvazione del P.I. adeguato alle precedenti direttive, sugli edifici tutelati, pertinenze scoperte e contesto figurativo, fatte salve diverse indicazioni puntuali vigenti o autorizzate dalle competenti autorità, sono ammessi esclusivamente interventi diretti nei limiti di cui alla lett. c), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001.

## **Art. 16 Pertinenze scoperte da tutelare**

**Rif. Legislativo:** L.R. 11/'04 Norme per il Governo del Territorio, art. 13, 40, 41

<b>Rif. Cartografia</b>	<b>Tav. 4</b>	<b>Carta della Trasformabilità</b>
-------------------------	---------------	------------------------------------

### **Contenuto**

Sono individuate le più significative pertinenze scoperte che definiscono un rapporto di stretta connessione paesaggistica e funzionale con alcuni complessi di rilevanza architettonica e/o monumentale.

Il PAT riconosce le seguenti pertinenze scoperte di complessi di rilevanza architettonica:

- o *parco di Villa Bissari, Sforza, Colleoni;*
- o *parco di Villa Donà;*
- o *parco del Donatore.*

### **Direttive**

Il P.I. previa ricognizione ed eventuale integrazione delle pertinenze scoperte da tutelare, precisa gli interventi ammissibili finalizzati a:

- ripristinare l'integrità figurativa originaria con rimozione degli elementi detrattori;
- contenere i movimenti terra;
- tutelare le essenze arboree di pregio;
- disciplinare la realizzazione di eventuali manufatti interrati;
- limitatamente agli ambiti non in connessione paesaggistica e funzionale con i complessi di rilevanza architettonica e/o monumentale, la disciplina per l'eventuale realizzazione dei volumi accessori.

La valenza storica-paesaggistica e la localizzazione centrale di Villa Donà e delle sue pertinenze scoperte possono essere valorizzate attraverso l'acquisizione pubblica degli immobili finalizzata alla realizzazione di un parco e di un luogo centrale della frazione di Motta. Tale obiettivo può essere perseguito anche con accordi pubblico-privato e/o il riconoscimento di capacità edificatorie (in ambiti di potenziale trasformazione dell'ATO n. 1.2) secondo i criteri della compensazione urbanistica stabiliti nell'art. 37 della L.r. 11/2004.

### **Prescrizioni e Vincoli**

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. 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. 17 Contesti figurativi dei complessi monumentali, delle ville venete e delle altre forme insediative storiche significative

**Rif. Legislativo:** L.R. 11/'04 Norme per il Governo del Territorio, art. 40 comma 4, art. 41

<b>Rif. Cart.</b>	<b>Tav. 4</b>	<i>Carta della Trasformabilità</i>
-------------------	---------------	------------------------------------

### Contenuto:

Comprende i contesti figurativi, anche non funzionalmente pertinenti ai complessi monumentali, alle ville venete e delle altre forme insediative storiche significative la cui tutela appare necessaria alla comprensione dell'insieme architettonico/paesaggistico che costituisce un'eccellenza del territorio.

Sono contesti figurativi tutelati dal PAT:

- o *Contesto figurativo di villa "San Carlo" e villa "Il Castello";* (di interesse provinciale)
- o *Contesto figurativo di villa "Cà Gardellina";* (di interesse provinciale)
- o *Contesto figurativo della Chiesetta di Fabbrega;*

I contesti figurativi indicati dal PAT di interesse provinciale sono stati individuati di concerto tra Comune, Regione, Provincia con il supporto del CISA (Centro internazionale di studi Andrea Palladio) attraverso la procedura di coplanificazione.

### Direttive

Il P.I. definirà la specifica disciplina degli ambiti interessati dai contesti figurativi, potendone prevedere anche l'uso pubblico, garantendo:

- la conservazione dei coni ottici privilegiati e delle vedute panoramiche dei beni anche mediante la creazione di quinte o di elementi mitigatori atti a valorizzare la visibilità d'assieme degli stessi;
- il mantenimento e la valorizzazione degli aspetti naturali del territorio storico-agrario ricompreso e circostante;
- le modalità per eventuali interventi di integrazione edilizia, che dovranno essere puntualmente disciplinati tramite specifica schedatura.

Il P.I. deve in ogni caso escludere gli interventi edilizi che possono compromettere la percezione visiva del contesto figurativo medesimo, da verificarsi con l'approntamento di opportuni rendering e simulazioni grafiche. Sono fatti salvi eventuali accorpamenti di fabbricati legittimi, laddove l'intervento edilizio, rispettoso della tipologia originaria, comporta un miglioramento dell'impatto visivo dei fabbricati compresi nei contesti figurativi.

Le capacità edificatorie consentite dall'art 44 della L.r. 11/2004 per gli imprenditori agricoli dovranno comunque garantire la tutela del contesto figurativo (coni visuali, prospettive, integrità del contesto...) ed essere realizzate in ambiti limitrofi al nucleo aziendale e alle aree consolidate esistenti.

Dovranno essere eliminati/sostituiti gli elementi detrattori del contesto figurativo quali:

- le cartellonistiche pubblicitarie;
- impianti tecnologici fuori terra (tralicci, cabine...);
- opere edilizie non congrue (murature in cemento, edifici precari...).

Il P.I. preciserà inoltre le misure finalizzate a:

- favorire l'attivazione del credito edilizio per edifici e strutture che compromettono il contesto figurativo e la visione d'insieme sia indicati dal PAT sia individuati dal P.I.;
- vietare smembramenti e comunque separazione tra le aree verdi, gli edifici e il contesto paesaggistico che possano comprometterne l'integrità e le relazioni con l'immediato intorno;
- conservare i beni attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree;



- evitare l'introduzione di essenze non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti;
- il colore delle facciate, dei manufatti e degli spazi scoperti dovrà essere in armonia con la bellezza del contesto figurativo.

### **Prescrizioni e Vincoli**

Prima dell'approvazione del P.I., nell'ambito dei contesti figurativi, fatte salve eventuali indicazioni puntuali vigenti, è vietato ogni nuovo edificio isolato fuori terra e l'installazione di infrastrutture tecnologiche (elettrorodotti, impianti di telefonia mobile ecc.) che incidano negativamente sul contesto figurativo, salvo che non siano specificatamente autorizzate dalle competenti autorità e in prossimità di altre infrastrutture preesistenti al fine di evitarne la dispersione sul territorio.

## **Art. 18 Coni Visuali**

**Rif. Legislativo:** L.R. 11/'04 Norme per il Governo del Territorio, artt. 13, 41

<b>Rif. Cartografia</b>	<b>Tav. 4</b>	<b>Carta della Trasformabilità</b>
-------------------------	---------------	------------------------------------

### **Contenuto**

Il P.A.T. ha individuato i principali coni visuali che segnalano l'esigenza di tutelare vedute di elevato valore ambientale e paesaggistico a partire da un punto di osservazione privilegiato.

### **Direttive**

Il P.I., recepisce ed integra le previsioni del P.A.T. 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 (anche predisponendo apposite schede di dettaglio). Gli interventi di trasformazione urbanistica/edilizia che si frappongano tra il punto di ripresa del cono visuale e il contesto da tutelare, dovranno essere specificatamente valutati in riferimento alle interferenze prodotte sul contesto paesaggistico considerato almeno entro un ragionevole intorno dal punto di osservazione (indicativamente di 50m per i punti dominanti singoli e 100m per elementi lineari – sentieri, strade...).

### **Prescrizioni e vincoli**

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

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

## Art. 19 Aree Boscate

**Rif. Legislativo:** L.R. 11/'04 Norme per il Governo del Territorio, art. 44 comma 10; L.R. 20/2002 Tutela e valorizzazione degli alberi monumentali; L.R. 52/1978 Legge forestale regionale; D.Lgs. 42/2004 art. 142 lett. g);

<b>Rif. Cartografia</b>	<b>Tav. 1</b>	<i>Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale</i>
	<b>Tav. 3</b>	<i>Carta delle Fragilità</i>

### Contenuto

Trattasi di zone coperte da boschi come definiti dall'art. 14 della Legge regionale 13 settembre 1978, n. 52 "Legge forestale regionale" e successive integrazioni e modificazioni.

I terreni privi temporaneamente della vegetazione forestale, per cause naturali o per intervento dell'uomo, conservano la classificazione di bosco.

Non sono da considerarsi bosco le colture legnose specializzate.

### Direttive

Gli interventi sulle superfici boscate di proprietà privata dovranno essere eseguite in conformità alle "Prescrizioni di massima e di polizia forestale", in attesa dell'approvazione del Piano di Riordino Forestale.

Sono vietate le conversioni dei boschi di alto fusto in ceduo, o dei cedui composti in cedui semplici.

Per i boschi di protezione esistenti sui versanti ripari dei corsi d'acqua sono consentite le sole opere di manutenzione e di reimpianto, salvo quanto previsto dalla legislazione in materia.

Per il miglioramento della superficie boscata è di notevole importanza l'applicazione delle indicazioni contenute nel Piano di Riordino Forestale, in quanto esso riveste:

1. una funzione normativa finalizzata a dettare le norme di utilizzazione della foresta da parte dei proprietari boschivi e a individuare le situazioni più significative per le quali, ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 52/78, come modificato dalla L.R. n. 25/97, è autorizzabile il recupero ai fini produttivi primari senza l'attivazione di misure compensative;
2. una funzione conoscitiva con lo scopo di fornire un quadro aggiornato sui dinamismi evolutivi della foresta, sullo stato dendrocronologico, strutturale e fitosanitario della stessa, e indicando le aree prioritariamente bisognose di azioni di miglioramento boschivo. In questo contesto i piani di riordino forestale permettono l'aggiornamento della base conoscitiva della Carta Forestale Regionale e degli Inventari Forestali Regionali, nonché possono costituire supporti tecnico-conoscitivi per la valutazione di possibili aree di rischio idrogeologico.

I piani di riordino, unitamente ai piani di riassetto forestale, rappresentano la fonte normativa e la base conoscitiva generale su cui programmare tutta la politica forestale. Gli interventi di natura selvicolturale in essi ipotizzati, unitamente a quelli previsti nei piani di riassetto forestale, hanno carattere di priorità sia nell'ambito della programmazione che in quella delle Comunità Montane. I piani di riordino forestale, come previsto dall'art. 23 della L.R. n. 52/78, così come modificato dall'art 3 della L.R. n. 25/97, sostituiscono le Prescrizioni di massima e di Polizia forestale. Per gli argomenti non specificatamente trattati nei piani di riordino forestale valgono le norme riportate nelle Prescrizioni di massima e di Polizia forestale vigenti.

I piani di riordino forestale assumono l'efficacia delle Prescrizioni di massima e di Polizia forestale e le infrazioni alle discipline di piano sono punite in base alle Prescrizioni di massima e di Polizia forestale vigenti.

Il P.I., provvederà ad individuare, tutelare e valorizzare puntualmente le zone boscate in conformità con gli indirizzi dettati dalla normativa in materia forestale, integrando le previsioni e le indicazioni del P.A.T. sulla base di un aggiornamento del quadro conoscitivo di maggior dettaglio.

### **Prescrizioni e Vincoli**

Nelle zone boscate, come definite dall'art. 14 della Legge regionale 13 settembre 1978, n. 52 e s.m.i., sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dalla norme di tutela idrogeologica e forestale e previa autorizzazione delle autorità competenti.

È vietata la riduzione di qualsiasi superficie forestale, salvo i casi espressamente autorizzati dagli organi competenti in applicazione della Legge Regionale 13 settembre 1978, n. 52 e fatte salve le opere a servizio dei boschi stessi.

E' fatto divieto di piantare organismi vegetali non originari della zona.

Alle aree interessate da incendi boschivi si applicano le limitazioni all'edificabilità previste dall'art. 10 della Legge 21 novembre 2000, n. 353, unitamente alle disposizioni regionali di attuazione.



**CAPO IV - INVARIANTI o aree a BASSA TRASFORMABILITA'**

**Art. 20 (soppresso) Invarianti di natura geologica,  
idrogeologica e idraulica**

## Art. 21 Invarianti di natura storico-monumentale

**Rif. Legislativo:** L.R. 11/'04 Norme per il Governo del Territorio, art. 13, 40;  
L. 78/2001 Tutela del patrimonio storico della prima guerra mondiale,  
art.1,2;

<b>Rif. Cartografia</b>	<b>Tav. 1</b>	<i>Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale</i>
	<b>Tav. 2</b>	<i>Carta delle Invarianti</i>
	<b>Tav. 4</b>	<i>Carta della Trasformabilità</i>

### Contenuto

Sono invarianti di natura storico monumentale i seguenti elementi indicati nella TAV 2 e nella matrice B0204 del Quadro conoscitivo.

#### A. elementi areali:

- o tipo 01: contesti figurativi e pertinenze scoperte

#### B. elementi lineari:

- o tipo 01: tracciato acquedotto romano
- o tipo 02: elementi lineari significativi (mura storiche di recinzione)
- o tipo 03: limite centuriazione

#### C. elementi puntuali:

- o tipo 01: ville venete
- o tipo 02: chiese ed oratori
- o tipo 03: altri edifici di valore architettonico o storico-testimoniale

### Direttive

Il P.I. definisce la specifica disciplina di tutela delle invarianti individuate dal P.A.T. nel rispetto dei seguenti indirizzi:

- *Contesti figurativi, pertinenze scoperte da tutelare:* va garantita la tutela del contesto in conformità con quanto già indicato agli art. 16 e 17.
- *Edifici vincolati per legge e ville venete, chiese principali, edifici di valore architettonico o storico testimoniale (tipo 01,02,03):* va garantita la tutela e la valorizzazione in conformità a quanto già indicato all'art. 16; le destinazioni d'uso ammesse dovranno risultare compatibili con la preminente tutela del bene.
- *Elementi storici minori (molini, capitelli, fontane, forni):* il P.I. predispone il censimento dei manufatti storici minori e detta la disciplina per la conservazione e la tutela dei segni storici presenti nel territorio comunale anche favorendo le iniziative di conoscenza e promozione, di fruizione pubblica attraverso sentieri e tabelle informative.
- *Tracciato acquedotto romano:* il P.I. indica un'adeguata fascia di tutela archeologica lungo il tracciato dell'acquedotto romano che preveda l'obbligo dell'indagine archeologica per gli interventi di trasformazione previsti dagli strumenti urbanistici o da opere pubbliche di livello superiore. Va garantita l'integrità dell'asse del tracciato evitando l'inserimento di nuovi interventi edilizi. Va perseguita la valorizzazione del tracciato anche in collegamento con gli interventi di fruizione pubblica indicati per gli elementi storici minori e nei progetti- anche di tipo sovracomunale - di valorizzazione degli ambiti delle risorgive.
- *Elementi lineari significativi:* il PI deve garantire la tutela e conservazione delle *mura storiche di recinzione* indicate dal PAT e può provvedere ad integrare l'individuazione.
- *Limite di centuriazione:* il PI provvede alla tutela del segno storico impedendo interventi che ne possano compromettere la riconoscibilità e favorendo azioni di riqualificazione (filare alberato, percorsi etc) integrate con le altre emergenze archeologiche del territorio.

### **Prescrizioni e Vincoli**

Prima dell'adeguamento del P.I. alle direttive sopra richiamate, anche in deroga alla previgente disciplina di zona, sono comunque vietati tutti gli interventi che possano portare alla distruzione o all'alterazione negativa del bene protetto. 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.

## Art. 22 Invarianti di natura paesaggistica

**Rif. Legislativo:** L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 13, L.R. 20/2002 Tutela e valorizzazione degli alberi monumentali, L.R. 52/1978 Legge forestale regionale

<b>Rif. Cartografia</b>	<b>Tav. 2</b>	<i>Carta delle Invarianti</i>
	<b>Tav. 4</b>	<i>Carta della Trasformabilità</i>

### Contenuto

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

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

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

Si tratta dei seguenti elementi:

#### A. elementi areali:

- o tipo 01: aree ad elevato valore paesaggistico
- o tipo 02: fasce boscate

#### B. elementi lineari:

- o tipo 01: sentieri
- o tipo 02: filari significativi
- o tipo 03: roggia Contarina e roggia Rosa

#### C. elementi puntuali:

- o tipo 01: punti panoramici

### Direttive

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

#### A. elementi areali:

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

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

Le *fasce boscate* (costituite da siepi ed alberature) così come gli insiemi arborei ed arbustivi, delimitanti campi e proprietà fondiarie, costituiscono elementi di interesse agronomico, idrogeologico e naturalistico, costituiscono inoltre rilevante elemento

paesaggistico, pertanto devono essere tutelate le sistemazioni idraulico-agrarie sia di collina che di pianura, incentivate le fasce boscate al fine di contenere l'apporto di prodotti chimici residui della produzione agricola.

- Le aziende agricole devono provvedere al mantenimento delle siepi e delle alberature che ricadono in tutta la proprietà fondiaria di pertinenza; provvedere all'eventuale reintegro delle parti degradate o distrutte, con il reimpianto di essenze autoctone e naturalizzate, fermo restando l'obbligo dell'ottemperanza di eventuali disciplinari che verranno approvati dall'Amministrazione Comunale.
- Ogni altro soggetto pubblico o privato, che intervenga sul territorio rurale per realizzare opere o comunque trasformare l'assetto, dovrà aver cura di scegliere le soluzioni da realizzare con considerazione specifica dei valori paesaggistici e tali da comportare il minor danno possibile per il patrimonio arboreo ed arbustivo; dovrà in ogni caso reintegrare con nuovi impianti di uguale o superiore misura il patrimonio eventualmente soppresso, secondo indicazioni ed impegni assunti contestualmente al progetto delle opere di trasformazione. Vanno conservati e ripristinati, ove possibile, sia i filari alberati che delimitano la viabilità sia quelli che marciano l'orditura dei campi e le scarpate riparie, come i gelsi capitozzati; compete ai proprietari la manutenzione delle aree alberate e verdi, la sostituzione degli esemplari abbattuti o vetusti.

### **B. elementi di natura lineare:**

Per i *sentieri* l'Amministrazione comunale provvederà nella successiva fase operativa (P.I.) alla valorizzazione di tali percorsi minori e delle strutture di supporto ed accessorie, formulando proposte di recupero, utilizzo funzionale, inserimento in circuiti culturali attrezzati, dettando norme per la loro salvaguardia, anche al fine di favorire l'incentivazione di attività agrituristiche e del tempo libero. Il PI specifica la disciplina di tutela nel rispetto dei seguenti indirizzi:

- I sentieri esistenti potranno essere utilizzati anche come percorsi pedonali per il tempo libero e per l'agriturismo, quelli attualmente in terra battuta dovranno essere, di norma, conservati e mantenuti in tale stato. A tale scopo il Comune appronterà piani quinquennali di ripristino e di pubblicizzazione di tali sentieri, sentito il parere dei proprietari interessati.
- Le eventuali recinzioni sui lati dei sentieri dovranno essere realizzate come elementi quali siepi, staccionate in legno e simili. Qualora si provveda mediante reti metalliche queste saranno mascherate da vegetazione arbustiva. Sentieri, strade campestri, capezzagne e mulattiere costituiscono, soprattutto in area collinare, una maglia pressoché integra per l'accesso al territorio. Ne è prescritta la conservazione con il divieto di chiusura e di pavimentazione con materiali impermeabili.
- Va opportunamente regolamentata, anche mediante apposita segnaletica, la percorribilità di percorsi e sentieri, al fine di inibire l'abbandono del tracciato, prevedendo anche, ove necessario, l'eventuale chiusura di questi nei periodi della riproduzione.
- Nel periodo della riproduzione, sono vietate nei siti di nidificazione, la potatura e lo sfalcio. Per non vanificare la riproduzione degli uccelli e delle specie segnalate, la manutenzione delle siepi deve effettuarsi, preferibilmente, nei mesi invernali.

Per *filari significativi* vanno conservati e ripristinati, ove possibile, sia i filari alberati che delimitano la viabilità sia quelli che marciano l'orditura dei campi e le scarpate riparie; compete ai proprietari la manutenzione delle aree alberate e verdi, la sostituzione degli esemplari abbattuti o vetusti;

Per la *roggia Contarina e la roggia Rosa* va tutelato l'intero corso d'acqua come segno riconoscibile del territorio bissarese promuovendo forme di aumento della naturalità (filare alberato, vegetazione ripariale) e di riqualificazione anche nell'ottica dell'ampliamento della rete dei percorsi di pregio ambientale per il tempo libero nonché come elemento di naturalità e di pregio paesaggistico all'interno del tessuto edificato di Costabissara.

### **C. elementi di natura puntuale:**

I *punti panoramici* sono comparabili ai coni visuali indicati in tavola 4, conseguentemente ne va garantita la tutela e la possibilità di godere delle visuali sul territorio aperto di Costabissara seguendo gli indirizzi di cui all'art. 18 delle presenti norme.

### **Prescrizioni e Vincoli**

Prima dell'adeguamento del P.I. alle direttive sopra richiamate, anche in deroga alla previgente disciplina di zona, sono comunque vietati tutti gli interventi che possano portare alla distruzione o all'alterazione negativa del bene protetto. 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.

L'abbattimento di alberi con diametro superiore a 40 cm. misurato all'altezza di 1,30 m. da terra deve essere comunicato agli Uffici Comunali competenti a mezzo lettera in carta semplice e documentazione fotografica. L'abbattimento si ritiene autorizzato se l'Amministrazione non esprime parere contrario entro 20 giorni dal ricevimento della comunicazione. Sono esclusi gli interventi di legnatico e su alberi da frutto. Le piante abbattute dovranno essere sostituite con altrettanti esemplari, seguendo le indicazioni espresse (elenco delle specie arboree ed arbustive art. 39 delle presenti norme).

Alla categoria degli "esemplari vegetali" appartengono tutti gli alberi con diametro del fusto, misurato a 1,30 m. da terra, superiore a 1,25 m.

L'abbattimento, la potatura e gli interventi di dendrochirurgia su tali piante dovranno essere autorizzati dalla CEC integrata, su precisa richiesta contenente relazione tecnica giustificativa, a firma di tecnico agronomo o forestale. Le piante tagliate o delle quali se ne sia causata la morte dovranno essere sostituite con esemplari di specie analoga, con le seguenti dimensioni minime: cm 25 di diametro all'altezza di m. 1,30 da terra.

## Art. 23 Invarianti di natura ambientale

**Rif. Legislativo:** L.R. 11/'04 Norme per il Governo del Territorio, art. 13

<b>Rif. Cartografia</b>	<b>Tav. 2</b>	<b>Carta delle Invarianti</b>
-------------------------	---------------	-------------------------------

### Contenuto

Il P.A.T. ha identificato le seguenti aree di tutela per la loro valenza ecosistemica (rifugio di flora e fauna, nuclei e riserve di biodiversità), specifiche di un luogo o di un territorio, ove la tutela e la salvaguardia dei valori ambientali risulta indispensabile all'attuazione di uno sviluppo sostenibile.

Negli ambiti definiti "invarianti di natura ambientale", è prevalente la connotazione naturale (morfologica, vegetazionale, idrogeologica) rispetto alla componente dovuta all'intervento antropico sul paesaggio.

#### A. elementi areali:

- o tipo 01: Corridoio ecologico del Torrente Orolo
- o tipo 02: Area delle risorgive (SIC) e area umida
- o tipo 03: Superfici boscate

### Direttive

In sede di formazione del P.I. dovrà essere perseguita la massima tutela delle invarianti di tipo ambientale garantendo la conservazione degli habitat naturali e la loro corretta manutenzione nel rispetto dei seguenti indirizzi:

#### A. elementi di natura areale:

Per gli elementi areali di pregio ambientale indicati valgono le indicazioni normative generali riportate di seguito e che dovranno trovare sviluppo e puntuale applicazione nell'ambito della pianificazione operativa. In particolare le aree sono ambiti fondamentali per la continuità ambientale e paesaggistica della rete ecologica al quale si rimanda per le direttive specifiche all'art. 40.

In particolare per le superfici boscate si rimanda alle direttive prescrizioni e vincoli del precedente articolo 19 e per l'area delle risorgive e zona umida si rimanda alle direttive prescrizioni e vincoli degli articoli 13, 22 e 40 .

Il Corridoio ecologico del torrente Orolo è elemento atto a favorire la permeabilità ecologica del territorio e, quindi, il mantenimento ed il recupero delle connessioni fra ecosistemi e biotopi. Il P.I. provvede a specificare i modi d'uso e di tutela per questa componente della rete ecologica operando per garantire le opportune connessioni e continuità di carattere fisico tra i diversi elementi, coerentemente con la pianificazione provinciale.

### Prescrizioni e vincoli

Prima dell'adeguamento del P.I. alle direttive sopra richiamate, anche in deroga alla previgente disciplina di zona, sono comunque vietati tutti gli interventi che possano portare alla distruzione o all'alterazione negativa del bene protetto. 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.

## Art. 24 Invarianti di natura agronomico produttiva

**Rif. Legislativo:** L.R. 11/'04 Norme per il Governo del Territorio, art. 13

Rif. Cartografia	Tav. 2	Carta delle Invarianti
		Tav AA7 delle analisi agronomiche (invarianti)

### Contenuto

Il P.A.T. ha identificato le seguenti aree di tutela per la loro valenza agronomico-produttiva, che deriva dalla contemporanea presenza di aziende agricole vitali, sistemazioni idraulico-agrarie di pregio, coltivazioni legnose di qualità, allevamenti zootecnici.

#### A. elementi areali:

- o tipo 01: aree a forte integrità agricola
  - 1 –area agricola San Valentino
  - 2 –area agricola sud (Conte-Boniver)
  - 3 –area agricola orientale
  - 4 –aree agricole nord (San Zeno–Ongaresca–Le Piane)

### Direttive

Per gli ambiti di maggior *importanza agricolo-produttiva* sopra indicati, lo strumento operativo (P.I.) dovrà tener conto dei seguenti elementi:

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

### Prescrizioni e vincoli

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

## Art. 25 Fragilità e compatibilità ai fini urbanistici

**Rif. Legislativo:** L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 13

<b>Rif. Cartografia</b>	<b>Tav. 3</b>	<b>Carta delle Fragilità</b>
-------------------------	---------------	------------------------------

### Contenuto

La Carta delle fragilità descrive la compatibilità geologica ai fini urbanistici del territorio attraverso l'analisi di tutti gli elementi di fragilità emersi in fase di studio ed evidenziati negli elaborati del Quadro conoscitivo. Tutte queste situazioni sono state raggruppate e classificate nella "Carta delle fragilità" secondo criteri geologici, geomorfologici, idrogeologici ed idraulici.

La Carta delle Fragilità contiene una prima suddivisione relativa alla "**Compatibilità geologica ai fini urbanistici**" in tre classi di terreni:

- aree non idonee
- aree idonee a condizione
- aree idonee

Inoltre sono perimetrate le zone interessate a "Aree soggette a **dissesto idrogeologico**" secondo la seguente criticità:

- area di frana
- area esondabile o a ristagno idrico
- area soggetta a sprofondamento carsico
- area di risorgiva
- area di cava, discarica o di riporto di terreno

Sono evidenziati i *fenomeni di dissesto idrogeologico e/o geologico* per gli eventi metereologici di novembre 2010:

- versante interessato da caduta massi e/o terriccio su via Madonna delle Grazie
- tratto di via Madonna delle Grazie interessato da cedimento verso valle

Sono evidenziate altresì le **zone di tutela** che consistono in aree di particolare fragilità dal punto di vista ambientale e corrispondono alle **aree boschive** e alle aree per il rispetto dell'ambiente.

Il PAT riconosce inoltre come aree di particolare **fragilità di tipo storico-archeologica** alcuni ambiti ritenuti di interesse archeologico e li sottopone a specifica tutela:

- area tutela tracciato acquedotto romano
- area Chiesetta San Zeno
- area ritrovamenti loc. Pignare
- area ritrovamenti loc. San Valentino
- area ritrovamenti loc. Valletta del Tumulo
- area ritrovamenti loc. Via Mascagni-via Carducci

### Direttive

In sede di formazione del PI si dovranno seguire le seguenti prescrizioni a seconda della *compatibilità ai fini urbanistici*

#### - Aree non idonee

In "Area non idonea" sono vietati interventi di nuova edificazione.

Sono invece consentiti:

- o interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione senza ricavo di nuove unità abitative;
- o interventi di ampliamento per adeguamento a scopo igienico sanitario o per ricavo di locali accessori (legnaie, impianti tecnologici, box auto ecc.);
- o interventi di realizzazione o ampliamento di infrastrutture viarie o rete tecnologiche;

- o opere di difesa, sistemazione, manutenzione e gestione del territorio in genere;
- o interventi di miglioramento fondiario pertinenti all'attività agricola o forestale e l'edificabilità di annessi rustici.

Tutti gli interventi di progettazione dovranno essere correlati da studi e indagini geologiche basate sull'osservanza delle norme vigenti in materia estese per un intorno e profondità significativi, rapportati all'importanza delle opere previste, con rilievi di superficie, verifiche di stabilità, indagini, prove geotecniche, idrogeologiche ecc.. adeguate che affrontino in maniera approfondita ogni elemento di fragilità evidenziato nelle cartografie d'analisi. Dovranno inoltre essere indicate le soluzioni tecniche da adottare per garantire la stabilità e la sicurezza dell'opera che dovrà avvenire senza comportare un aumento del grado di criticità dell'area.

- **Aree idonee a condizione:**

In fase di attuazione del PAT ogni intervento che ricade in "Area idonea a condizione" dovrà essere correlato da studi e indagini geologiche basate sull'osservanza delle norme vigenti in materia e estese per un intorno e profondità significativi rapportati all'importanza delle opere previste, con rilievi di superficie, verifiche di stabilità, indagini, prove geotecniche, idrogeologiche ecc.. adeguate. Tutto ciò al fine di garantire la corretta realizzazione degli interventi e le necessarie condizioni di idoneità, cioè di massima sicurezza, per le persone, le strutture e le infrastrutture.

Gli interventi che ricadono all'interno di uno dei perimetri di "Aree soggette a dissesto idrogeologico" dovranno in aggiunta contenere gli approfondimenti d'indagine previsti per ogni perimetrazione. Nel caso di interventi urbanistici o progettuali che ricadono all'interno di più perimetri di "Aree soggette a dissesto idrogeologico" questi dovranno recepire tutte le prescrizioni previste per ogni singolo perimetro.

- **Aree idonee**

In fase di attuazione del PAT ogni intervento che ricade in "Area idonea" dovrà essere correlato da un'indagine geologica o geotecnica basata sull'osservanza delle norme vigenti in materia.

Per le aree soggette a dissesti idrogeologici si dovranno seguire le seguenti prescrizioni:

- **Aree di frana**

Fatto salvo quanto stabilito per le "Aree idonee a condizione" e le "Aree non idonee", le relazioni geologiche dovranno in aggiunta contenere precise indicazioni in merito all'interazione tra la tipologia dell'intervento previsto, ove questo è ammissibile, e la presenza del dissesto franoso fornendo le soluzioni tecniche da adottare per garantire l'assenza di rischio per persone e la stabilità futura delle strutture ed infrastrutture in relazione a tale elemento di criticità.

All'interno del perimetro "Area in frana" sono sconsigliati interventi che comportino modifiche significative al profilo del versante quali scavi e riporti di terreno, ad esclusione di quelli finalizzati alla bonifica dell'area, in quanto potrebbero innescare una ripresa del fenomeno gravitativo. Tali progetti dovranno in ogni caso essere supportati da verifiche di stabilità globale dell'insieme opera-terreno.

È vietato realizzare interventi che favoriscano l'infiltrazione delle acque nelle aree franose.

Sulle aree interessate da rischio e/o pericolosità per frane, smottamenti, cadute massi, ecc. sono consentite le attività di movimentazione e/o asporto di materiali, comprese le attività di cava, finalizzate alla messa in sicurezza dei siti medesimi previo apposito progetto.

- **Area esondabile o a ristagno idrico**

Fatto salvo quanto stabilito per le "Aree idonee a condizione" tutti i nuovi interventi, opere, attività consentiti dal Piano o autorizzati dopo la sua approvazione che ricadono in area esondabile devono soddisfare le prescrizioni contenute nell'art. 9 del PAI relativamente alla pericolosità di tipo idraulico, ossia essere tali da:

- a) mantenere le condizioni esistenti di funzionalità idraulica o migliorarle, agevolare e comunque non impedire il deflusso delle piene, non ostacolare il deflusso delle acque;
- b) non aumentare le condizioni di pericolo a valle o a monte dell'area interessata;
- c) non ridurre i volumi invasabili delle aree interessate e favorire se possibile la creazione di nuove aree di libera esondazione;
- d) migliorare o comunque non peggiorare le condizioni di sicurezza del territorio;
- e) non dovranno costituire o indurre a formare vie preferenziali di veicolazione di portate solide o liquide;
- f) minimizzare le interferenze, anche temporanee, con le strutture di difesa idraulica.

Tutti gli interventi consentiti non devono pregiudicare la definitiva sistemazione né la realizzazione degli altri interventi previsti dalla pianificazione di bacino.

Nelle aree classificate pericolose, ad eccezione degli interventi di mitigazione del rischio, di tutela della pubblica incolumità e quelli previsti dal piano di bacino, è vietato:

- a) eseguire scavi o abbassamenti del piano di campagna in grado di compromettere la stabilità delle fondazioni degli argini;
- b) realizzare intubazioni o tombinature dei corsi d'acqua superficiali;
- c) occupare stabilmente con mezzi, manufatti anche precari e beni diversi le fasce di transito al piede degli argini;
- d) impiantare colture in grado di favorire l'indebolimento degli argini.

- **Area soggetta a sprofondamento carsico**

Fatto salvo quanto stabilito per le "Aree idonee a condizione" la relazione geologica dovrà valutare questo elemento di criticità con adeguate metodologie d'indagine allo scopo di verificare l'assenza di grotte o cavità sotterranee che possano interferire con le opere di progetto.

- **Area di risorgiva**

Richiamate le definizioni e fatto salvo quanto previsto all'art. 11 delle presenti norme, l'area di risorgiva e la fascia di protezione primaria sono classificate "area non idonea" mentre la fascia di protezione secondaria ricade in "area idonea a condizione".

All'interno dell'*area di risorgiva* e della *fascia di protezione primaria* è vietato qualsiasi intervento che alteri lo stato dei luoghi, a meno che non sia finalizzato ad un miglioramento dell'indice di funzionalità della risorgiva (I.F.R.). In particolare sono vietati:

- o scavi al di sotto del piano campagna che possono interferire con l'emergenza della falda;
- o riporti di terreno che possono provocare franamento delle ripe o l'interramento della risorgiva;
- o spargimento delle acque nel suolo (es. impianti di subirrigazione, pozzi, scarichi civili ed industriali...).

Per la *fascia di protezione secondaria* si rimandano al successivo Piano degli interventi i seguenti approfondimenti d'indagine:

- o ricognizione puntuale di tutte le risorgive presenti nel territorio;
- o definizione della fascia di rispetto in funzione della classe e della qualità della risorgiva (ottima, buona, scarsa, pessima);
- o adozione di una specifica disciplina orientata alla tutela e valorizzazione naturalistica e paesaggistica dei luoghi.

L'individuazione puntuale delle risorgive e le relative fasce di protezione primaria dovranno essere determinate in sede di PI.

- **Area di cava o riporto di terreni**

Fatto salvo quanto stabilito per le "Aree idonee a condizione" in tale zone sono da favorire tutti gli interventi di rinaturalizzazione e ripristino ambientale, di riconfigurazione morfologica e di recupero per funzioni compatibili con la natura geologica del substrato.

Il P.I. provvederà :

- per le zone a rischio idraulico a precisare ulteriormente la loro perimetrazione e classificazione, oltre a definire gli interventi per la loro messa in sicurezza;
- per gli effetti della compatibilità ai fini edificatori – urbanistici in generale, provvederà a far applicare su tutto il territorio Comunale quanto previsto dalla normativa vigente, in particolare dal D.M.LL.PP. 11.03.1988 (G.U. 1-6-1988, n° 127 suppl.) *Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e le scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione. Istruzioni per l'applicazione* e D.M. 14.01.2008 *Norme Tecniche per le costruzioni*.

Sono da evitare le tombature di rogge e fossi, salvo che nei tratti posti sotto la viabilità. Inoltre i nuovi interventi edilizi dovranno rispettare le fasce di rispetto dai torrenti e dai corsi d'acqua consortili, come previsto dalle norme vigenti. Si dovrà inoltre evitare che i nuovi interventi urbanistici comportino un aggravamento dell'invarianza idraulica applicando quanto indicato nell'art. 43 che tratta della compatibilità idraulica e dei vari interventi di mitigazione.

Per le zone classificate a rischio idraulico dagli strumenti urbanistici vigenti, si consiglia di evitare la realizzazione di locali posti al di sotto della quota del piano campagna o in ogni caso alla quota della falda, anche se solo parzialmente, onde preservare tali locali da pericoli di allagamento.

Per le zone caratterizzate da *fenomeni di dissesto idrogeologico e/o geologico* per gli eventi meteorologici di novembre 2010 devono essere garantite le condizioni di sicurezza e le soluzioni tecniche da adottare per garantire l'assenza di rischio per persone e la stabilità futura delle strutture ed infrastrutture in relazione a tali elementi di criticità in analogia alle aree a condizione e con dissesti (es. frana).

Per le **Zone di Tutela (Aree boschive)** in sede di PI si dovranno seguire le specifiche tecniche volte a garantire la tutela e conservazione di queste porzioni di territorio in applicazione delle direttive e prescrizioni di cui agli art. 19 (aree boscate), 23 e 24 (invarianti), 38 (rete ecologica) delle presenti norme.

Inoltre per le aree con **fragilità di tipo storico-archeologica**, fatta salva la disciplina degli art. 6 e 7 per quanto riguarda i beni vincolati, in sede di PI si dovranno precisare le specifiche tecniche volte a garantire la compatibilità degli interventi (anche di tipo agronomico) con la peculiarità e valenza archeologica dei luoghi anche prevedendo l'opportunità di indagini preliminari e comunicazione alla Soprintendenza archeologica.

Nelle aree soggette a rischio idraulico sono ammessi gli interventi già previsti dal vigente PRG e confermati dal PAT nel rispetto del principio dell'invarianza idraulica e delle prescrizioni degli enti preposti (Genio Civile) e dell'art. 20 del PAT (invarianti di natura geologica, idrogeologica, idraulica).

## TITOLO III - PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL P.I.

### CAPO I – DIMENSIONAMENTO

#### Art. 26 Ambiti territoriali omogenei (ATO)

**Rif. Legislativo:** L.R. 11/'04 Norme per il Governo del Territorio, art. 13

<b>Rif. Cartografia</b>	<b>Tav. 4</b>	<i>Carta della Trasformabilità</i>
	<b>Tav. 4a</b>	<i>Carta della delimitazione degli ATO</i>
<b>Rif. NTA</b>	Allegato A alle NTA (Ambiti Territoriali Omogenei e Dimensionamento)	

#### Contenuto

Il P.A.T. ha individuato i seguenti Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.) ove sono attivabili politiche convergenti di governo del territorio, sulla base di valutazioni di carattere morfologico, paesaggistico ed insediativo.

<b>N. Ato</b>	<b>Sub Ato</b>	<b>Denominazione</b>	<b>Tipologia</b>
ATO n. 1	1.1	Costabissara	residenziale
	1.2	Motta	residenziale
	1.3	Fornace -Crispi	residenziale
ATO n. 2	2.1	Ambito produttivo Sp46	produttivo
ATO n. 3	3.1	San Zeno, Pilastro e pianura nord in destra Orolo	pianura
	3.2	Pianura nord tra Orolo e Sp46	pianura
	3.3	Pianura est delle risorgive	pianura
	3.4	Pianura sud e di San Valentino	pianura
ATO n. 4	4.1	Ambito della collina	collina

Per ciascun ATO, il P.A.T. ha assegnato i corrispondenti obiettivi di tutela, di riqualificazione e di valorizzazione come specificato nell'allegato A - "Ambiti Territoriali Omogenei"; ha stabilito, inoltre, le aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, per la riqualificazione e riconversione, le invarianti e fragilità, 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

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.

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.

## Art. 27 Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zona con destinazione diversa da quella agricola

**Rif. Legislativo:** L.R. 11/'04 Norme per il Governo del Territorio, art. 13 comma 1; art. 50 comma 1

<b>Rif. Cartografia</b>	<i>Analisi agronomica e paesaggistica</i>
-------------------------	---

### Contenuto

Il P.A.T. ha determinato la superficie agricola utilizzata (SAU) trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola: essa può interessare una superficie complessiva non superiore a mq **51.063** (con possibile variazione in più del 10%, fino a 56.169 mq), calcolata secondo le modalità indicate nel provvedimento (Atti di Indirizzo della Regione Veneto) riferiti alla L.R.11/2004, art. 50, comma 1, lettera c) e come computato analiticamente nella Tavola della SAU allegata all'Analisi agronomico-ambientale.

Dalle quantità di SAU trasformabile in destinazioni non agricole calcolate ai sensi del presente atto, è comunque esclusa la superficie agricola destinata alla realizzazione di opere pubbliche statali o quelle di competenza regionale, così come definite dall'art. 2, comma 2 lettera a) della L.R. n. 27/03.

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

	<i>Sup. Territoriale (ha)</i>	<i>S A U</i>	<i>SAU/ST</i>	<i>% trasf</i>	<i>Sup Trasformabile (mq)</i>
<b>Costabissara</b>	1.321	785,59	59.46	0,65%	<b>51.063</b>

**SAU trasformabile totale** = Sup. trasformabile +10% = 51.063 mq +5.106mq = **56.169 mq**

### Direttive

Il P.I. predispone un apposito registro di controllo della SAU trasformata, nel rispetto dei seguenti principi:

- le variazioni della SAU registrate sono quelle che interessano la SAU individuata nella tavola della SAU dell'Analisi agronomico-ambientale;
- la conferma delle previsioni ricadenti in ZTO di PRG diverse dalle ZTO E del PRG previgente, comprese eventuali varianti in corso di approvazione che risultino coerenti con il P.A.T., non comporta variazione della SAU;
- la conversione in SAU con classificazione agricola di un'area avente diversa destinazione, consente la trasformazione urbanistica con destinazione diversa da quella agricola di un'analogha superficie, nel rispetto della disciplina di Piano;
- l'abbandono di terreni coltivati indicati nella tavola citata non determina automatico aumento della SAU trasformabile.

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

## Art. 28 Dimensionamento insediativo e dei servizi

**Rif. Legislativo:** L.R. 11/'04 Norme per il Governo del Territorio, art. 31  
Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444

<b>Rif. Cartografia</b>	<b>Tav. 4</b>	<i>Carta della Trasformabilità</i>
	<b>Tav. 4a</b>	<i>Carta della delimitazione degli ATO</i>

### Contenuto

Il P.A.T. determina, per ambiti territoriali omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi e i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili, nel rispetto del seguente fabbisogno futuro decennale (al netto delle potenzialità edificatorie residue del previgente PRG):

a) residenziale:

**531.253 mc** comprensivi del soddisfacimento del fabbisogno commerciale-direzionale-artigianale e ricettivo-turistico in contesti prevalentemente residenziali. Si assume che 3mc corrispondono a 1mq di superficie lorda di pavimento.

Il P.I. provvederà a soddisfare il fabbisogno residenziale preferibilmente con la seguente ripartizione, tenuto conto della correlazione tra la trasformazione/riconversione delle opere incongrue ed effettiva disponibilità alla loro trasformazione, e nel rispetto delle quantità complessivamente stabilite per ciascun ATO:

**448.253 mc** come capacità residua nelle aree di espansione del PRG e non ancora attuate (ancorché già convenzionate);

**83.000 mc** da ricavarsi in ambiti di riqualificazione e riconversione urbanistica, ambiti di trasformazione urbanistica, di completamento o di espansione, comprese le potenzialità derivanti dall'applicazione dei crediti edilizi e della compensazione urbanistica.

b) produttivo in un contesto specializzato comprensivo delle destinazioni commerciale-direzionale-artigianale e ricettivo-turistico, così ripartito:

**0 mq** di ST per nuove attività produttive e/o l'ampliamento di quelle esistenti: le eventuali nuove aree produttive dovranno essere realizzate a parità di zone D del vigente PRG. Sono ammesse operazioni di densificazione all'interno delle zone produttive consolidate indicate dal PAT, fino ad un r.c.f. del 60%.

c) Gli interventi ammissibili nella zona agricola, compresa la riconversione degli annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo, essendo disciplinata da specifiche disposizioni di legge, saranno quantificati ed individuati dal P.I. nel rispetto del dimensionamento complessivo del PAT precedentemente indicato.

Il P.A.T., per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, prevede un'adeguata dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso, nel rispetto dei seguenti rapporti:

residenza: a ciascun abitante insediato (residente anagrafico) o da insediare (equivalente a 220 mc) deve essere garantita una dotazione di aree a servizi non inferiore a 44 mq. Il P.I. precisa l'articolazione di tale dotazione rispetto a :

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

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

attività commerciali, direzionali: fatte salve specifiche disposizioni di legge, la dotazione di aree a servizi (parcheggio almeno fino al 50% e verde) non sarà inferiore al 100% della slp;

attività ricettive turistiche: fatte salve specifiche disposizioni di legge, la dotazione di aree a servizi non sarà inferiore al 15 mq ogni 100 mc o, nel caso di insediamenti all'aperto, 10 mq ogni 100 mq, garantendo in ogni caso un posto auto per ciascuna camera (c.fr LR 11/2004).

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

## **Direttive**

Il P.I. provvederà alla suddivisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee, privilegiando l'analisi dei tessuti urbani in funzione della loro complessità ed articolazione:

- a) processo di formazione storica;
- b) morfologia insediativa (densità edilizia, altezza, tipologia, schema organizzativo);
- c) funzionale (destinazione d'uso prevalente).

Le ulteriori potenzialità edificatorie, suddivise per ciascuna ATO, saranno attribuite dal PI nel modo seguente:

Residenziale (R): comprendente la funzione residenziale e quelle con essa compatibili (commerciale, direzionale, artigianale e di servizio) e così articolata:

- *crediti edilizi*: è la volumetria realizzabile a seguito della formazione di crediti edilizi all'interno dell'ATO ma può essere trasferita su altri ATO;
- *riqualificazione*: è la volumetria realizzabile a seguito degli interventi di riconversione/riclassificazione: non può essere trasferita su altri ATO;
- *nuova edificazione*: è la nuova volumetria realizzabile, al netto degli interventi di completamento già previsti nel previgente PRG; non può essere trasferita su altri ATO.

Il P.I. determina la percentuale del fabbisogno complessivo di edilizia abitativa da soddisfare attraverso interventi di edilizia residenziale pubblica nei limiti di cui al punto 4 dell'art. 39 della L.R. 11/2004, da soddisfare all'interno delle zone residenziali o negli ambiti di cui all'art. 1, c. 258, 259 della L. 244/07.

Produttivo (P): comprende le funzioni non residenziali (produttive, commerciali, direzionali) in contesti specializzati: non può essere trasferita su altri ATO.

Servizi (S): comprende la superficie da destinare a servizi pubblici o di uso pubblico. Poichè la dotazione esistente e prevista dal previgente PRG è adeguata al conseguimento degli obiettivi del P.A.T., ogni variazione deve essere compensata preferibilmente nell'ambito del medesimo

ATO. Le aree già destinate a verde pubblico ricadenti in area agricola, potranno essere confermate come parchi rurali ove sia garantita, anche con convenzione pubblico/privata, la fruizione da parte della cittadinanza.

Quando sono indicate più sigle, il PI ne preciserà la ripartizione all'interno degli ambiti indicati dal PAT.

Per le nuove edificazioni e i cambi di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti (ovvero che prevedano la variazione della dotazione degli standards), in sede di PUA dovranno essere previsti almeno gli standard primari (parcheggio, aree verdi e di riqualificazione urbana pubbliche o di uso pubblico) in misura almeno pari a:

- residenza: 9,5mq/150mc dei quali almeno 3,5mq/150mc da destinarsi a superficie netta degli stalli di sosta e almeno 3,0mq/150mc riservati a verde, gioco e sport;
- produttivo: 6% della superficie lorda di pavimento con un minimo del 10% della superficie della singola zona;
- commerciale – direzionale : 100% della superficie lorda di pavimento fatte salve specifiche disposizioni di legge;
- ricettivo turistico: 15mq ogni 100mc con un minimo di un posto auto ogni due posti letto, oppure mq 10 ogni 100 mq, nel caso di insediamenti all'aperto, fatte salve specifiche disposizioni di legge.

Nel caso di destinazioni d'uso miste, la dotazione di aree a servizi sarà quantificata in rapporto alle diverse destinazioni.

Nel caso di intervento edilizio diretto, anche tramite scheda puntuale, il PI determina la dotazione di standard da reperirsi e/o di possibile monetizzazione in relazione alla specifica dotazione, esistente o prevista, di zona.

Le aree già destinate a verde pubblico ricadenti in area agricola, potranno essere confermate come parchi rurali ove sia garantita, anche con convenzione pubblico/privata, la fruizione da parte della cittadinanza: la sottrazione della SAU ai fini del dimensionamento del Piano, riguarderà le sole superfici destinate a fruizione pubblica.

Per quanto concerne la classificazione delle zone destinate ad ospitare i servizi, il P.I. 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 quando ne sia prevista l'attuazione diretta o di stabilirne la quantità e le caratteristiche (criteri organizzativi, localizzazione, tipologia...) demandandone la concreta localizzazione in sede di strumento urbanistico attuativo. Il fabbisogno di aree a servizi potrà essere soddisfatto:

- a) con acquisizione di 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;
- d) con altre aree che, pur conservando un regime privato dei suoli, rivestono comunque uno specifico interesse pubblico per le loro caratteristiche intrinseche (parcheggi, attrezzature religiose, parchi rurali ecc.), anche per effetto di convenzioni con il Comune.

Il P.I. per garantire un adeguato livello prestazionale dei servizi, oltre al dimensionamento quantitativo degli stessi, provvederà anche a definire una griglia di valutazione degli standard qualitativi degli stessi, 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. 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.

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.

### **Prescrizioni e vincoli**

Fino all'approvazione del P.I. adeguato alle direttive che precedono, gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, già ammessi dal vigente PRG, 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., sono subordinati all'accertamento dell'adeguatezza delle reti tecnologiche esistenti e dei collegamenti viari 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.

In assenza dei presupposti di cui al comma precedente, gli interventi sono subordinati alla approvazione di un P.U.A. salvo l'adeguamento ad eventuali diverse prescrizioni introdotte dal gestore della rete.

## CAPO II – AZIONI STRATEGICHE

### Art. 29 Ambiti di urbanizzazione consolidata ed aree potenzialmente trasformabili

**Rif. Legislativo:** L.R. 11/'04 Norme per il Governo del Territorio, art. 13

<b>Rif. Cartografia</b>	<b>Tav. 4</b>	<i>Carta della Trasformabilità</i>
-------------------------	---------------	------------------------------------

#### Contenuto

Gli ambiti di urbanizzazione consolidata comprendono le parti di territorio dove i processi di trasformazione urbanistica sono sostanzialmente completati dando forma ad insediamenti strutturati: la trasformazione edilizia e le potenzialità edificatorie residue saranno attuate prevalentemente con interventi edilizi diretti o in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici attuativi vigenti. Secondo la grafia della Tav. 4 del PAT, le destinazioni d'uso prevalenti sono:

- a) aree di urbanizzazione consolidata – residenza e servizi per la residenza: residenza, attività direzionali, attività commerciali con esclusione della grande struttura di vendita, ricettivo-turistico. Possono essere ammesse attività produttive purché compatibili con la residenza. Sono altresì consentite le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico direttamente connesse alle destinazioni d'uso principali (standard) o previste dalle Amministrazioni Pubbliche.
- b) aree di urbanizzazione consolidata – attività economiche non integrabili con la residenza: attività produttive, commerciali e direzionali; attività turistiche-ricettive. La funzione residenziale può essere ammessa se funzionalmente collegata all'attività economica insediata (casa del custode-proprietario). Sono altresì consentite le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico direttamente connesse alle destinazioni d'uso principali (standard) o previste dalle Amministrazioni Pubbliche.

Le aree potenzialmente trasformabili, invece, si configurano come ambiti dove possono essere confermate le potenzialità edificatorie previgenti soggette a PUA, o dove localizzare le ulteriori potenzialità edificatorie previste dal P.A.T., nonché i relativi servizi: sono identificate dalla linea preferenziale di sviluppo che ne definisce la destinazione d'uso prevalente.

Le aree potenzialmente trasformabili sono comprese tra gli ambiti di urbanizzazione consolidata e il limite fisico alla nuova edificazione previsto dal P.A.T., o possono essere interamente comprese tra gli ambiti di urbanizzazione consolidata che ne determina pertanto il limite. Quando sono indicate destinazioni miste, il PI ne preciserà la ripartizione all'interno degli ambiti di trasformazione indicati dal PAT.

#### Direttive

Nelle aree potenzialmente trasformabili, il P.I. preciserà le modalità di intervento nei limiti previsti per ciascun ATO e nel rispetto delle direttive e prescrizioni di cui ai successivi art. 27, 31, 32, 44.

Il P.I., nell'ambito delle aree di urbanizzazione consolidata individuate dal P.A.T., definisce le zone territoriali omogenee in cui sono sempre possibili interventi diretti di completamento edilizio, precisandone le modalità. Nelle zone potenzialmente trasformabili gli interventi di trasformazione 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 insufficienti o mancanti.

Nelle zone residenziali dove sono consentiti interventi diretti di completamento, la densità edilizia fondiaria non potrà essere superiore al 20% della densità fondiaria media esistente, nei

limiti quantitativi definiti per ciascun ATO; l'altezza massima non potrà essere superiore ad un piano (con arrotondamento per eccesso) rispetto al numero medio dei piani esistenti e le destinazioni d'uso dovranno risultare compatibili con la destinazione d'uso prevalente e nel rispetto dei limiti dimensionali indicati per ciascun ATO.

Tali limiti possono essere superati ove il P.I. subordini la trasformazione a PUA, a comparto edificatorio o a titolo abilitativo convenzionato che ne precisi dettagliatamente i caratteri morfologico-dimensionali; in questo caso, l'intervento di trasformazione potrà interessare una superficie fondiaria, nel limite del 10%, anche esterna all'area di urbanizzazione consolidata.

Il PI, in considerazione delle particolari condizioni geomorfologiche e infrastrutturali, individua gli ambiti ove gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001, sono subordinati all'accertamento dell'adeguatezza delle reti tecnologiche esistenti e dei collegamenti viari adeguati al carico urbanistico indotto dall'intervento, alla verifica della loro attuazione da parte del Comune nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime opere contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento mediante convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo redatto ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90.

### **Prescrizioni e vincoli**

Prima del P.I., negli ambiti di urbanizzazione consolidata e nelle aree potenzialmente trasformabili, sono sempre possibili interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti nel rispetto dei parametri edilizi e delle modalità di intervento previste dal previgente PRG qualora compatibili con il PAT.

## Art. 30 Servizi di interesse comune di maggior rilevanza

**Rif. Legislativo:** L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 13, 31

<b>Rif. Cartografia</b>	<b>Tav. 4</b>	<b>Carta della Trasformabilità</b>
-------------------------	---------------	------------------------------------

### Contenuto

Il P.A.T. ha individuato le principali attrezzature e servizi, pubblici o di uso pubblico, esistenti, considerati strategici nel rafforzamento del sistema insediativo.

#### ATO 1

##### **Sub. Ato 1.1 Costabissara**

- polo scolastico e sportivo di via Monte Grappa;
- aree dei servizi centrali (piazza, municipio, cinema-teatro, centro Elisa Conte, scuole, residenza per anziani, chiesa) localizzati tra via Roma, via Brigata Sassari e Piazza Vittorio Veneto;
- area dei servizi del tempo libero (parco del Donatore e campo da calcio);
- cimitero di Costabissara.

##### **Sub. Ato 1.2 Motta**

- aree dei servizi centrali (scuole, chiesa) localizzati lungo la SP 46 e a nord di villa Donà;
- aree dei servizi del tempo libero (polo sportivo con Palamotta e campi da calcio).

##### **Sub. Ato 1.3 Fornace-Crispi**

- area verde e sport di via Lago di Garda e di via Crispi.

#### ATO n. 2

##### **Sub. Ato 2.1 Ambito produttivo Sp46**

- area sosta di via Galileo Galilei;
- area ecocentro comunale via Leonardo Da Vinci.

#### ATO n. 3

##### **Sub. Ato 3.1 San Zeno, Pilastro e pianura nord in destra Orolo**

- area verdi dei quartieri di San Zeno e di Pilastro;

##### **Sub. Ato 3.2 Pianura nord tra Orolo e Sp46**

- area impianto di fitodepurazione del depuratore consortile AVS.

##### **Sub. Ato 3.3 Pianura est delle risorgive**

- ambito delle risorgive e della pesca sportiva di Motta (con possibile istituzione di parco e riserva di livello comunale o intercomunale);
- cimitero di Motta.

##### **Sub. Ato 3.4 Pianura sud e di San Valentino**

- nessuna area a servizi di maggior rilevanza.

#### ATO n. 4

##### **Sub. Ato 4.1 Ambito della collina**

- ambito della chiesa di Madonna delle Grazie;
- ambito della chiesetta di San Zeno.

### Direttive

I servizi e le attrezzature minori, sia nei capoluoghi, sia nei centri frazionali saranno individuati dal P.I., privilegiando ove possibile, la conferma delle attrezzature esistenti e le previsioni del loro potenziamento. Il P.I. provvederà a disciplinare:

- o le funzioni da confermare;
- o le funzioni da trasferire;
- o le funzioni da trasformare;
- o i nuovi ambiti o gli ampliamenti di quelli esistenti, necessari per attuare le strategie di Piano e le dotazioni prescritte dalle disposizioni di legge vigenti.



Le direttrici di sviluppo indicate dal PAT con apposita simbologia (S) sono finalizzate ad attuare le strategie di Piano e a conseguire le dotazioni prescritte dalle disposizioni di legge vigenti, sia di rango urbano che di quartiere o di vicinato.

### **Prescrizioni e vincoli**

Fino l'approvazione del P.I. restano confermate le previsioni del PRG previgente. L'attuazione delle previsioni del P.A.T. potrà avvenire anche mediante ricorso agli istituti della perequazione urbanistica, compensazione urbanistica e credito edilizio, o con l'apposizione di vincoli urbanistici preordinati all'esproprio.

## Art. 31 Linee preferenziali di sviluppo insediativo per specifiche destinazioni d'uso

**Rif. Legislativo:** L.R. 11/'04 Norme per il Governo del Territorio, art. 13

<b>Rif. Cartografia</b>	<b>Tav. 4</b>	<i>Carta della Trasformabilità</i>
-------------------------	---------------	------------------------------------

### Contenuto

Il P.A.T. indica in forma ideogrammatica le linee preferenziali lungo le quali potrà essere indirizzato lo sviluppo urbanistico dell'insediamento considerato, con le seguenti destinazioni d'uso oltre alle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico compatibili comunque ammissibili:

- R = residenziale (e funzioni compatibili ai sensi dell'art. 28) oltre ai servizi (standard) per la residenza;
- P = produttivo, direzionale e commerciale nel rispetto della legislazione di settore (e funzioni compatibili, oltre ai servizi –standard- per i settori ai sensi dell'art. 28)
- S = servizi (attrezzature pubbliche o di uso pubblico);

### Direttive

L'estensione delle zone interessate dallo sviluppo insediativo, con i parametri per l'edificazione, verranno precisati dal P.I., nel rispetto del dimensionamento degli ATO e dei limiti di trasformazione della SAU di cui all'art. 27.

Nella definizione urbanistica delle zone di espansione il P.I. adotterà criteri progettuali che:

- a) privilegino le aree più adatte all'urbanizzazione in rapporto a criteri funzionali, di raccordo con i centri abitati esistenti al fine di favorire la continuità delle infrastrutture esistenti o programmate (aree 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. stesso);
- b) riconoscano i criteri insediativi originari, collegati prevalentemente agli itinerari stradali (anche alla rete minore in ambito rurale), all'orientamento che privilegi l'esposizione migliore anche ai fini del risparmio energetico;
- c) non creino discontinuità morfologiche a causa di densità o altezze non coerenti con il contesto preesistente;
- d) rispettino e valorizzino le preesistenze di carattere naturalistico e paesaggistico.

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

### Prescrizioni e Vincoli

Prima dell'approvazione del P.I. sono fatte salve le previsioni del previgente PRG, comprese le zone di espansione con i relativi parametri edificatori, per le quali il PUA dovrà comunque adottare le direttive dettate dal presente articolo.

## Art. 32 Limiti fisici alla nuova edificazione

**Rif. Legislativo:** L.R. 11/'04 Norme per il Governo del Territorio, art. 13

<b>Rif. Cartografia</b>	<b>Tav. 4</b>	<b>Carta della Trasformabilità</b>
-------------------------	---------------	------------------------------------

### Contenuto

Il P.A.T. individua i limiti fisici alla trasformazione urbanistica con riferimento alla strategia insediativa, alle caratteristiche paesaggistico-ambientali ed agronomiche ed agli obiettivi di salvaguardia dell'integrità dei luoghi del territorio comunale.

### Direttive

Il P.I. all'interno dei limiti individuati dal P.A.T. precisa ed articola gli ambiti nei quali è possibile attuare nuovi interventi, distinguendo quelli riservati all'incremento delle attività residenziali, produttive e delle attività ad esse connesse, quelli riservati all'insediamento di attrezzature e servizi a supporto e complemento dei singoli sistemi insediativi e dei diversi ambiti funzionali.

Il P.I., nel rispetto delle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio, tutelate dal P.A.T., può prevedere contenute variazioni dei limiti fisici alla nuova edificazione conseguenti alla definizione a scala di maggior dettaglio delle previsioni urbanistiche che evidenzino l'opportunità di:

- a) riconoscere l'appoggio su preesistenti limiti fisici naturali (scarpate, corsi d'acqua) o antropici (infrastrutture quali strade, muri di contenimento) al fine di evitare la formazione di aree di risulta;
- b) preservare l'integrità dell'assetto fondiario (per evitare la formazione di sfridi inutilizzabili purché non in contrasto con il punto precedente);
- c) garantire una migliore organizzazione dell'insediamento, e comunque per una superficie non superiore al 10% di quella interessata dall'intervento.

### Prescrizioni e vincoli

All'esterno del limite fisico alla nuova edificazione come definito dal P.A.T., sono ammesse esclusivamente:

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

Prima dell'approvazione del P.I. adeguato al P.A.T., 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 interventi edilizi sugli edifici esistenti sino alla lett. d), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001 e le opere pubbliche e/o di pubblico interesse, approvate in conformità alla disciplina generale e/o speciale che regola le singole fattispecie. Sono altresì ammessi, sugli edifici esistenti, gli interventi ammessi dalla L.r. 11/2004 per le zone agricole.

## Art. 33 Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale

**Rif. Legislativo:** L.R. 11/'04 Norme per il Governo del Territorio, art. 13

<b>Rif. Cartografia</b>	<b>Tav. 4</b>	<i>Carta della Trasformabilità</i>
-------------------------	---------------	------------------------------------

### Contenuto

Sono contesti urbanizzati che necessitano di interventi volti al miglioramento della qualità urbana all'interno del processo di riqualificazione del contesto insediativo di Costabissara. Si tratta dei seguenti ambiti:

1. *Ambito PdL Junior*
2. *Ambito via Brigata Sassari e Piazza di Costabissara*
3. *Ambito Piazza di Motta ed ex scuole elementari*
4. *Ambito Pignare*
5. *Ambito edificazione diffusa via Mazzini-via San Zeno*

### Direttive

Il P.I. dovrà perseguire i seguenti obiettivi di riqualificazione e miglioramento, tenuto conto della specificità dei diversi contesti:

#### 1) ambito PdL Junior

- Miglioramento e riqualificazione delle aree a standard con attuazione e integrazione delle aree a parcheggi conseguenti agli eventuali cambi di destinazione d'uso di tipo commerciale ammessi dal Piano degli Interventi;
- Riqualificazione e riorganizzazione architettonica dei fabbricati anche per migliorare e valorizzare l'affaccio sulla viabilità principale;
- Attuazione del progetto di riordino della viabilità e messa in sicurezza dell'incrocio del Botteghino, riorganizzazione degli accessi in relazione alla realizzazione della bretella di Motta e il collegamento con la variante alla SP 46;

#### 2) ambito Brigata Sassari e Piazza di Costabissara

- Riqualificazione dell'area finalizzata alla realizzazione della piazza di Costabissara quale luogo centrale dell'identità urbana in stretto rapporto con le aree del Parco del Donatore e il contesto del Castello e di villa San Carlo e della viabilità storica;
- Riorganizzazione degli spazi pubblici, degli edifici pubblici e privati per garantire la sostenibilità economica dell'intervento di riqualificazione e il riutilizzo delle aree libere conseguenti all'attuazione del polo scolastico di via Monte Grappa;

#### 3) area Piazza di Motta ed ex scuole elementari

- Riqualificazione e completa attuazione degli spazi pubblici (piazza) e dei luoghi centrali di Motta anche attraverso la riorganizzazione dei volumi con concertazione pubblico-privata;

#### 4) ambito Pignare

- Va perseguita l'integrazione dei servizi al sistema dei servizi del territorio di Costabissara;
- Attuazione delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione con particolare riferimento al sistema dell'illuminazione pubblica e della fognatura;
- Ogni completamento edilizio dei singoli lotti è subordinato alla contestuale realizzazione dell'allacciamento fognario alla rete comunale nel rispetto delle prescrizioni emanate dal Comune stesso e finalizzate ad agevolare il progressivo risanamento della zona.

5) ambito edificazione diffusa via Mazzini-via San Zeno

- Va perseguita la riqualificazione e il riordino dell'aggregato e delle attività insediate;
- Va garantita la realizzazione di quinte arboree di mitigazione verso il territorio agricolo di San Zeno (contesto figurativo) e la conservazione dei varchi liberi (coni visuali) tra il nucleo e le aree residenziali di San Zeno (via San Zeno) e di via Mazzini.

**Prescrizioni e Vincoli**

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

## Art. 34 Aree di riqualificazione e riconversione

**Rif. Legislativo:** L.R. 11/'04 Norme per il Governo del Territorio, art. 13

<b>Rif. Cartografia</b>	<b>Tav. 4</b>	<b>Carta della Trasformabilità</b>
-------------------------	---------------	------------------------------------

### Contenuto

Le aree di riqualificazione e riconversione comprendono porzioni di territorio totalmente o parzialmente interessate da insediamenti di tipo artigianale o industriale per i quali, a causa della loro collocazione in prossimità di zone prevalentemente residenziali, o scarsamente collegati alla rete infrastrutturale principale è da favorirsi la riqualificazione e/o il trasferimento nel rispetto delle direttive di cui all'art. 71 del PTCP.

### Direttive

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

- con Programma Integrato, previa la sottoscrizione di accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della LR11/'04 o di accordo di programma ai sensi dell'art. 7 della LR medesima;
- dal P.I. che con appositi criteri stabilirà quando l'intervento è ammissibile con intervento edilizio diretto (con o senza schedatura puntuale) o previo PUA, nel rispetto delle direttive indicate dal P.A.T.

Di seguito sono riportate le direttive per gli interventi di trasformazione previsti nelle diverse aree:

a) area incrocio loc. Botteghino

- modalità attuative: previo PUA realizzabile anche su più comparti a condizione che sia formalizzato un unico schema organizzativo;
- destinazioni d'uso ammesse: residenziale, commerciale e direzionale; è altresì consentita la destinazione artigianale purchè compatibile con la destinazione d'uso prevalente;

b) area SP 349 Val d'Assa e Pedemontana Costo

- modalità attuative: previo PUA
- destinazioni d'uso ammesse: residenziale;
- l'attuazione dell'intervento deve prevedere uno schema organizzativo unitario che garantisca la funzionale espansione delle aree limitrofe;
- attuare la messa in sicurezza e riduzione degli accessi diretti alla SP 349;

Il P.I., potrà individuare ulteriori limitate aree di riqualificazione, non di rilevanza strategica, sulla base di quanto indicato dalle presenti norme per i singoli ATO, per le quali dovrà definire:

- i caratteri tipologici insediativi degli interventi;
- i caratteri funzionali dell'area;
- le modalità operative per la realizzazione dei singoli interventi previsti in relazione ai diversi tempi e soggetti dell'attuazione.

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

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

In sede di PI potranno essere individuati ulteriori ambiti di minor entità volti a perseguire obiettivi di riqualificazione urbana e ambientale.

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 obiettivi di tutela, determina il riconoscimento di un credito edilizio.

Il Comune, in riferimento all'art. 34 delle presenti norme, potrà concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

### **Prescrizioni e Vincoli**

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

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

Per gli edifici esistenti all'interno di queste aree sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio di ampliamento, restauro e ristrutturazione edilizi; modifiche delle destinazioni d'uso sono consentite purché compatibili con le destinazioni previste nell'ambito di intervento.

Gli interventi di trasformazione sono subordinati a PUA.

## Art. 35 Ambiti di edificazione diffusa e nuclei storici rurali

Rif. Legislativo: L.R. 11/'04 Norme per il Governo del Territorio, artt. 13, 43, 44

Rif. Cartografia	Tav. 4	Carta della Trasformabilità
------------------	--------	-----------------------------

### Contenuto

Gli ambiti di edificazione diffusa comprendono aggregazioni edilizie in contesto periurbano o rurale, caratterizzate da:

- consistenza edilizia derivante da fabbricati esistenti e/o potenzialità edificatorie già acquisite;
- presenza di funzioni residenziali e di servizio (bar, trattoria, ospitalità...) spesso prive di collegamento strutturale con il fondo agricolo;
- frequente presenza di manufatti di vecchio impianto.

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

La Tavola 4 Carta della Trasformabilità individua inoltre i **nuclei storici rurali** che connotano in modo peculiare la rete insediativa di antica origine che sebbene abbia ormai perso la connessione funzionale con i fondi, rappresenta un'importante testimonianza culturale meritevole di valorizzazione e tutela.

### Direttive

Per ciascun ambito di edificazione diffusa e nucleo storico rurale indicato dal PAT, il P.I. precisa l'esatta delimitazione in conseguenza alla definizione a scala di maggior dettaglio delle previsioni urbanistiche secondo i seguenti criteri:

- o riconoscibilità dei limiti fisici (recinzioni delle aree di pertinenza, discontinuità morfologica, cambi colturali, ecc.) dell'insediamento rispetto al territorio circostante;
- o identificazione della viabilità di accesso comune e degli spazi pubblici funzionalmente collegati all'insediamento;
- o ricognizione ed eventuale conferma delle potenzialità edificatorie già acquisite;
- o compatibilità con la tavola delle fragilità (aree non idonee, frane e aree PAI);
- o elementi riconoscibili dell'originario impianto insediativo per quanto riguarda i nuclei storici rurali.

All'interno dei perimetri individuati dal PI in conformità ai criteri di cui al punto precedente, il PI dovrà precisare la disciplina degli interventi nel rispetto delle seguenti modalità:

- a) è ammessa la riconversione ad uso residenziale (e funzioni compatibili) degli edifici legittimi esistenti, nel rispetto delle modalità precisate nell'art. 45;
- b) va comunque prioritariamente favorito il recupero e la riqualificazione dei volumi pertinenziali, riconducendoli alle forme tradizionali della tipologia rurale;
- c) deve essere aggiornata e completata la classificazione degli edifici oggetto di tutela con attribuzione del grado di intervento di cui all'art. 46;
- d) nei nuclei storici rurali dovrà in ogni caso essere garantita l'integrità delle aree pertinenziali storicamente connesse al fabbricato principale favorendone al contempo il ripristino con l'eliminazione delle superfetazione e/o delle opere incongrue;
- e) l'eventuale ampliamento e/o la nuova edificazione potranno essere previste dal P.I. mediante indicazione puntuale e permesso di costruire convenzionato, progetto di comparto o PUA nel rispetto dei seguenti criteri:
  1. caratteristiche planivolumetriche: tipologia conforme a quella tradizionale del luogo, con altezza non superiore a due piani fuori terra. E' riconosciuta facoltà al progettista, nei limiti dei parametri stereometrici della disciplina di zona e degli interventi ammessi (volume, altezza, rapporto di copertura, distacchi), di adottare

innovative soluzioni architettonico/progettuali in relazione ad un'attenta ed innovativa progettazione di qualità specificatamente documentata mediante:

- descrizione del progetto e dei riferimenti culturali adottati;
- descrizione del rapporto tra progetto e tradizioni locali in riferimento all'interpretazione dei fabbricati di maggior qualità architettonica esistenti in ambito comunale ;
- descrizione del bilancio paesaggistico conseguito a seguito della realizzazione del manufatto (valorizzazione di determinate prospettive, armonizzazione tipologica dei volumi, ecc.).

Le soluzioni progettuali giudicate dal Comune di particolare pregio, potranno essere sintetizzate a cura del progettista proponente in apposite schede che saranno raccolte a cura del Comune in un apposito repertorio liberamente consultabile.

2. Volumetria massima consentita per la nuova edificazione: 800mc per ciascun edificio risolto unitariamente.
3. La nuova volumetria, nel rispetto del dimensionamento del PAT, potrà essere attribuita da:
  - a. un indice edificatorio fondiario comprendente i diritti edificatori già acquisiti (nuova edificazione e/o ampliamenti previsti dal previgente PRG);
  - b. crediti edilizi derivanti dalla demolizione delle opere incongrue sia del vigente PRG (edifici in demolizione) che indicate dal P.A.T. (Tav. 4), sia che saranno individuate dal P.I. con i criteri di cui all'art. 37;
  - c. crediti edilizi determinati ai sensi dell'art. 44.

Al fine di preservare i caratteri tipici dell'edificazione diffusa, la nuova volumetria sulle aree libere, qualora eccedente gli 800mc complessivi per ciascun ambito di edificazione diffusa, non potrà in ogni caso determinare sulle medesime la densità fondiaria superiore a 0,6mc/mq.

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

In sede di P.I. l'Amministrazione Comunale dovrà provvedere alla rettifica dei perimetri degli ambiti di edificazione diffusa qualora il rilievo degli ambiti delle aziende agricole esistenti (ai sensi dell'art. 43, comma 2, lett. a) rilevasse la presenza dei centri aziendali in tali ambiti.

Gli eventuali interventi nei **nuclei storici rurali** non potranno avvenire con la mera previsione di volumetria, ma tramite una schedatura puntuale con interventi mirati alla riqualificazione del nucleo storico in modo tale che l'intervento complessivo si integri armonicamente nel contesto, sia per quanto riguarda le soluzioni planimetriche, tipologiche e spaziali nonché per la collocazione dei volumi, per l'organizzazione delle aree scoperte, il sistema degli accessi e dei percorsi, al fine di renderli coerenti e adeguati al contesto storico cui l'area afferisce, per non pregiudicare la tutela dei valori storico-architettonici presenti.

### **Prescrizioni e vincoli**

Prima dell'adeguamento del P.I., fatte salve diverse previsioni del previgente PRG, in tali ambiti vige per le zone agricole l'art. 48, comma 7 ter della L.r. 11/2004.

## Art. 36 Ambiti ove sviluppare attività economiche integrative al sistema dei servizi al turismo

**Rif. Legislativo:** L.R. 11/'04 Norme per il Governo del Territorio, art. 13, 31

<b>Rif. Cartografia</b>	<b>Tav. 4</b>	<i>Carta della Trasformabilità</i>
-------------------------	---------------	------------------------------------

### Contenuto

Il PAT individua i seguenti ambiti idonei a sviluppare le attività economiche integrative al **sistema dei servizi al turismo** e che possono favorire lo sviluppo del settore primario del quale risultano affini:

- a) ambito centro ippico Ongaresca, loc. San Zeno;
- b) ambito centro ippico via IV Novembre;
- c) ambito pesca sportiva loc. San Cristoforo.

Tali ambiti comprendono le aree all'interno della quali favorire il potenziamento dell'offerta agrituristica anche con l'integrazione di attività quali: il maneggio con funzione ludico-ricreativa, attività complementari quali la vendita di oggettistica specializzata, la manutenzione delle attrezzature e simili e potenziamento dell'offerta ricettiva di ristorazione collegata alla valorizzazione dei prodotti locali tramite lo sviluppo di funzioni complementari ancorate sugli itinerari enogastronomici.

### Direttive

Per gli ambiti individuati il PI definirà le attività ammesse tra agriturismo, maneggio e attività turistico ricettive precisandone le modalità insediative che saranno determinate dal PUA esteso all'intero ambito nel rispetto dei seguenti limiti:

- rispetto delle tipologia rurali tradizionali;
- rapporto di copertura fondiaria massimo: 15%;
- altezza massima: 2 piani fuori terra;
- sono ammesse residenza e attività complementari (uffici e funzioni direzionali) per una percentuale non superiore al 10% del volume edificabile e comunque connessi con la struttura ricettiva e ricreativa.

### Prescrizioni e vincoli

Prima dell'approvazione del P.I. sono fatte salve le previsioni del previgente PRG.

## Art. 37 Elementi detrattori: opere incongrue ed elementi di degrado

**Rif. Legislativo:** L.R. 11/'04 Norme per il Governo del Territorio, artt. 13, 36

<b>Rif. Cartografia</b>	<b>Tav. 4</b>	<i>Carta della Trasformabilità</i>
-------------------------	---------------	------------------------------------

### Contenuto

Il P.A.T. ha individuato le maggiori opere incongrue con l'ambiente circostante per le quali è necessario programmare azioni volte alla loro eliminazione e/o mitigazione.

### Direttive

Il P.I. recepisce ed integra la ricognizione gli elementi detrattori individuati dal PAT, secondo i seguenti criteri:

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

Il PI promuove la rimozione o la mitigazione degli elementi detrattori (opere incongrue ed elementi di degrado) predisponendo apposita disciplina nel rispetto delle seguenti direttive:

- a) l'eliminazione dell'opera incongrua con ripristino ambientale dell'ambito interessato comporta la creazione di un credito edilizio da utilizzarsi in conformità ai principi stabiliti dal PAT, anche in ATO diversi da quello ove insiste l'opera incongrua, purché nel rispetto delle indicazioni normative e cartografiche e dei limiti di dimensionamento del PAT;
- b) l'eliminazione dell'opera incongrua con adeguamento morfologico-funzionale al contesto insediativo esistente o previsto dal PAT nello stesso ambito, è disciplinata dal PI in modo puntuale e sono assoggettate a convenzionamento;
- c) il PI, inoltre, stabilisce quando l'eliminazione dell'opera incongrua ricadente in zona agricola può comportare il recupero parziale in sito della volumetria esistente, stabilendone le modalità nel rispetto dei seguenti limiti:
  - la trasformazione deve risultare ammissibile rispetto agli obiettivi di tutela indicati dal PAT per l'area sulla quale ricade escludendo che il fabbricato permanga in un contesto di tutela o di pregio ambientale (aree delle rete ecologica o invariati);
  - in caso di cambio di destinazione d'uso vi sia una sostanziale riduzione volumetrica e della superficie lorda di pavimento integrata da idonee misure di mitigazione ambientale e paesaggistica;
- d) in caso di ristrutturazione senza variazione di destinazione d'uso, devono essere comunque attuati contestuali interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica comprendenti l'adeguamento tipologico alle forme tradizionali esistenti in zona agricola;
- e) gli elementi detrattori quali elettrodotti, tralicci, impianti ricetrasmittenti, cabine di decompressione del metano, ecc. dovranno essere rimossi dal contesto da tutelare o mascherati attraverso interventi diretti (adozione di particolari tipologie costruttive quali l'interramento, forme estetiche innovative, colorazioni particolari) o indiretti (mascherature vegetali, movimenti terra, ricomposizione dello sfondo).

Per le opere incongrue indicate dal PAT si perseguono le seguenti direttive specifiche, da attuarsi con accordo pubblico-privato e nel rispetto dell'art.44:

<b>N</b>	<b>Denominazione</b>	<b>ATO</b>	<b>Direttive specifiche</b>
1	Capannone artigianale-industriale (via Roma)	1	Recupero in loco in coerenza con le aree circostanti, valutare necessità di integrazione con i servizi pubblici presenti nelle vicinanze
2	Capannone artigianale-industriale (via Monte Grappa)	1	Recupero in loco in coerenza con le aree circostanti, necessità di integrazione dei parcheggi pubblici
3	Stalla in area di espansione (Motta)	2	Trasferimento in area agricola
4	Attività produttiva dismessa (Calearo, via Sauro)	2	Recupero in loco in coerenza con le aree circostanti
5	Attività artigianale (via Rovereto)	2	Recupero in loco in coerenza con le aree circostanti
6	Allevamento non più funzionale (via S. Cristoforo)	2	Recupero in loco in coerenza con le aree circostanti

### **Prescrizioni e Vincoli**

Prima dell'adeguamento del P.I. alla presente disciplina, restano in vigore le norme del PRG previgente. Non sono comunque ammessi ampliamenti se non per adeguamenti igienico sanitari imposti dalla vigente normativa.

## Art. 38 Ambiti per interventi di riqualificazione e mitigazione ambientale

**Rif. Legislativo:** L.R. 11/'04 Norme per il Governo del Territorio, art. 13, 36, 41

<b>Rif. Cartografia</b>	<b>Tav. 4</b>	<b>Carta della Trasformabilità</b>
-------------------------	---------------	------------------------------------

### Contenuto

Gli ambiti per interventi di mitigazione ambientale sono aree all'interno delle quali il PI definirà le modalità organizzative delle opere di mitigazione e la zonizzazione specifica. Si evidenzia che tali ambiti sono da considerarsi prioritariamente agricoli quanto non sono interessati da linee preferenziali di sviluppo: il PI disciplinerà gli interventi ammessi per le zone agricole ai sensi degli art. 44 e 45 della L.r. 11/2004.

Il P.A.T. individua i criteri e gli ambiti per interventi di inserimento paesaggistico e mitigazione ambientale in corrispondenza di elementi detrattori della qualità paesaggistica e ambientale (viabilità sovracomunale e attività a pesante impatto ecc).

In particolare sono indicate i seguenti ambiti di intervento:

- fascia di mitigazione/inserimento ambientale della tangenziale nord di Vicenza e della variante alla SP 46 :finalizzata alla protezione degli insediamenti dalle esternalità prodotte dalla nuova infrastruttura (polveri, rumori) e per garantire un migliore inserimento paesaggistico nel contesto insediativo di Costabissara. In particolar modo va salvaguardato il nucleo abitato di Fornace-Crispi e l'attraversamento del polo insediativo attestato su via Monte Grappa;
- fascia di mitigazione della viabilità di gronda sud (da via Cavour a via Martiri della libertà): la fascia di mitigazione deve garantire un efficace protezione verso sud e costituire una quinta alberata a chiusura dell'insediamento di Costabissara, a protezione del territorio aperto meridionale con buona integrità fondiaria (San Valentino e Conte-Boniver);
- fasce di mitigazione dei nuovi interventi stradali (bretellina, collegamento via Cavour-Sp46, collegamento var. Sp46 e loc. Botteghino, collegamento zona produttiva-.via IV Novembre): per garantire un miglior inserimento paesaggistico nelle aree agricole attraversate dalle nuove infrastrutture;
- fascia di protezione del contesto figurativo di villa "Cà Gardellina": si tratta di una proposta di mitigazione della zona produttiva verso il contesto figurativo attraverso una quinta alberata in fregio all'argine del torrente Orolo in modo da garantire un miglioramento paesaggistico e della rete ecologica;
- mitigazione delle nuove aree di espansione: non indicate in cartografia, si riferisce alla globalità delle nuove aree di espansione introdotte dal PAT in modo che la loro attuazione tenga conto dell'inserimento ambientale (in termini di permeabilità, consumo di suolo...) e paesaggistico con particolare riguardo ai margini verso le aree agricole di maggior pregio (Piana di san Zeno e di Pilastro, area agricola della Roggia Contarina...).

### Direttive

Il P.I. precisa i dati dimensionali e organizzativi delle opere di riqualificazione e mitigazione ambientale indicate in forma ideogrammatica dal P.A.T. (profondità, organizzazione, alberature, connessioni, possibilità fruibili ecc.). Il P.I. potrà integrare l'individuazione delle fasce di mitigazione e predisporrà specifica disciplina volta a favorire la creazione di idonei spazi ed opere per la mitigazione di impatto sul contesto paesaggistico urbano e rurale, quali:

- filari alberati con funzione di mitigazione paesaggistica;
- fasce di vegetazione, anche integrate con architetture di terra, con funzione di abbattimento dei rumori e filtro delle polveri;
- barriere fonoassorbenti;
- opere di architettura con funzione integrativa della percezione visiva e protezione dalle emissioni ed all'incremento delle superfici permeabili;
- creazione di spazi protetti per la viabilità ciclo-pedonale in connessione con le opere di mitigazione, prevedendo gli opportuni collegamenti con la rete della viabilità minore.

### **Prescrizioni e vincoli**

In sede di progettazione delle nuove trasformazioni (infrastrutture, servizi, urbanizzazioni) dovranno essere garantite adeguate fasce di mitigazioni ambientali e paesaggistiche tali da garantire migliore qualità paesaggistica e protezione ambientale, secondo le indicazioni generali sopra espresse. Sarà la pianificazione operativa a dettagliarne i contenuti e ad articolare tali interventi in una logica di rete con valenza ecosistemica e paesaggistica.

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

## CAPO III - AMBITO A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA

### Art. 39 Aree agricole

**Rif. Legislativo:** L.R. 11/'04 Norme per il Governo del Territorio, art. 13, 41, 43, 44, 45

<b>Rif. Cartografia</b>	<b>Tav. 4</b>	<i>Carta della Trasformabilità</i>
-------------------------	---------------	------------------------------------

#### Contenuto

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

Il PAT individua:

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

#### Direttive

##### **Interventi edilizi destinati alla residenza**

Nelle zone agricole sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dagli artt. 44, 45, 48 e 50 della L.R. n.11 del 23 aprile 2004, modificata dalla L.R. n. 4 del 26 giugno 2008.

La costruzione di nuovi fabbricati e l'ampliamento di quelli esistenti dovranno essere realizzati nel rispetto dell'organizzazione insediativa esistente evitando movimenti terra tali da alterare l'originaria morfologia del terreno e tenendo conto dei principi di soleggiamento sui quali è basato lo sviluppo dell'agglomerato. I nuovi fabbricati dovranno tenere in considerazione le tipologie edilizie e l'uso dei materiali caratteristici dei luoghi e dovranno essere realizzati nel pieno rispetto di tali caratteristiche.

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

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

Il PI individuerà gli ambiti agricoli ove l'ampliamento di edifici residenziali, comunque ammesso per le costruzioni non oggetto di tutela, fino ad un massimo di 800 mc compreso l'esistente, debba avvenire utilizzando primariamente l'eventuale parte rustica esistente e contigua e dove se ne prescinde.

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

Potrà essere ingiunto ai proprietari la rimozione di elementi o sistemazioni improprie non più in uso e che abbiano un particolare impatto visivo. È altresì possibile prescrivere ai proprietari gli opportuni interventi per occultare, con barriere vegetali e/o altre opere, particolari elementi di disturbo dell'assetto paesaggistico.

Il progetto dell'impianto vegetale deve contenere:

- l'organizzazione degli spazi, delle pertinenze, degli accessi e dei percorsi pedonali;
- il progetto del nuovo impianto, in planimetria in scala minima 1:200, con indicate le specie arboree ed arbustive da porre a dimora, di seguito elencate:

Latifoglie:

Acer campestre	acero campestre, oppio
Acer platanoides	acero riccio
Acer pseudoplatanus	acero montano
Aesculus hippocastanum	ippocastano
Alnus glutinosa	ontano nero, comune
Alnus cordata	ontano napoletano
Alnus incana	ontano bianco
Amelanchier ovalis	pero corvino
Carpinus betulus	carpino bianco
Castanea sativa	castagno
Celtis austriaca	bagolaro
Cercis siliquastrum	albero di Giuda
Corylus avellana	nocciolo
Cornus mas	corniolo
Cornus sanguinea	sanguinello
Cotinus coggygria	scotano
Crataegus monogyna	biancospino
Euonymus europaeus	berretta del prete, fusaggine
Ficus carica	fico
Fraxinus excelsior	frassino
Fraxinus ornus	orniello
Juglans regia	noce
Laburnum anagyroides	maggiociondolo
Laurus nobilis	alloro
Ligustrum vulgare	ligustro
Magnolia grandiflora	magnolia
Malus spp	meli
Morus alba	gelso bianco
Morus nigra	gelso nero
Ostrya carpinifolia	carpino nero
Populus spp	pioppi
Pyrus spp	peri
Quercus petraea	rovere
Quercus pubescens	roverella
Quercus robur	farnia
Salix spp	salici
Sorbus domestica	sorbo
Tilia cordata	tiglio riccio
Tilia platyphyllos	tiglio nostrano
Ulmus glabra	olmo
Ulmus minor	olmo campestre
Viburnum lantana	viburno
Viburnum opulus	pallon di maggio

Conifere:

Cupressus sempervirens	cipresso
Juniperus communis	ginepro comune
Taxus baccata	tasso

## **Protezione idrogeologica e il sistema ambientale**

### Protezione idrogeologica

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

- relazione tecnica che descriva i caratteri del contesto e dell'area di intervento comprendente l'indicazione e l'analisi dei livelli di tutela operanti nell'ambito considerato, le opere che si intendono eseguire compresi la scelta e l'uso dei materiali impiegati con la motivazione delle scelte progettuali in coerenza con gli obiettivi di conservazione e/o valorizzazione e/o riqualificazione paesaggistica, in riferimento alle caratteristiche del luogo nel quale si intendono inserire le opere previste;

- documentazione fotografica dello stato attuale dell'area d'intervento e del contesto paesaggistico, ripresi da luoghi di normale accessibilità e da punti panoramici, dai quali sia possibile cogliere con completezza le fisionomie fondamentali del territorio;
- elaborati di progetto relativi all'area comprendenti una planimetria dell'intera area in scala 1:200 o 1:500 in relazione alla sua dimensione con l'individuazione delle opere di progetto in sovrapposizione allo stato di fatto rappresentate con le coloriture convenzionali; sezioni dell'intera area in scala 1:200 o 1:500 o altre in relazione alla sua dimensione estesa anche nell'intorno, con rappresentazione degli assetti vegetazionali e geomorfologici in scala 1:2000, 1:500, 1:200 con indicazioni di scavi e riporti quantificando in una tabella riassuntiva i relativi valori volumetrici;
- elaborati di progetto relativi alle opere comprendenti piante e sezioni quotate degli interventi di progetto, rappresentati anche per sovrapposizione dello stato di fatto e di progetto con le coloriture convenzionali, nonché l'indicazione di scavi e riporti, nella scala prevista dalla disciplina urbanistica ed edilizia locale.
- Dovranno essere indicate le opere di mitigazione sia visive che ambientali previste, nonché evidenziati gli effetti negativi che non possono essere evitati o mitigati e potranno essere proposte le eventuali misure di compensazione.

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

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

#### Recinzioni e terrazzamenti.

Vanno conservati e ripristinati i terrazzamenti e le antiche recinzioni in pietra o sasso; i tamponamenti realizzati in calcestruzzo andranno gradualmente rimossi e sostituiti iniziando da quelli prospicienti spazi pubblici. Nel territorio rurale le nuove recinzioni comportanti la realizzazione di manufatti sono ammesse esclusivamente per delimitare le aree strettamente pertinenti a fabbricati residenziali, agricoli o produttivi: sono vietate le recinzioni prefabbricate in cemento o in materiali plastici.

Per il mantenimento dei terrazzamenti, nell'ambito dei pagamenti diretti dei contributi comunicati in agricoltura, si richiamano le norme sulla Condizionalità.

#### Tutela ambientale

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

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

- promozione degli interventi che mantengano gli ordinamenti colturali diversificati come elemento di pregio paesaggistico, e i caratteri tipologici degli insediamenti storici rurali;
- le recinzioni devono essere realizzate con elementi naturali (siepi) o con reti metalliche mascherate da vegetazione arbustiva, salvo deroghe concesse per gravi motivi previa verifica di impatto ambientale.

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

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

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

### **Prescrizioni e vincoli**

Gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di strutture agricole produttive dovranno essere accompagnate da opportune opere di mitigazione e inserimento ambientale la cui tipologia sarà precisata in sede di P.I.

Prima dell'adeguamento del PI alle direttive, gli interventi non dovranno comunque risultare in contrasto con le stesse.

## CAPO IV - RETE ECOLOGICA

### Art. 40 Rete ecologica locale

**Rif. Legislativo:** L.R. 11/'04 Norme per il Governo del Territorio, art. 13, 41, 43

<b>Rif. Cartografia</b>	<b>Tav. 4</b>	<b>Carta della Trasformabilità</b>
-------------------------	---------------	------------------------------------

#### Contenuto

Fanno parte della rete ecologica locale le *aree nucleo* ("core area", serbatoi di naturalità), le aree di *connessione naturalistica* ("buffer zone"), i *corridoi ecologici* e le *isole ad elevata naturalità* ("stepping stones") come individuate nella Tav. 4 del PAT, e dalla tavola delle analisi agronomico-ambientali.

Costituiscono le aree nucleo, cioè le parti del territorio di ampia estensione a maggior contenuto di naturalità, i seguenti ambiti:

- o Area delle risorgive (ambito del SIC del bosco di Dueville e risorgive limitrofe).

Sono isole ad elevata naturalità, ovvero parti del territorio di limitata ampiezza, non collegate a rete e con buon contenuto di biodiversità, le aree di sosta e passaggio (stepping stones) che rappresentano delle aree naturali minori dove gli organismi sostano e si rifugiano in modo temporaneo durante i loro spostamenti lungo delle ideali linee di passaggio. Il PAT riconosce le seguenti aree:

- o Area della pesca sportiva (via san Cristoforo);
- o Area umida loc. Prà del Pelo.

Le aree di connessione naturalistica (aree di rinaturalizzazione) sono ambiti dotati di elementi di naturalità diffusa :

- o Aree boscate collinari.

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

I corridoi ecologici indicati dal PAT sono

- o Torrente Orolo;
- o Roggia Rosa-Roggia Bagnara.

La pianificazione operativa provvederà a specificare i modi d'uso e di tutela per l'insieme delle suddette componenti ecologico-strutturali del territorio di Costabissara, operando in particolare per garantire le opportune connessioni e continuità di carattere fisico, vegetazionale e faunistico tra i diversi elementi della rete, coerente con la programmazione provinciale tale da costituire la rete ecologica locale.

#### Direttive

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

In particolare sono da promuovere i seguenti interventi negli agroecosistemi:

- riqualificazione dei corsi d'acqua;
- mantenimento di radure con prati polifiti naturali o a pascolo;

- formazione di siepi arboreo-arbustive nel territorio aperto;
- mantenimento di coltivazioni arboree di cultivar tradizionali;
- mantenimento e ricostruzione con tecniche tradizionali dei terrazzamenti.

Nella progettazione e realizzazione degli interventi di trasformazione del territorio nella logica di rete ecologica, dovranno essere previste misure di mitigazione e di inserimento ambientale, anche con la realizzazione di neo-ecosistemi e tenendo conto dei possibili effetti positivi di interventi compatibili con la struttura naturale del paesaggio.

La realizzazione di eventuali infrastrutture viarie che interferiscano con la rete, deve prevedere interventi che garantiscano la continuità della stessa quali il posizionamento di vie di attraversamento per gli animali, l'interruzione delle recinzioni ecc.

Nella progettazione del sistema del verde urbano si dovranno privilegiare azioni di collegamento funzionale con il sistema reticolare d'area, mediante opportuna progettazione che lo leghi ai corridoi ecologici, ai varchi, agli spazi aperti, alle aree agricole periurbane e ai "serbatoi di naturalità" (aree boscate, versanti collinari, isole di naturalità...)

Il P.I. predispone apposita disciplina, in conformità al PTRC ed al PTCP, al fine di

- potenziare la biodiversità vegetazionale e faunistica;
- individuare opere di mitigazione e compensazione ambientale;
- realizzare neoecosistemi;
- individuare e rafforzare i corridoi ecologici fluviali;
- valorizzare elementi ecologicamente significativi.

La tutela dell'area SIC e delle aree agricole limitrofe può essere promossa anche attraverso la formazione di un parco e riserva naturale di interesse comunale per valorizzare gli elementi ambientali, promuovere la conoscenza territoriale con percorsi didattico-ambientali legati all'acqua, alle risorgive e al delicato sistema ambientale. Accordi con i comuni di Caldogno e Vicenza possono estendere l'ambito per formare un'area di tutela e parco di livello intercomunale.

### **Prescrizioni e Vincoli**

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

Al fine di garantire l'efficacia della rete ecologica, nei casi in cui sia stato specificatamente valutato che le proposte progettuali (le opere di nuova realizzazione, sia edilizia che infrastrutturale), generino effetti significativi negativi sulla rete ecologica si dovranno prevedere interventi contestuali e/o preventivi di mitigazione e compensazione in modo tale che, al termine di tutte le operazioni, la funzionalità ecologica complessiva risulti compensata o accresciuta.

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

## CAPO V - MOBILITÀ

### Art. 41 Infrastrutture della mobilità

**Rif. Legislativo:** L.R. 11/'04 Norme per il Governo del Territorio, art. 13

<b>Rif. Cartografia</b>	<b>Tav. 4</b>	<i>Carta della Trasformabilità</i>
-------------------------	---------------	------------------------------------

#### Contenuto

Il P.A.T. ha individuato gli interventi strategici sulla rete della mobilità per perseguire gli obiettivi strategici di miglioramento complessivo della viabilità a livello territoriale e locale.

#### *Viabilità sovracomunale:*

- *Bretella variante dell'Albera* (interessa il territorio di Costabissara per 2 brevi tratti a sud del quartiere Crispi e in loc. Prà del Pelo);
- *Variante alla S.p 46*: il tracciato può essere definito in due tronconi
  - tratto a nord di via Monte Grappa: è indicato in tavola 4 il tracciato condiviso con Provincia e Comune di Isola vic.na, prevede anche il collegamento diretto tra la variante alla SP 46 e la località Botteghino, ritenuto indispensabile per il risanamento dell'asse viario di Motta e per le previsioni urbanistiche nel nodo del Botteghino.
  - tratto via Monte Grappa-loc. Moracchino: attraversa le aree produttive vigenti nel territorio di Costabissara, si innesta sulla variante dell'Albera (il tracciato deve ancora essere definito nel dettaglio, nel tratto meridionale, dal Comune di Vicenza).

#### *Viabilità di ambito locale:*

- *Circonvallazione Sud*: itinerario di gronda sud, da via Cavour alla rotatoria in comune di Monteviale;
- *Collegamenti secondari*:
  - Collegamento *via Mazzini – via Monte Grappa*;
  - Collegamento *via Cavour – SP46*;
  - Collegamento *zona industriale – via IV Novembre* (con nuovo ponte sull'Orolo);
  - Viabilità di *penetrazione da via De Gasperi* alle espansioni produttive e residenziali ad ovest di Motta (con ristrutturazione del nodo tra via De Gasperi e la SP 46); lo schema organizzativo e la scelta dell'innesto con il collegamento del Botteghino è demandato al PI e alla progettazione di dettaglio, di concerto con gli enti competenti;
  - Miglioramento *nodo San Valentino-via Martiri della Libertà*;

#### Direttive

Il Piano degli Interventi provvederà a:

- a) riorganizzazione gerarchica della rete stradale esistente, distinguendo le seguenti funzioni primarie:
  - rete autostradale e viabilità di scala territoriale provvedendo al miglioramento dell'accessibilità territoriale e della sicurezza dei nodi di intersezione;
  - rete di collegamento interno tra i centri frazionali e di distribuzione interna, costituita dalla viabilità locale con funzione prevalente di connessione tra le diverse parti del territorio comunale;
- b) differenziare gli interventi di riqualificazione e razionalizzazione della rete stradale indicati al precedente punto al fine di privilegiare la funzione attribuita; particolare attenzione dovrà essere riservata agli interventi di mitigazione ambientale sulla rete di collegamento

intercomunale in considerazione della consistenza dei volumi di traffico e del rapporto delle arterie con i fronti edificati e con il territorio aperto;

- c) garantire la messa in sicurezza delle intersezioni tra i percorsi ciclopedonali (in particolare quelli di collegamento con le aree a servizi scolastici), le viabilità esistenti e i nuovi interventi infrastrutturali;
- d) garantire nella progettazione della nuova viabilità locale adeguate misure di mitigazione ambientale e paesaggistica verso il territorio agricolo e le altre componenti del sistema ambientale (acqua, suolo, rete ecologica...).

In sede di progettazione dovranno essere attuate anche le opere di mitigazione e paesaggistica previste dal PAT in modo da garantire un adeguato inserimento paesaggistico come già previsto all'art. 38 del PAT.

### **Prescrizioni e Vincoli**

Modifiche alla rete di scala territoriale costituiscono variazione al P.A.T. tematico e potranno essere introdotte nel rispetto della vigente legislazione in materia di opere pubbliche.

Modifiche alla rete di collegamento intercomunale, da concordarsi con gli enti proprietari o gestori, potranno essere indicate dal P.I. senza necessità di variare il P.A.T.

L'attuazione delle previsioni vigenti e la previsione di nuove opere viarie locali o di percorsi ciclopedonali, non costituiscono varianti al P.A.T.

Fatte salve le norme di tutela del PTCP, sono vietati gli interventi che possono interferire con la viabilità di progetto riportata nella Tavola 4 della Trasformabilità, se non preventivamente concordati con gli enti preposti.

## Art. 42 Piste ciclopedonali e sentieri

**Rif. Legislativo:** L.R. 11/'04 Norme per il Governo del Territorio, art. 13

<b>Rif. Cartografia</b>	<b>Tav. 2</b>	<i>Carta delle Invarianti</i>
	<b>Tav. 4</b>	<i>Carta della Trasformabilità</i>

### Contenuto

Il P.A.T. riporta i principali percorsi ciclopedonali di carattere sovracomunale e itinerari di collegamento ritenuti strategici per il sistema insediativo, nonché alcuni sentieri escursionistici di rilevanza per la fruibilità del territorio collinare.

### Direttive

Il P.I. preciserà ed integrerà con specifico Piano dei percorsi pedonali e ciclabili e dei sentieri escursionistici, la rete continua di collegamenti che deve essere progettata in modo da garantire sicurezza e fluidità all'utenza, soprattutto nei nodi di intersezione con la viabilità motorizzata. Gli itinerari potranno essere integrati da attrezzature accessorie per il posteggio, la riparazione, il noleggio di biciclette, il riparo ed il ristoro degli utenti, lo scambio con gli altri mezzi di trasporto.

Il P.I. potrà indicare soluzioni circa:

- i materiali di costituzione dei percorsi;
- il riutilizzo di tratti di viabilità minore esistenti;
- la componente vegetale di affiancamento (filari, fasce boscate ecc);
- la mitigazione e l'inserimento in ambito urbano;
- la costituzione di ambiti di sosta;
- la messa in sicurezza delle intersezioni con la viabilità esistente e con le infrastrutture di progetto.

### Prescrizioni e Vincoli

Il tracciato indicato nella tavola 4 – Carta delle Trasformabilità e nella tavola 2 – Carta delle Invarianti impone un vincolo di salvaguardia dall'edificazione e dalla realizzazione di opere quali recinzioni, sbarramenti ecc. che ne possano compromettere la continuità.

**CAPO VI – INDIRIZZI E CRITERI GENERALI****Art. 43 Indirizzi e criteri per gli interventi di compatibilità idraulica**

**Rif. Legislativo:** L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 13  
Delibera della Giunta Regionale n. 1322 del 10/05/2006  
Delibera della Giunta Regionale n. 1841 del 19/06/2007

<b>Rif. Cartografia</b>	<b>Tav. 2</b>	<i>Carta della Fragilità</i>
	<b>Tav. 4</b>	<i>Carta della Trasformabilità</i>
<b>Altri rif.</b>	Studio di Compatibilità idraulica Parere Genio Civile ai sensi della D.G.R. 1322 del 10/05/2006. - Genio civile, prot. 682485 del 04 / 12 / 2009	

**Contenuto**

Il PAT, a seguito dell'apposito studio di compatibilità ai sensi delle DGRV n. 1322/2006 e n. 1841/2007, determina gli indirizzi e i criteri per garantire la compatibilità idraulica delle trasformazioni da approfondire e rendere operativi nella pianificazione subordinata (PI e PUA) e in sede di progettazione.

**Direttive**

Le opere di mitigazione idraulica e gli interventi compensativi per ogni singolo intervento di trasformazione dovranno essere compatibili con le caratteristiche idrogeologiche del contesto in cui si inseriscono, in particolare con le caratteristiche di permeabilità dei terreni, della profondità della falda e della presenza di aree a rischio idrogeologico.

Il maggior apporto idrico derivante dall'aumento di impermeabilizzazione del suolo, per il principio dell'invarianza idraulica, dovrà essere smaltito il più possibile in loco evitando lo scarico diretto nella rete idrografica superficiale.

Qualora l'Amministrazione Comunale ritenga di dover ridefinire con una visione unitaria il deflusso meteorico dell'intera zona urbanizzata, potrà essere presa in considerazione l'idea di monetizzare le opere prevedibili all'interno dei singoli lotti/comparti assumendosi quindi l'onere di realizzare un complesso organico ed efficiente di interventi. Questi dovranno necessariamente essere definiti nei futuri PI e realizzati preliminarmente alle nuove urbanizzazioni.

I volumi di invaso da attribuire ad ogni singolo intervento dovranno essere calcolati con maggior dettaglio in fase di pianificazione operativa quando sarà completamente definito l'assetto plano-altimetrico della zona, l'uso del suolo, il reticolo di drenaggio.

Dovrà essere scelto il maggiore tra quello calcolato e il minimo sotto indicato corrispondente al valore medio dei volumi per ogni singolo ATO relativamente a  $Tr = 50$  anni e  $Tr = 100$  anni e  $Tr = 200$  anni. Nel caso in cui il valore ricavato sia inferiore a 500 mc/ha si dovrà assumere come valore minimo quello fornito dal Consorzio di Bonifica Medio Astico Bacchiglione pari a 500 mc/ha.

	<b>Vol invaso Tr = 50 anni mc/ha</b>	<b>Vol invaso Tr = 100 anni mc/ha</b>	<b>Vol invaso Tr = 200 anni mc/ha</b>	<b>Vol invaso minimo da assumere mc/ha</b>
<b>ATO 1</b>	272	301	338	500
<b>ATO 2</b>	419	462	522	500
<b>ATO 3</b>	294	324	354	500

In fase progettuale inoltre dovranno essere adottati i seguenti accorgimenti:

- nelle aree destinate a parcheggio pubblico/privato privilegiare pavimentazioni di tipo drenante;

- prediligere, nella progettazione delle superfici impermeabili, basse pendenze e rendere più densa la rete di punti di assorbimento (chiusini, canalette di drenaggio, grigliati);
- le acque inquinate di prima pioggia provenienti dalle aree di sosta, transito e manovra degli automezzi dovranno essere destinate ad un disoleatore prima della consegna finale al corpo recettore o alla batteria di pozzi perdenti;
- negli interventi dove è prevista la predisposizione della rete di acque bianche, abbondare nei volumi interrati, sovrastimando le condotte, allo scopo di ottenere un effetto di invaso;
- ove le condizioni del terreno e della falda lo consentono, favorire lo smaltimento del maggior apporto idrico nel sottosuolo mediante pozzi disperdenti o altri sistemi d'infiltrazione;
- ove non fosse possibile lo smaltimento diretto nel sottosuolo delle acque meteoriche prevedere la realizzazione di bacini di invaso da ricavarsi mediante depressioni nelle aree a verde opportunamente individuate e adeguatamente sagomate;
- il recapito nel recettore finale dovrà avvenire mediante pozzetto con bocca tarata per la limitazione della portata scaricata;
- in merito alla possibilità di realizzare nuove tombinature di alvei demaniali, questo è consentito solo in casi eccezionali che dovranno essere dimostrati dal richiedente;
- si dovrà assicurare la continuità delle vie di deflusso tra monte e valle delle strade di nuova realizzazione mediante la realizzazione di scoline laterali e opportuni manufatti di attraversamento. Si dovrà altresì evitare lo sbarramento delle vie di deflusso in qualsiasi punto della rete drenante allo scopo di evitare il formarsi di zone di ristagno idrico;
- si dovrà garantire le fasce di inedificabilità per il rispetto fluviale ai sensi dei R.DD. n. 523/1904 e n. 368/1904 oltre che alla più recente L.R. n. 11 del 23/04/2004 per le quali comunque qualsiasi intervento (in particolare se inserito all'interno della fascia dei 10 mt dal ciglio superiore della scarpata o dal piede esterno dell'argine esistente) che debba avvenire al loro interno dovrà essere autorizzato dall'Ente competente per la rete interessata (U.P. Genio Civile di Vicenza o Consorzio).

**Prescrizioni del Consorzio di bonifica Riviera Berica (rif. nota del 12.10.2009 prot. n. 8037)**

- dovranno essere limitate al minimo necessario le superfici impermeabili; le pavimentazioni destinate a parcheggio o a marciapiedi dovranno essere di tipo drenante o comunque permeabile realizzate su opportuno sottofondo che ne garantisca l'efficienza. In tal senso nelle zone soggette a trasformazione urbanistica le aree a verde dovranno assumere una configurazione che attribuisca loro la duplice funzione di ricettore di una parte delle precipitazioni defluenti lungo le aree impermeabili limitrofe e nel contempo quella di bacino di laminazione del sistema di smaltimento delle acque piovane;
- in tutto il territorio comunale i fossi di competenza privata dovranno essere tenuti in manutenzione, non potranno essere eliminati, non dovranno essere ridotte le loro dimensioni se non si prevedono adeguate misure di compensazione, non dovranno subire interclusioni o comunque perdere la loro attuale funzione in conseguenza di futuri lavori;
- non potranno essere autorizzati interventi di tombinamento o di chiusura di affossature esistenti, di qualsivoglia natura esse siano, a meno di evidenti e motivate necessità attinenti alla sicurezza pubblica e ad altre giustificate motivazioni e comunque si dovrà provvedere alla loro ricostituzione in altra sede e che ne ripristini la funzione iniziale sia in termini di volumi di invaso che di smaltimento delle portate;
- nella realizzazione di piste ciclabili non si potrà eseguire il tombinamento di fossi ma, invece, si dovrà prevedere il loro spostamento.

**Prescrizioni del Consorzio di bonifica Medio Astico Bacchiglione (rif. nota del 09.11.2009 prot. n. 9013)**

- il volume minimo da invasare non sia inferiore a 500 mc/ha, come evidenziato nella valutazione di compatibilità idraulica;

- per le aree con superficie superiore a 4.000 mq, i bacini di laminazione, dovranno essere completamente a cielo aperto, e saranno assoggettati a vincolo permanente di destinazione d'uso a favore del Consorzio.

#### **Prescrizioni del Genio Civile (rif. nota del 04.12.2009 prot. n. 682485)**

- i successivi Piani che andranno a completare lo strumento urbanistico comunale dovranno adeguarsi ai contenuti della DGRV n. 1322/2006;
- nel futuro P.I., nei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) e nei Piani di Recupero, dovranno essere adottate tutte le indicazioni di carattere idraulico contenute nello studio di compatibilità idraulica, così come integrate e corrette nel presente parere, ricordando che, come per il PAT, anche per il PI lo studio di compatibilità idraulica a esso relativo dovrà essere trasmesso all'Ufficio del Genio Civile che ne curerà l'istruttoria;
- i valori minimi del volume di invaso da adottare per la progettazione delle opere di mitigazione con riferimento a tempi di ritorno di 50 anni, 100 e 200 in ogni caso in cui sia necessaria una mitigazione idraulica (mediante invasi superficiali o infiltrazioni al suolo), sulla base di quanto verificato nella relazione di compatibilità idraulica e in merito ai rilievi di criticità correlata all'intensa urbanizzazione riscontrata e a una quota di falda elevata che non consente accumuli piovani sufficienti nello scolo delle stesse verso il suolo dal Consorzio Medio Astico Bacchiglione con nota n. 677623 del 03.12.2009 *nel caso specifico delle aree soggette a trasformazione urbanistica* vengono generalmente determinati, per ogni Ambito Territoriale Omogeneo (ATO), così come classificati nel PAT in argomento come segue:
  - 500 m<sup>3</sup> per ettaro di superficie impermeabilizzata entro le aree soggette a trasformazione urbanistica inserite negli ATO: n. 1, n. 2 e n. 3;
- resta inteso come in fase di progettazione dovrà comunque essere effettuato il calcolo del volume di invaso necessario, e dovrà essere scelto il maggiore tra quello calcolato e quello minimo sopra indicato. E' preferibile, altresì. Che l'eventuale volume di invaso venga ricavato mediante depressioni delle aree a verde opportunamente sagomate e adeguatamente individuate nei futuri P.I., che prevedano comunque, prima del recapito nel ricettore finale, un pozzetto con bocca tarata per la limitazione della portata scaricata nel fosso ricettore;
- lo studio di compatibilità idraulica per le varie istruttori andrà invato al Comune, che nei casi previsti dalla normativa regionale si avvarrà delle competenze del Genio Civile e del Consorzio competente per territorio;
- le misure compensative per la valutazione del volume di invaso utile alla laminazione delle piene si dovranno basare su curve di possibilità pluviometrica relative ai tempi di ritorno definiti dalla delibera regionale in argomento con riferimento anche alle misure per durate giornaliere, orarie e inferiori all'ora, possibilmente aggiornate all'ultimo anno disponibile;
- particolare attenzione e sensibilità si chiede di mantenere per le acque inquinate di prima pioggia provenienti dai piazzali di manovra e dalle aree di sosta degli automezzi, in particolare quanto è previsto che lo smaltimento degli afflussi raccolti da questi avvenga per infiltrazione nel suolo. In tali casi potrà esser utile valutarne la destinazione a un disoleatore per il trattamento, prima della consegna finale al corpo ricettore;
- in merito alla possibilità di realizzare nuove tombinature di alvei demaniali, lo scrivente Ufficio esprime parere negativo, anche ai sensi del D.Lgs. n. 125/2006 e s.m.e.i. Solo in presenza di situazioni eccezionali tali tipologie di intervento potranno essere autorizzate. Sarà peraltro compito del soggetto richiedente dimostrare il carattere di eccezionalità della situazione;
- ogni opera di mitigazione dovrà essere opportunamente manutentata di modo che nel tempo non riduca la propria efficacia nei confronti dell'assorbimento delle piogge, in particolare gli invasi a cielo aperto dovranno rimanere liberi da vegetazione invadente quali grossi arbusti e alberature e non dovranno avere al loro interno attrezzature di alcun tipo (parchi giochi, panchine, aree pic nic, ...) a meno che queste non siano debitamente autorizzate previo incremento del volume utile di invaso, che dovrà essere pari o superiore a tali ingombri;



- si dovrà assicurare la continuità delle vie di deflusso tra monte e valle delle strade di nuova realizzazione, mediante la realizzazione di scoline laterali e opportuni manufatti di attraversamento. In generale si dovrà evitare lo sbarramento delle vie di deflusso in qualsiasi punto della rete drenante, per evitare zone di ristagno.

## Art. 44 Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica, compensazione e credito edilizio

**Rif. Legislativo:** L.R. 11/'04 Norme per il Governo del Territorio, art. 35, 36, 37

<b>Rif. Cartografia</b>	<b>Tav. 4</b>	<b>Carta della Trasformabilità</b>
-------------------------	---------------	------------------------------------

### Contenuto

#### **Perequazione urbanistica**

La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.

#### **Credito edilizio**

Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica legittimata riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di:

- demolizione delle opere incongrue;
- eliminazione degli elementi di degrado;
- realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale;
- compensazione di cui all'articolo 37 della LR11/'04.

#### **Compensazione urbanistica**

Per compensazione urbanistica si intende la possibilità che permetta ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata area o capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio su altre aree e/o edifici, nonché di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo.

Il P.I. individua e disciplina gli ambiti in cui è prevista l'applicazione delle perequazione e compensazione urbanistiche nonché l'utilizzo dei crediti edilizi, prevedendo l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi da raggiungere e delle compensazioni da soddisfare.

### Direttive

#### **1. Principi generali**

Perequazione urbanistica, credito edilizio e compensazione urbanistica sono determinate dal P.I. in applicazione dei seguenti principi:

- Il P.I. determina la quota parte del vantaggio economico generato dalla trasformazione urbanistica ammessa dallo stesso P.I., comunque non inferiore al 40%, da destinarsi alla sostenibilità economica del complesso delle trasformazioni previste a scala comunale, anche con compensazione tra le diverse ATO ma nel rispetto dei limiti di dimensionamento di ciascuna, attraverso le seguenti forme:
  - realizzazione delle opere pubbliche e/o cessione delle aree eccedenti i minimi di legge e/o corresponsione dell'equivalente valore economico da inserire in appositi capitoli di bilancio vincolati alla realizzazione di opere pubbliche già programmate o inserite nel piano triennale delle opere pubbliche come previsto dall'art. 17 comma 1 della L.r. 11/2004;
  - cessione al Comune di corrispondenti potenzialità edificatorie e/o crediti edilizi da utilizzare in sede di compensazione urbanistica, per la realizzazione di programmi di edilizia convenzionata e per il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'art. 39 della L.r. 11/04;
- omogeneità di applicazione: deve essere garantita l'applicazione di criteri di valutazione omogenei per tutte le operazioni di trasformazione previste dallo stesso P.I. in ambito comunale.

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.

## **2. Principi per l'applicazione del credito e della compensazione urbanistica**

Il volume e/o la superficie lorda di pavimento esistenti determinano un credito edilizio che sarà rapportato al valore economico degli immobili, al costo di demolizione e ripristino nonché ai costi per l'eventuale bonifica ambientale, riconoscendo un incremento fino al 10 % finalizzata ad incentivare gli interventi di riordino suddetti.

Il PI potrà individuare ed eventualmente integrare le individuazione del PAT, identificando ulteriori opere incongrue, elementi di degrado e aree finalizzate per interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola di minore entità, utilizzando gli stessi criteri che sono stati utilizzati per l'identificazione di quelli ora presenti. Dovrà inoltre stabilire la loro disciplina e la programmazione temporale, in coerenza con quanto già stabilito dal PAT, ~~in~~ nell'ambito delle seguenti categorie:

- a) **rimozione o mascheramento delle opere incongrue**, in quanto contrastanti con i vincoli e le tutele evidenziate nella tavole 1, 2, 3, e 4 e dalle presenti norme, quali:
  - gli impianti produttivi o comunque non collegati alla conduzione del fondo ricadenti in zona agricola;
  - gli immobili ricadenti nelle fasce di rispetto di reti ed impianti tecnologici qualora la permanenza costituisca fattore di rischio per le persone o per l'infrastruttura protetta.
- b) **rimozione degli elementi di degrado**, costituiti da: superfetazioni e volumi accessori incongrui con i beni ambientali o paesaggistici in quanto producono alterazioni negative all'architettura dell'edificio principale ed al contesto; volumi edilizi o funzioni in contrasto con il tessuto insediativo circostante quali ad es. attività produttive in ambito residenziale.
- c) **interventi di miglioramento della qualità urbana**, come il risanamento dei corsi d'acqua con rinaturalizzazione delle sponde; il completamento di marciapiedi o di percorsi ciclo-pedonali; la riqualificazione e interconnessione della rete ecologica e simili.
- d) **interventi di riordino della zona agricola**, comprendenti la rimozione o il trasferimento degli immobili destinati all'allevamento zootecnico intensivo, anche se dismessi, degli annessi rustici dismessi, il ripristino del suolo agricolo compromesso da trasformazioni per finalità esulanti dall'attività agricola (depositi e simili), il trasferimento dei fabbricati residenziali incongrui, e non più funzionali all'attività primaria sparsi in zona agricola all'interno degli ambiti dell'edificazione diffusa, così come indicato al precedente art 32. La trasformazione o il credito maturato dalla demolizione di edifici di una azienda agricola può essere concesso per una sola volta.
- 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, invariati e basse trasformabilità, ne risultano in contrasto.

## **Art. 45 Indirizzi e criteri per la trasformazione e il recupero dei manufatti non più funzionali alla conduzione del fondo**

**Rif. Legislativo:** L.R. 11/'04 Norme per il Governo del Territorio, art. 43, 44, 45

### **Contenuto**

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

### **Direttive**

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

- oltre agli estratti del PAT e del PI alle scale 1:10.000 e 1:5.000, ciascuna schedatura riporterà un estratto catastale e fotogrammetrico, corredato delle foto puntuali dell'edificio, dei parametri quantitativi edilizi (volume, superficie coperta e s.l.p.), nonché l'altezza e l'attuale destinazione d'uso. Andranno indicati i titoli abilitativi. L'attestazione della non funzionalità dell'annesso alla conduzione del fondo potrà avvenire nelle forme della dichiarazione sostitutiva, quando il fabbricato insiste solo sulla propria pertinenza con estensione non superiore a dieci volte la superficie coperta e non è parte di una proprietà più vasta; previa relazione agronomica negli altri casi;
- non è ammesso l'ampliamento volumetrico degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, se non a seguito di acquisizione di credito edilizio o compensazione e fino al limite di 800mc compreso il volume esistente: l'eventuale proposta di recupero dei manufatti precari, è da considerarsi ammissibile, solo nel caso che gli stessi siano stati regolarmente assentiti o legittimati;
- è ammessa la ricomposizione degli annessi agricoli non più funzionali all'interno degli ambiti di edificazione diffusa nei limiti precisati dal PI;
- è ammessa l'eventuale possibilità di inserimento di attività connesse con l'attività agricola quali vendita e riparazione di mezzi agricoli, con l'esclusione delle altre funzioni produttive, commerciali o terziarie.

Con la riconversione dei fabbricati rurali non più funzionali viene vietata la possibilità di costruire nuove strutture agricolo-produttive sul fondo di pertinenza del fabbricato oggetto di riconversione.

L'eventuale proposta di recupero dei manufatti esistenti in generale è da considerarsi ammissibile, solo nel caso che gli stessi siano stati regolarmente assentiti.

### **Prescrizioni**

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

## Art. 46 Indirizzi e criteri per la tutela e valorizzazione degli edifici ricadenti in contesti storici o comunque aventi interesse storico-culturale.

**Rif. Legislativo:** L.R. 11/'04 Norme per il Governo del Territorio, art. 40

<b>Rif. Cartografia</b>	<b>Tav. 2</b>	<i>Carta della Invarianti</i>
	<b>Tav. 4</b>	<i>Carta della Trasformabilità</i>

### Contenuto

Il P.A.T. riconosce gli edifici di tutela al fine di garantire un'adeguata valorizzazione e riqualificazione. L'individuazione di tali manufatti e le modalità di tutela e valorizzazione sono precisate dal P.I. nel rispetto delle direttive che seguono.

### Direttive

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

A ciascun fabbricato, o sua porzione, così individuato sarà assegnato un grado di tutela in relazione ai valori storici, architettonici, ambientali e culturali a prescindere dalla specifica qualità architettonica; il P.I., previa verifica di tutti gli interventi già previsti, uniforma le categorie di intervento previgenti ai gradi di tutela sotto descritti. L'intervento edilizio ammesso, nel rispetto delle definizioni di cui all'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. (resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29 del decreto legislativo 22/01/2004, n. 42) dovrà risultare conforme al grado di protezione attribuito.

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

*Riguarda gli edifici e i manufatti di riconosciuto valore storico, architettonico e ambientale, gli edifici monumentali, le chiese e i complessi religiosi, gli edifici che costituiscono elementi fondativi e di identificazione del centro urbano e del suo territorio.*

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

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

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

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

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

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

**Grado 3 - Edifici di interesse ambientale e paesaggistico**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Destinazioni d'uso dei fabbricati assoggettati a grado di protezione**

Per i fabbricati non ricadenti in zone agricole le destinazioni d'uso ammesse sono quelle proprie di ciascuna zona purché compatibili con l'esigenza primaria di tutelare il manufatto coerentemente al grado di tutela assegnato. Per i fabbricati ricadenti in zona agricola, salvo diversa indicazione del P.I., il recupero ai fini residenziali è sempre ammesso ritenendo prioritario per l'interesse pubblico la conservazione del manufatto piuttosto che la conferma dell'originaria destinazione d'uso; nel caso di riconversione degli annessi rustici non più funzionali, viene vietata la possibilità di costruire nuovi annessi rustici sul fondo di pertinenza del fabbricato oggetto di trasformazione.

#### **Prescrizioni e vincoli**

In applicazione a quanto previsto dall'art. 40, comma 3 lett. c) della LR 11/04, gli edifici oggetto di tutela individuati come invariati nel P.A.T., possono essere assoggettati dal P.I. a grado di tutela n. 1 o n. 2 .

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

## Art. 47 Indirizzi e criteri per la procedura dello sportello unico

**Rif. Legislativo:** L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 14, 15  
D.P.R. 447/98, L. 241/1990

### Contenuto

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

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

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

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

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

### Direttive

Il P.I. individua e disciplina le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, può individuare e disciplinare puntualmente attività ricadenti in zona propria nonché disciplinare quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi e compensazioni di cui all'art. 44, nel rispetto obbligatorio delle direttive dei successivi artt. 48 49 e recepimento, per quanto compatibile, della Circolare 31 luglio 2001 n. 16 (approvata dalla Giunta Regionale con DGRV 27 luglio 2001, n. 2000) e della Circolare 17 gennaio 2007 n. 1 (approvata dalla Giunta Regionale con DGRV 16 gennaio 2007).

attività ricadente in zona propria: attraverso schedatura puntuale comprendente la definizione della destinazione d'uso e l'eventuale variazione dei parametri edificatori di zona nel limite del 10% degli stessi;

attività ricadente in zona impropria: attraverso schedatura puntuale comprendente la definizione della destinazione d'uso e dei parametri edificatori che, nel caso di ampliamento, non possono superare il 80 per cento della superficie coperta esistente e comunque 1500mq.

L'accesso agli ampliamenti consentiti dalla procedura dello sportello unico è ammissibile per ogni azienda fino all'esaurimento delle disponibilità di cui ai punti precedenti rispetto allo stato giuridico al momento dell'approvazione del PAT.

Variazioni superiori a quelle sopra indicate sono assoggettate alle procedure previste dagli artt. 2 e 5 del D.P.R. 447/98 e vanno preventivamente coordinate mediante procedura concertata, secondo il combinato disposto dell'art. 14, comma 10 ed art. 15 della L.R. 11/2004.

## Art. 48 Indirizzi e criteri per l'insediamento nelle zone industriali ed artigianali

**Rif. Legislativo:** L.R. 11/'04 Norme per il Governo del Territorio

<b>Rif. Cartografia</b>	<b>Tav. 4</b>	<i>Carta della Trasformabilità</i>
-------------------------	---------------	------------------------------------

### Contenuto

Il P.A.T. riconosce nella costante innovazione delle attività (produttive, di commercializzazione, ricerca e terziario avanzato), la principale condizione di sostenibilità per lo sviluppo locale. L'adesione ai principi del Bilancio Ambientale Positivo (BAP) e delle Migliori tecnologie disponibile non comportante costi eccessivi (BATNEEC) diviene, pertanto, requisito necessario per l'insediamento, l'ampliamento e/o trasferimento di attività produttive.

Il P.A.T. favorisce altresì il potenziamento e il nuovo insediamento di attività che producono e/o utilizzano energia derivata da fonti rinnovabili.

### Direttive

Al fine di favorire il rinnovamento del processo produttivo in applicazione del principio del BAP e BATNEEC e consentire una maggiore flessibilità nelle destinazioni d'uso compatibili con le caratteristiche della zona sono ammesse tutte le attività nel rigoroso rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente statale, regionale, provinciale e locale posta a tutela dei luoghi di lavoro e della tutela dell'ambiente e del paesaggio, con particolare riferimento alle seguenti matrici ambientali:

- scarichi idrici;
- approvvigionamento idrico;
- emissioni in atmosfera;
- immissioni odorogene;
- produzione e gestione dei rifiuti;
- rumore;
- traffico;
- energia;
- campi elettromagnetici.

Il P.I. dovrà disciplinare l'insediamento delle diverse tipologie produttive, mediante la definizione di strumenti per favorire l'innovazione tecnologica nel rispetto dei principi sopra richiamati. In particolare dovrà:

- a) favorire il potenziamento e il consolidamento del sistema produttivo locale con particolare attenzione ai settori di eccellenza, comprese le attività di supporto ed integrative al fine di salvaguardare i livelli occupazionali;
- b) favorire la riduzione delle interferenze con il sistema residenziale promuovendo l'innovazione tecnologica dei processi produttivi, l'applicazione di misure compensative e di mitigazione ambientale e paesaggistica nonché l'attuazione di un monitoraggio per programmare azioni di riduzione dell'inquinamento prodotto (rumori, polveri...);
- c) favorire una migliore qualità architettonica ed una maggiore efficienza energetica anche con l'utilizzo di tecnologie e materiali innovativi e ricorso a fonti energetiche rinnovabili;
- d) favorire il risanamento dei luoghi di produzione mediante la riqualificazione sistematica degli spazi pubblici, l'adeguamento delle reti tecnologiche, l'integrazione della dotazione dei servizi.

### Prescrizioni e vincoli

In assenza dell'adeguamento al P.A.T. si applica la disciplina previgente.

## **Art. 49 Indirizzi e criteri per la localizzazione delle medio-grandi e grandi strutture di vendita e di altre strutture ad esse assimilate**

**Rif. Legislativo:** L.R. 11/'04 Norme per il Governo del Territorio, L.r. 15/'04

<b>Rif. Cartografia</b>	<b>Tav. 4</b>	<b>Carta della Trasformabilità</b>
-------------------------	---------------	------------------------------------

### **Contenuto**

Poiché il PTCP ha riconosciuto che le grandi strutture di vendita sono da considerare di interesse provinciale ai sensi dell'art. 77 dello stesso, il PAT non ha individuato ambiti per l'insediamento di grandi strutture di vendita riservandosi tale possibilità all'eventuale raggiungimento di accordi territoriali fra gli enti interessati tesi al generale obiettivo della perequazione e dell'equilibrio territoriale della tradizionale rete di vendita secondo le linee guida che saranno concordate.

### **Direttive**

L'eventuale individuazione di ambiti per l'insediamento di strutture di vendita con superficie di vendita superiore a 1000mq, anche formate da più strutture costituenti parco commerciale, dovrà essere verificata nel rispetto dei seguenti aspetti:

- a) compatibilità ambientale:
  - condizioni di coerenza rispetto alle caratteristiche paesaggistico-ambientali del contesto dell'insediamento;
  - inquinamento acustico derivante dalla valutazione di emissioni di traffico;
  - inquinamento atmosferico derivante dalla valutazione sullo stato di incidenza del traffico generato dall'insediamento;
  - tutela delle risorse ambientali rispetto alla morfologia del territorio in coerenza con i parametri della componente idrogeologica e geomorfologica;
- b) compatibilità insediativa:
  - grado di integrazione dell'insediamento con le altre funzioni di tipo urbano, ovvero aree a servizi, residenziali e produttive;
  - localizzazione dell'insediamento con particolare riferimento al tipo di area (dismessa, sottoutilizzata, degradata, ecc.) ed al tipo di intervento proposto (ristrutturazione, recupero, demolizione e ricostruzione, ecc.)
- c) compatibilità relazionale:
  - collocazione dell'insediamento in coerenza con i progetti infrastrutturali di livello regionale e provinciale;
  - grado di accessibilità dell'insediamento con la viabilità sovracomunale;
  - grado di accessibilità dell'insediamento con la rete del trasporto pubblico locale e dei percorsi ciclopedonali;
  - effetti ed impatti generati dall'insediamento sulla rete viabilistica locale e relativa valutazione sulla capacità di carico;
- d) qualità progettuale ed architettonica dell'insediamento:
  - valutazione di opere di mitigazione e compensazione;
  - valutazione degli standard urbanistici di progetto: aree destinate al verde pubblico e aree destinate a parcheggio;
  - valutazione degli elementi di arredo urbano;
  - valutazione di sperimentazione di tecniche costruttive ecocompatibili, soprattutto connesse alla tutela della risorsa idrica.
- e) localizzazione negli Ambiti Territoriali Omogenei: il PAT ritiene ammissibile l'individuazione di grandi strutture di vendita esclusivamente nell'ATO n. 1.2 "Motta" in relazione ai programmati collegamenti con la viabilità sovracomunale. Le altre tipologie (da 1000 mq a 1500 mq) sono ammesse su tutto il territorio sulla base del Regolamento comunale in attuazione della L.r. 15/2004



### **Prescrizioni e vincoli**

In assenza dell'adeguamento al PAT si applica la disciplina previgente.

Si richiamano le misure di salvaguardia del PTCP e la normativa regionale in materia di grandi strutture di vendita (L.r. 15/2004 e la collegata DGR n. 670 del 04.03.2005).



## **Art. 50 Impianti di comunicazione elettronica – criteri di localizzazione e fasce di rispetto**

**Rif. Legislativo:** L.R. 29/93 e succ. modif. – L.R. 11/2004, art. 13, comma 1, lett. q) - L. 36/2001 -  
decreto legislativo n. 259 del 2003 - D.P.C.M. 8 luglio 2003.

<b>Rif. Cartografia</b>	<b>Tav. 1</b>	<i>Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale</i>
-------------------------	---------------	--

### **Contenuto**

La definizione dei criteri di localizzazione e delle fasce di tutela dai campi elettromagnetici generati da sorgenti della telefonia cellulare ed impianti di comunicazione elettronica

### **Direttive**

Nella scelta della localizzazione di impianti di comunicazione elettronica, si dovrà escludere l'installazione, fatti salvi i casi di documentate impossibilità alternative, nei seguenti siti elencati in ordine di importanza decrescente:

- a) ospedale, case di cura e di riposo, scuole e asili e relative pertinenze;
- b) aree caratterizzate da densità abitativa superiore a 1,5 mc/mq;
- c) infrastrutture e/o servizi ad elevata intensità d'uso (attività commerciali o direzionali);
- d) immobili di dichiarato interesse storico-architettonico e paesaggistico-ambientale.

Dovrà essere privilegiata la localizzazione degli impianti nell'ambito di un piano annuale o pluriennale, concertato tra il Comune e soggetti gestori degli impianti escludendo quelli 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 o 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.

### **Prescrizioni e vincoli**

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 superiore a quattro ore continuative, o la realizzazione di aree destinate ad essere intensamente frequentate per un periodo superiore a quattro ore continuative. Per aree intensamente frequentate si intendono anche superfici edificate ovvero attrezzate permanentemente per il soddisfacimento di bisogni sociali, sanitari e ricreativi.

## Art. 51 Sostenibilità in edilizia

**Rif. Legislativo:** direttiva 2002/91/CE, D.Lgs.192/05, L.R. 11/'04 Norme per il Governo del Territorio

### Contenuto

Coerentemente con gli obiettivi generali del P.A.T. di incentivazione alla realizzazione di edilizia con contenuti di risparmio energetico e sostenibilità ambientale, perseguendo, inoltre, il principio della qualità architettonica il P.I. indica le misure per migliorare la qualità dell'abitare oltre a quelle per migliorare il rendimento energetico degli edifici.

Il P.I. incentiva l'edilizia di qualità ecosostenibile ricorrendo anche all'istituto del credito edilizio, prevedendo premi in termini volumetrici ed economici, fermo restando la possibilità da parte dell'A.C. dell'uso del convenzionamento e di procedure di evidenza pubblica:

- privilegiando gli insediamenti a basso grado di impatto con i vincoli, le invariati e le tutele previste dal P.A.T., e prevedendo l'adozione di idonee misure mitigative e/o compensative;
- privilegiando gli insediamenti a basso grado di impatto ambientale e paesaggistico, che utilizzino materiali biocompatibili, ed impieghino fonti di energia rinnovabile e tecnologie per il risparmio energetico.

Per il riconoscimento degli incentivi il P.I. prevede obiettivi misurabili, standard oggettivi e predeterminati, controlli efficaci per la verifica degli impegni assunti dai soggetti attuatori e clausole penali per inadempimento, che annullino i profitti derivati dagli incentivi concessi.

### Direttive

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

- l'ambito di applicazione delle misure sostenibili, specifiche per gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione e per gli interventi sul patrimonio esistente, distinte per settore residenziale e produttivo, e per tipologia d'uso pubblica e privata;
- le misure applicative obbligatorie e quelle volontarie;
- le condizioni di incentivazione e gli incentivi da adottare nell'applicazione delle misure, sotto forma di:
  - crediti edilizi in termini volumetrici;
  - favorevoli condizioni per l'accorpamento e/o ampliamento dei volumi;
  - riduzione degli oneri amministrativi;
  - scomputo di superficie e di volume;
  - etichette di certificazione di qualità.

Inoltre il P.I deve indicare i requisiti prestazionali ed i metodi di verifica delle misure di sostenibilità per :

- **edificio** ► misure necessarie a ridurre il consumo di energia e fissare i valori limite del fabbisogno annuo di energia primaria;
- **energia** ► misure volte all'impiego di fonti rinnovabili ed alla riduzione di quelle non rinnovabili:
  - per le fonti energetiche rinnovabili individua le tipologie, gli impieghi e le possibili forme di convenzionamento per l'attuazione e la gestione;
  - per l'acqua definisce le azioni volte alla riduzione dei consumi, al recupero e al riutilizzo dell'acqua meteorica;
- **spazi esterni** ► misure che permettono la riduzione delle temperature superficiali, migliorano il comfort esterno e la sicurezza degli utenti:
  - per il verde privato fissa le regole per massimizzare l'ombreggiamento estivo degli spazi esterni, delle pareti e della copertura degli edifici, e le possibili forme di accordo per l'esecuzione;

- per gli spazi ed i parcheggi pubblici indica le norme per massimizzare l'ombreggiamento estivo;
  - definisce tipologie di materiali idonei a aumentare l'albedo e la permeabilità del suolo;
  - per i percorsi pedonali e ciclistici specifica la tipologia necessaria a garantire il minor impatto acustico e visivo, e la maggior sicurezza degli utenti;
- **certificazione** ► misure atte ad assicurare la qualità dell'edificato e dell'efficienza energetica.

### **Prescrizioni e vincoli**

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

## **Art. 51 bis Indirizzi per il contenimento dell'inquinamento luminoso**

**Rif. Legislativo:** L.R. 17/'09 Nuove norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso, il risparmio energetico nell'illuminazione per esterni e per la tutela dell'ambiente e dell'attività svolta dagli osservatori astronomici.

### **Contenuto**

Il PAT, in attuazione della L.r. 17/'09 sul contenimento dell'inquinamento luminoso, riconosce e fa proprie le finalità e i contenuti dell'art. 1 della legge stessa (riduzione inquinamento luminoso e ottico, riduzione dei consumi energetici, uniformità dei criteri di progettazione, protezione dell'ambiente naturale e dei beni paesistici, salvaguardia del cielo stellato, informazione e formazione sulle tematiche dell'inquinamento luminoso).

### **Direttive**

Il Comune, in sede di PI e/o attraverso modifiche del Regolamento edilizio o con specifici Piani (PICIL-Piano dell'illuminazione per il contenimento dell'inquinamento luminoso), dà attuazione ai contenuti della L.R. 17/2009 (art. 5 – compiti dei comuni).

La realizzazione di impianti di pubblica illuminazione, di insegne luminose e di illuminazione in aree private devono soddisfare i requisiti stabiliti dalla L.r. 17/2009 e s.m.i. in merito alla dispersione nella volta celeste (art. 9 – regolamentazione delle sorgenti di luce e dell'utilizzazione di energia elettrica da illuminazione esterna).

## **Art. 51 ter Indirizzi per il contenimento dell'esposizione al radon**

**Rif. Legislativo:** Raccomandazione 90/143/Euratom, D. Lgs. 241/2000, DGRV n. 79/2002;

### **Contenuto**

La normativa italiana (D. Lgs. 241/2000) ha stabilito come soglia un valore di concentrazione media annua pari a 500 Bq/m<sup>3</sup> per l'esposizione al gas radon negli ambienti di lavoro, cui le scuole sono espressamente equiparate.

La delibera regionale n. 79 del 18/01/2002 fissa in 200 Bq/m<sup>3</sup> il livello di riferimento per le abitazioni oltre il quale raccomanda ai propri cittadini di intraprendere iniziative di bonifica

### **Direttive**

Il Comune, in sede di PI e/o attraverso modifiche del Regolamento edilizio, in attuazione del principio di precauzione, darà disposizioni finalizzate alla riduzione dell'esposizione al radon, in particolare per gli insediamenti residenziali.

A titolo di esemplificativo, si indicano alcune tecniche di rimedio utilizzate per ridurre la concentrazione di radon:

- ventilazione del vespaio;
- prevenzione della formazione di crepe, fessure e passaggi dei servizi;
- realizzazione di pozzetti interrati o esterni all'edificio con predisposizione di canali di ventilazione;
- aumento della pressione nella zona del vespaio, per contrastare la naturale fuoriuscita del gas dal terreno;
- inserimento di una barriera resistente ai gas, mentre si realizzano le parti a contatto con il terreno;
- utilizzo di particolari cementi antiritiro, che limitano il naturale ritiro che si verifica dopo ogni colata di cemento e la conseguente formazione di fessure nella fase di consolidamento.

## Art. 52 Verifica di sostenibilità e monitoraggio

**Rif. Legislativo:** Direttiva 2001/42/CE, D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., L. 447/1995; L.R. 11/'04 Norme per il Governo del Territorio, art. 4; L.r. 22/1997; DGR n. 16 del 11.02.2005, DGR n. 3262 del 24.10.2006

<b>Rif. VAS</b>	Rapporto ambientale
-----------------	---------------------

### Contenuto

In attuazione dell'art. 10 della DIRETTIVA 2001/42/CE e del D. Lgs 152/2006 e s.m.i., 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

L'attuazione delle previsioni del P.A.T., nonché l'evoluzione delle condizioni di equilibrio che ne assicurano la sostenibilità, è sottoposta a specifico monitoraggio nel rispetto degli impegni già sottoscritti.

Le previsioni del PAT sono monitorate attraverso un duplice set di indicatori:

- indicatori per il monitoraggio degli effetti dell'attuazione del PAT;
- indicatori per il monitoraggio dello stato dell'ambiente.

Di seguito vengono riportati gli indicatori definiti dal Rapporto Ambientale per monitorare i principali fattori e verificarne l'andamento. Tra questi, gli indicatori definiti "indicatori chiave" devono essere aggiornati con un andamento biennale (nel Rapporto Ambientale sono state predisposte apposite tabelle semplificative utili per il monitoraggio degli indicatori). Per gli altri indicatori l'aggiornamento può essere fatto ogni 3-4 anni.

Nel caso in cui i valori espressi dall'indicatore mostrasse situazioni critiche l'aggiornamento può essere annuale e devono essere attivate apposite misure e azioni correttive.

La verifica degli indicatori chiave di monitoraggio richiede l'aggiornamento dello stato dell'ambiente o, in alternativa, la stesura di un breve report.

### Indicatori per il monitoraggio degli effetti dell'attuazione del PAT:

INDICATORI SPECIFICI (la descrizione degli indicatori è contenuta nelle tabelle esemplificative nel R.A.)	TEMI DI RIFERIMENTO									Tipo
	ARIA	ACQUA	SUOLO	PAESAG./BIODIV.	PATRIMONIO	INQUINANTI	MOBILITA'	RISORSE	QUALITA'	
SAU: Superficie agricola utilizzabile			X							BP
consumo di suolo			X	X						BP
permeabilità del suolo			X	X						BP
popolazione direttamente esposta a rumore ed inquinamento del traffico veicolare						X			X	ML
popolazione direttamente esposta a rumore ed inquinamento derivante dalle attività produttive						X			X	ML
Protezione vegetale	X					X			X	BP
Rete piste ciclo-pedonali							X		X	BP
km di nuova viabilità							X		X	ML



Riqualificazione corsi d'acqua		X			X	X					ML
Rete fognatura: aree residenziali servite		X								X	BP
Grado di riqualificazione urbana: riqualificazione e riconversione				X	X					X	BP
Grado di riqualificazione urbana: miglioramento qualità urbana e territoriale				X	X					X	BP
Grado di riqualificazione urbana: opere incongrue				X	X					X	BP
Grado di valorizzazione degli edifici											BP
Edilizia sostenibile					X					X	ML
Raccolta differenziata						X					ML
<b>INDICATORI DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI INSEDIATIVE DEL PAT</b>											
Attuazione del piano (residenziale)					X					X	BP
Attuazione del piano (produttivo / commerciale / direzionale)					X					X	BP
Attuazione del piano (servizi): dotazione di servizi urbani										X	BP

Indicatori per il monitoraggio dello stato dell'ambiente:

Oltre agli indicatori specifici prima definiti, durante la fase di attuazione del PAT e dei Piani degli Interventi devono essere presi in considerazione gli indicatori utilizzati per la definizione dello stato dell'ambiente. Alcuni aspetti, infatti, devono essere continuamente monitorati per controllarne l'andamento ed identificare eventuali peggioramenti della qualità ambientale.

<b>INDICATORI STATO AMBIENTE</b>	
<b>ARIA</b>	
Qualità dell'aria	Emissioni CO
	Emissioni CO2
	Emissioni PM10
	Emissioni NOx
	Emissioni SOx
	Emissioni Benze
<b>ACQUA</b>	
Qualità acque superficiali	IBE
	LIM
	SECA
	SACA
	Carico trofico potenziale
	Carico organico potenziale
Consumi idrici	
<b>SUOLO</b>	
Uso del suolo	
SAU	
Fattori di rischio	
<b>PAESAG./BIODIV.</b>	
Pressione antropica	
Indice ecosistemico	
<b>ELEMENTI FISICI</b>	
Elettromagnetismo	
Radon	
Rumore e vibrazioni	
Brillanza del cielo notturno	
<b>MOBILITA'</b>	
Parco veicolare	
Incidentalità	
Trasporto pubblico	

<b>POPOLAZIONE</b>
Andamento della popolazione
Struttura della popolazione
indice di vecchiaia
indice di dipendenza
Indice di ricambio
Struttura

Gli indicatori proposti fanno riferimento a valutazioni di breve periodo (B) o a medio lungo periodo (ML).

La descrizione specifica degli indicatori è contenuta nel Rapporto Ambientale della VAS, nel capitolo dedicato al sistema di monitoraggio e per facilitare la valutazione possono essere predisposte delle tabelle (cfr Rapporto Ambientale) dove venga evidenziato lo stato attuale dell'indicatore e la sua evoluzione nel tempo.

In sede di monitoraggio dovranno essere misurati gli effetti cumulativi nonché quelli derivati dalle scelte di Piano per verificare gli effetti previsti in relazione agli obiettivi descritti nel Rapporto Ambientale.

#### **Prescrizioni e vincoli**

I report di monitoraggio devono essere resi pubblici e devono contenere:

- i dati relativi alle misurazioni effettuate;
- i probabili effetti e/o impatti identificati durante la fase del monitoraggio;
- eventualmente, le misure di mitigazione o le azioni correttive proposte per ridurre gli impatti negativi.

L'Amministrazione Comunale attiva il processo di verifica del monitoraggio delle varie azioni ed in relazione all'assetto territoriale ed ambientale prevede che gli indicatori individuati saranno soggetti di verifica con cadenza annuale (di breve periodo) e biennale (medio-lungo periodo) e, comunque, nel caso di specifici eventi turbativi.

Per la misura degli indicatori edilizio/urbanistici il Comune attiverà una specifica sezione dell'ufficio tecnico, mentre per i parametri ambientali individuati si avvarrà dell'ARPAV e degli Enti gestori di servizi pubblici (ENEL, AATO, USLL, ecc).

In sede di attuazione del PAT sarà monitorato il livello di inquinamento acustico e luminoso e si provvederà, nel caso, ad aggiornare il Piano di zonizzazione acustica ai sensi della L. 447/1995 e s.m.i. e il Piano comunale dell'illuminazione pubblica ai sensi della LR 27/1997 e s.m.i..

## **TITOLO IV – NORME COMUNI , TRANSITORIE E FINALI**

### **Art. 53 Norme transitorie**

**Rif. Legislativo:** L.R. 11/'04 Norme per il Governo del Territorio, art. 18

Per gli edifici già oggetto di schedatura puntuale da parte dei previgenti PRG, restano confermati gli interventi e le destinazioni d'uso previste fino alla nuova disciplina del P.I. da redigersi con le modalità di cui al precedente art. 45 e 46.

In assenza del Piano degli interventi approvati vige, per quanto attiene le zone agricole, il regime transitorio normato dall'art. 48 comma 7 ter della LR n. 11/2004.

### **Art. 54 Norme di salvaguardia**

**Rif. Legislativo:** L.R. 11/'04 Norme per il Governo del Territorio, art. 18

Con l'approvazione del P.A.T. i previgenti PRG assumono il ruolo di P.I. per le parti compatibili.

Sono generalmente da considerarsi incompatibili gli interventi in contrasto con le prescrizioni e i vincoli indicati nelle presenti norme.



## Indice

<b>TITOLO I – NORME GENERALI .....</b>	<b>3</b>
Art. 1 Finalità	3
Art. 2 Obiettivi generali	3
Art. 3 Contenuti e ambito di applicazione	5
Art. 4 Elaborati del P.A.T.	6
Art. 5 Efficacia e attuazione	7
<b>TITOLO II – NORME DI VINCOLO, PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE E DI TUTELA.....</b>	<b>10</b>
<b>CAPO I – VINCOLI</b>	<b>10</b>
Art. 6 Beni culturali	10
Art. 7 Beni paesaggistici	11
Art. 8 Vincolo idrogeologico e forestale	12
Art. 9 Rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al PAI	13
Art. 10 Rischio sismico	14
Art. 11 Vincoli e Fasce di rispetto	15
<b>CAPO II – PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE</b>	<b>21</b>
Art. 12 a Norme di salvaguardia del P.T.R.C. adottato	21
Art. 12 b Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale	21
Art. 13 Siti di Interesse Comunitario	22
<b>CAPO III –TUTELE</b>	<b>23</b>
Art. 14 Centri storici	23
Art. 15 Ville Venete ed edifici e complessi di valore monumentale o testimoniale	25
Art. 16 Pertinenze scoperte da tutelare	27
Art. 17 Contesti figurativi dei complessi monumentali, delle ville venete e delle altre forme insediative storiche significative	28
Art. 18 Coni Visuali	30
Art. 19 Aree Boscate	31
<b>CAPO IV - INVARIANTI o aree a BASSA TRASFORMABILITA'</b>	<b>33</b>
Art. 20 (soppresso) Invarianti di natura geologica, idrogeologica e idraulica	33
Art. 21 Invarianti di natura storico-monumentale	34
Art. 22 Invarianti di natura paesaggistica	36
Art. 23 Invarianti di natura ambientale	39
Art. 24 Invarianti di natura agronomico produttiva	40
Art. 25 Fragilità e compatibilità ai fini urbanistici	41
<b>TITOLO III - PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL P.I. ....</b>	<b>45</b>
<b>CAPO I – DIMENSIONAMENTO</b>	<b>45</b>
Art. 26 Ambiti territoriali omogenei (ATO)	45
Art. 27 Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zona con destinazione diversa da quella agricola	46
Art. 28 Dimensionamento insediativo e dei servizi	47
<b>CAPO II – AZIONI STRATEGICHE</b>	<b>51</b>
Art. 29 Ambiti di urbanizzazione consolidata ed aree potenzialmente trasformabili	51
Art. 30 Servizi di interesse comune di maggior rilevanza	53
Art. 31 Linee preferenziali di sviluppo insediativo per specifiche destinazioni d'uso	55
Art. 32 Limiti fisici alla nuova edificazione	56
Art. 33 Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale	57



Art. 34	Aree di riqualificazione e riconversione	59
Art. 35	Ambiti di edificazione diffusa e nuclei storici rurali	61
Art. 36	Ambiti ove sviluppare attività economiche integrative al sistema dei servizi al turismo	63
Art. 37	Elementi detrattori: opere incongrue ed elementi di degrado	64
Art. 38	Ambiti per interventi di riqualificazione e mitigazione ambientale	66
<b>CAPO III - AMBITO A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA</b>		<b>68</b>
Art. 39	Aree agricole	68
<b>CAPO IV - RETE ECOLOGICA</b>		<b>72</b>
Art. 40	Rete ecologica locale	72
<b>CAPO V - MOBILITÀ</b>		<b>74</b>
Art. 41	Infrastrutture della mobilità	74
Art. 42	Piste ciclopedonali e sentieri	76
<b>CAPO VI – INDIRIZZI E CRITERI GENERALI</b>		<b>77</b>
Art. 43	Indirizzi e criteri per gli interventi di compatibilità idraulica	77
Art. 44	Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica, compensazione e credito edilizio	81
Art. 45	Indirizzi e criteri per la trasformazione e il recupero dei manufatti non più funzionali alla conduzione del fondo	83
Art. 46	Indirizzi e criteri per la tutela e valorizzazione degli edifici ricadenti in contesti storici o comunque aventi interesse storico-culturale.	84
Art. 47	Indirizzi e criteri per la procedura dello sportello unico	87
Art. 48	Indirizzi e criteri per l'insediamento nelle zone industriali ed artigianali	88
Art. 49	Indirizzi e criteri per la localizzazione delle medio-grandi e grandi strutture di vendita e di altre strutture ad esse assimilate	89
Art. 50	Impianti di comunicazione elettronica – criteri di localizzazione e fasce di rispetto	91
Art. 51	Sostenibilità in edilizia	92
Art. 51 bis	Indirizzi per il contenimento dell'inquinamento luminoso	94
Art. 51 ter	Indirizzi per il contenimento dell'esposizione al radon	94
Art. 52	Verifica di sostenibilità e monitoraggio	95
<b>TITOLO IV – NORME COMUNI, TRANSITORIE E FINALI .....</b>		<b>98</b>
Art. 53	Norme transitorie	98
Art. 54	Norme di salvaguardia	98
<b>INDICE.....</b>		<b>99</b>