

Comuni di Castelnuovo del Garda e Peschiera del Garda

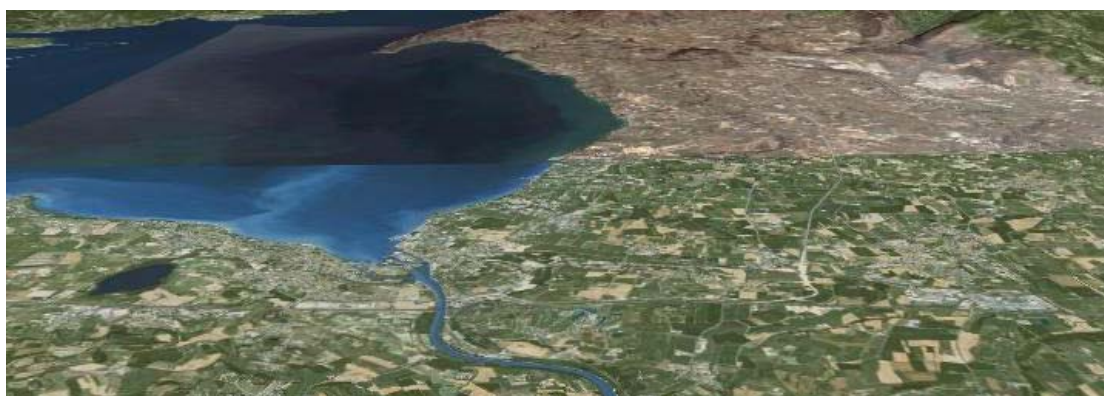
Provincia di Verona

PATI

Piano di Assetto del Territorio Intercomunale

Norme Tecniche di Attuazione

TESTO AGGIORNATO SECONDO LE RISULTANZE DELLA CONFERENZA DI SERVIZI DEL
05/02/09



Sindaco di Castelnuovo del Garda

Maurizio Bernardi

Assessore all'Urbanistica

Fausto Scappini

Sindaco di Peschiera del Garda

Umberto Chincarini

Assessore all'Urbanistica

Walter Montresor

Progettista

Silvano Carli ingegnere – C.M.M.S. ASSOCIATI

Quadro conoscitivo ed informatizzazione

Filippo Floresta architetto – MapDesk s.r.l.

*Rapporto ambientale per la VAS – Valutazione di Incidenza Ambientale - Studio
agrovegetazionale ed agronomico*

Paola Modena, biologa e dottore in scienze naturali

Bruna Basso, agronoma

Serena Tarocco, dottore in scienze biologiche

Rete di progettazione ambientale

Geologia e Compatibilità idraulica

Marco Melli geologo

TITOLO I – NORME GENERALI

1. Finalità.....	6
2. Obiettivi generali e principi.....	7
3. Contenuti, ambito di applicazione, efficacia ed attuazione.....	9

TITOLO II

NORME DI TUTELA , INVARIANTI, FRAGILITA' E LIMITI ALLA TRASFORMABILITA'

4. Beni Paesistici di cui al D.Lgs. 42/2004	12
5. Vincolo archeologico D.Lgs. 42/2004.....	14
6. Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004.....	16
7. Vincolo idrogeologico – forestale.....	18
8. Vincolo sismico	19
9. Aree a rischio idraulico del bacino del Po e Fissero-Tartaro-Canalbianco in riferimento al P.A.I del Po ed al P.A.I. Fissero-Tartaro-Canalbianco	20
10. Risorse naturali ed ambientali, ambiti per l'istituzione di Parchi, individuati dal P.T.R.C.....	22
11. Siti di Importanza Comunitaria e Zone di Protezione Speciale	23
12. Servitù militari	25
13. Centro storico e centri storici minori	26
14. Ville Venete, edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale, pertinenze scoperte da tutelare e contesto figurativo	29
15. Idrografia - fasce di rispetto	30
16. Discariche.....	32
17. Cave.....	33
18. Risorse idropotabili – Depuratori.....	34
19. Infrastrutture della mobilità – fasce di rispetto	35
20. Ferrovie – fasce di rispetto.....	36
21. Elettrodotti – fasce di rispetto	37
22. Impianti di comunicazione elettronica – criteri di localizzazione e fasce di rispetto.....	38
23. Cimiteri e fasce di rispetto.....	40
24. Invarianti di natura geomorfologica: geositi.....	41
25. Invarianti di natura idrogeologica, aree a bassa trasformabilità: corsi d'acqua pubblici, sorgenti	43
26. Invarianti di natura paesaggistica, aree a bassa trasformabilità.....	44
27. Invarianti di natura storico-monumentale, aree a bassa trasformabilità: Sistema dei Forti, Fortezza di Peschiera	46
28. Invarianti di natura architettonica, aree a bassa trasformabilità: corti rurali	47
29. Compatibilità geologica ai fini urbanistici	48
30. Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi	52
31. Aree soggette a dissesto idrogeologico	54
32. Aree boscate o destinate al rimboschimento. Aree a bassa trasformabilità di natura ambientale	55

TITOLO III

PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEI P.I.

33. Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica	56
34. Indirizzi e criteri per l'applicazione della compensazione urbanistica	60
35. Indirizzi e criteri per l'applicazione del credito edilizio	61
36. Ambiti Territoriali Omogenei – A.T.O.	63
37. Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola.	64
38. Dimensionamento insediativo e dei servizi	65
39. Criteri ed indirizzi per la trasformazione urbanistica dell'esistente, condizioni preferenziali di sviluppo insediativo ed infrastrutturale, e per l'edilizia ecosostenibile	67
40. Ambiti di urbanizzazione consolidata	69
41. Ambiti di edificazione diffusa	70
42. Limiti fisici alla nuova edificazione	72
43. Contesto territoriale destinato alla realizzazione di programmi complessi. "Porta di Peschiera"	74
44. Accordi di pianificazione ai sensi degli artt. 6, 36, 37, L.R. 23.04.2004, N° 11	75
45. Aree di riqualificazione e riconversione	77
46. Area per trasferimento attività produttiva ATO C1	78
47. Servizi privati di interesse comune di maggior rilevanza	79
48. Attività produttive fuori zona	80
49. Ambiti per la formazione dei Parchi di interesse comunale: Parco del Mincio, Parco del Tione, Parco lacustre	81
50. Zone a prevalente destinazione agricola	85
51. Zona agricola a naturalità diffusa del Lugana	87
52. Allevamenti zootecnici intensivi esistenti	89
53. Rete ecologica locale	90
54. Infrastrutture della mobilità: Ferrovia, alta velocità, alta capacità	93
55. Infrastrutture della mobilità: Autostrada, svincoli autostradali, varianti alle Strade Regionali ..	94
56. Infrastrutture della mobilità: Viabilità di progetto di scala urbana	95
57. Infrastrutture della mobilità: Piste ciclabili	96
58. Criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive, per le varianti di cui al DPR 447/98	97
59. Criteri per l'individuazione di ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate	98
60. Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del PATI, in rapporto alla VAS	99

TITOLO IV
NORME COMUNI, TRANSITORIE E FINALI.

61. Regime giuridico delle opere oggetto di sanatoria edilizia	101
62. Applicazione del PATI, criteri e limiti entro i quali il P.I. può modificarlo senza che sia necessario procedere ad una variante	102
63. Disciplina di copianificazione	103
64. Misure di salvaguardia	104
65. Disposizioni Particolari per l'ambito territoriale di Villa Isotta e per l'ambito territoriale a ridosso del nodo infrastrutturale (nuovo casello autostradale). Direttive per il territorio del Comune di Castelnuovo.....	105

TITOLO I

NORME GENERALI

1. Finalità.

1.01. Il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) è lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio dei Comuni di Castelnuovo del Garda e Peschiera del Garda, individua le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale ed architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze della comunità locale.

2. Obiettivi generali e principi.

2.01. Le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale del Piano Regolatore Generale dei comuni di Castelnuovo del Garda e Peschiera del Garda, articolate in disposizioni strutturali, contenute nel piano di assetto del territorio intercomunale (PATI) ed in disposizioni operative, contenute nel piano degli interventi (PI), si ispirano ai seguenti principi che ne costituiscono il quadro di riferimento:

a) **sostenibilità**, attraverso lo strumento della Valutazione Ambientale Strategica, affinché il progetto di sviluppo urbanistico ed edilizio che soddisfa i bisogni del presente, non comprometta la capacità delle generazioni future di soddisfare i propri. In particolare il PATI affronta il tema della sostenibilità su tre dimensioni:

1. dimensione ecologica, che prende in considerazione la stabilità degli ecosistemi e la riproducibilità delle risorse;
2. dimensione economica, che prende in considerazione il sostentamento della popolazione e l'efficienza;
3. dimensione sociale, che prende in considerazione l'equità, sia all'interno di una stessa generazione, sia tra generazioni diverse.

b) **sviluppo compatibile**, secondo il quale l'uomo è portatore di una solenne responsabilità per la protezione e il miglioramento dell'ambiente per le generazioni presenti e future; le risorse naturali devono essere salvaguardate a beneficio delle generazioni presenti e future attraverso una programmazione e una gestione appropriata e attenta. Deve inoltre essere mantenuta e, ove possibile, ricostituita e migliorata la capacità dell'ambiente di produrre risorse vitali rinnovabili mediante il consolidamento ed il potenziamento dello sviluppo insediativo e produttivo, congiuntamente alla protezione, salvaguardia e valorizzazione del grande patrimonio culturale e ambientale presente;

c) **copianificazione**, che influenza il carattere processuale della pianificazione e la natura cooperativa e consensuale delle relazioni con la pianificazione sovra comunale, attuativa e di settore, nonché rispetto ai programmi di area vasta;

d) **perequazione urbanistica**, che persegue l'equa distribuzione dei diritti edificatori tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, e in relazione al valore di tali diritti, degli oneri derivanti:

d 1. dalla realizzazione delle dotazioni territoriali e di quelle connesse con la sostenibilità e mitigazione ambientale degli interventi;

d 2. dalla realizzazione diretta e/o assunzione delle spese relative alle misure compensative o sostitutive immobiliari e mobiliari di cui al precedente punto e1.;

d 3. 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.

3. Contenuti, ambito di applicazione, efficacia ed attuazione.

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

a) disciplinano, attribuendo una specifica normativa di tutela, le invarianti ed i limiti di trasformabilità di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, anche in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore;

b) disciplinano gli obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, nonché gli interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, all'interno degli ambiti territoriali;

c) definiscono le misure idonee ad evitare o ridurre gli effetti negativi sugli habitat e sulle specie floristiche e faunistiche nell'ambito dei siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario;

d) determinano il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lett. c) della L.R. 11/2004;

e) dettano una specifica disciplina con riferimento:

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

a) previa analisi dei manufatti e degli spazi liberi esistenti, le categorie in cui gli stessi devono essere raggruppati per le loro caratteristiche tipologiche, attribuendo valori di tutela in funzione degli specifici contesti da tutelare e salvaguardare;

b) per ogni categoria di cui alla lettera a), gli interventi e le destinazioni d'uso ammissibili;

c) i margini di flessibilità ammessi dal piano degli interventi (PI);

2. alle zone di tutela e fasce di rispetto di cui all'art. 41 della L.R. 11/2004;

3. alle zone agricole:

a) le destinazioni d'uso compatibili degli edifici con valore storico-ambientale;

b) le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni, le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti con particolare attenzione a quelli di cui alla precedente lettera a);

c) i limiti fisici alla nuova edificazione con riferimento alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio;

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

g) dettano direttive, prescrizioni e vincoli per il rispetto delle dotazioni minime complessive dei servizi di cui all'articolo 31 della L.R. 11/2004;

h) determinano, 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;

i) stabiliscono le modalità di riserva o cessione con le quali, anche in rapporto alle aree per servizi, il piano degli interventi (PI) può prescrivere che, nelle aree residenziali soggette a piano urbanistico attuativo, vengano riservate, anche mediante la perequazione, delle quote di superficie o di volume per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica.

j) dettano direttive, prescrizioni e vincoli per lo sviluppo insediativo e delle aree di riqualificazione e riconversione, definendone le linee preferenziali, e per la promozione e tutela della qualità architettonica;

k) precisano le modalità di applicazione della perequazione e della compensazione di cui agli articoli 35 e 37 della legge regionale 11/2004;

l) dettano i criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o per la dismissione delle attività produttive in zona impropria, ed i criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 20 ottobre 1998, n. 447, in relazione alle specificità territoriali del comune;

m) disciplinano con direttive, prescrizioni e vincoli, l'edificazione nelle aree di urbanizzazione consolidata;

o) stabiliscono i criteri per l'individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico di cui al decreto legislativo 1 agosto 2003, n. 259 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e successive modificazioni;

p) dettano la normativa di carattere strutturale in applicazione di leggi regionali di altri settori.

3.02. Il P.A.T.I., redatto sulla base di previsioni decennali, fissa gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili a tempo indeterminato su tutto il territorio dei Comuni di Castelnuovo del Garda e Peschiera del Garda.

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

3.04. La simbologia usata nelle tavole e negli allegati al P.A.T.I. va intesa secondo le legende indicate a margine di ciascuna.

3.05. Ad ogni categoria d'intervento e/o indicazione riportata in legenda corrisponde un articolo delle presenti norme. Altre informazioni, che servono a completare il senso logico delle indicazioni di progetto sono fornite con ciascuna tavola.

3.06. Nell'eventuale contrasto tra elaborati grafici a scala diversa, prevalgono le indicazioni contenute negli elaborati a scala maggiormente dettagliata.

3.07. Le presenti norme tecniche di attuazione, sotto il profilo dell'efficacia, propongono direttive prescrizioni e vincoli. Le direttive, le prescrizioni ed i vincoli, hanno efficacia generale sugli strumenti di pianificazione di livello inferiore al P.A.T.I..

3.08. 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 invariati e le limitazioni della trasformabilità.

3.09. L'adozione del P.A.T.I., limitatamente alle prescrizioni ed ai vincoli espressamente previsti nelle presenti norme, comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dall'art. 29 della L.R. 11/2004 e dall'art. 12, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

3.10. Il piano di assetto del territorio intercomunale (PATI) 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.

TITOLO II

NORME DI TUTELA , INVARIANTI, FRAGILITA' E LIMITI ALLA TRASFORMABILITA'

4. Beni Paesistici di cui al D.Lgs. 42/2004

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

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

4.01 I beni paesistici sono tutti quelli sottoposti a tutela ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, art. 134. La tavola 1 – 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 per legge ai sensi dell'art. 142.

DIRETTIVE

4.02 In base alle caratteristiche naturali e storiche ed in relazione al livello di rilevanza e integrità dei valori paesaggistici, il P.I, sulla base delle previsioni del PATI, precisa la ripartizione del territorio in ambiti omogenei, da quelli di elevato pregio paesaggistico fino a quelli compromessi o degradati.

4.03 In funzione dei diversi livelli di valore paesaggistico riconosciuti, il P.I. attribuisce a ciascun ambito corrispondenti obiettivi di qualità paesaggistica. In attuazione della Convenzione Europea sul Paesaggio, costituiscono obiettivi di qualità paesaggistica:

- a) il mantenimento delle caratteristiche, degli elementi costitutivi e delle morfologie, tenuto conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi;
- b) la previsione di linee di sviluppo urbanistico ed edilizio compatibili con i diversi livelli di valore riconosciuti e tali da non diminuire il pregio paesaggistico del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia delle aree agricole;
- c) il recupero e riqualificazione degli immobili e delle aree sottoposti a tutela compromessi o degradati, al fine di reintegrare i valori preesistenti ovvero di realizzare nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati con quelli esistenti.

4.04 Il P.I. integra l'individuazione delle opere incongrue, elementi di degrado, e/o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità paesaggistica già individuate dal PATI, ne prescrive la demolizione e/o conformazione e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

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

PRESCRIZIONI E VINCOLI

4.06 Gli interventi ammessi in aree vincolate dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dal PATI, dalle previsioni degli atti di pianificazione paesistica di cui all'art. 135 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e le

indicazioni della D.G.R.V. n. 986 del 14/03/1996 - Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla sub-delega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali - (BURV n. 75 del 20/08/1996).

4.07 Per gli interventi in zona agricola, dovranno essere rispettate le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni, le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti previste nel prontuario, allegato A, alle presenti norme ai sensi art. 43, comma 1, lett. b) della L.R. 11/2004.

4.08 Gli obiettivi di tutela e di qualità paesaggistica contenuti nel PATI sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici e sono altresì vincolanti per gli interventi settoriali.

4.09 Dalla data dell'adozione del PATI le prescrizioni di natura paesaggistica in esso contenuti costituiscono norma di salvaguardia immediatamente applicabile in attesa dell'adeguamento degli strumenti urbanistici.

4.10 Per quanto attiene alla tutela del paesaggio, le disposizioni di tutela e qualità paesaggistica sono comunque prevalenti sulle disposizioni contenute negli atti, nelle disposizioni di pianificazione urbanistica ed edilizia e devono essere obbligatoriamente applicate nell'ambito dei procedimenti di approvazione di P.U.A., di rilascio dei titoli abilitativi e della Denuncia di Inizio Attività.

5. Vincolo archeologico D.Lgs. 42/2004

Rif. Legislativo: Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, come sostituito dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio

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

5.01 Riguarda le aree già sottoposte a vincolo archeologico.

5.02 A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di opere incongrue ed elementi di degrado ricadenti nell'area di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

5.03 Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione di cui al comma che precede, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

DIRETTIVE

5.04 Di concerto con la competente Soprintendenza, i Comuni di Castelnuovo del Garda e di Peschiera del Garda, mediante il P.I., provvederanno a dettare norme di tutela e valorizzazione dei siti archeologici e della aree limitrofe secondo quanto previsto dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

5.05 Le aree sottoposte a tutela archeologica di cui al precedente comma 5.04 saranno così distinte dal P.I.:

- a) Aree sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo, ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, come sostituito dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio;
- b) Aree di interesse archeologico non sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, ma con alta probabilità di ritrovamenti archeologici;
- c) Aree di interesse archeologico non sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, ma con media probabilità di ritrovamenti archeologici;

5.06 Gli interventi previsti nell'ambito delle zone di cui al punto a) del paragrafo precedente, sono subordinati ad autorizzazione dell'organo statale competente a norma del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni culturali e del paesaggio.

5.07 Gli interventi previsti nell'ambito delle zone di cui al punto b) e c) del paragrafo 5.05, sono subordinati al deposito preventivo del progetto edilizio ed a notifica successiva della denuncia di inizio

lavori, presso la Soprintendenza Archeologica e prima della loro presentazione in Comune. Alla D.I.A., alla domanda di permesso di costruire, ed alla denuncia di inizio lavori da presentarsi in Comune, deve essere allegata la prova dell'avvenuto deposito preventivo del progetto e della denuncia di inizio lavori presso la Soprintendenza Archeologica.

5.08 Gli interventi previsti nelle aree di cui ai precedenti punti b) e c) del comma 5.05 non sono subordinati agli adempimenti ivi previsti dal precedente comma 5.07, qualora gli scavi non superino la profondità di 50 cm.

5.09 In qualsiasi parte del territorio comunale, per i lavori rientranti nella disciplina delle opere pubbliche, è obbligatoria l'esecuzione di indagini archeologiche preliminari (art. 20, comma 1, lett. d) del D.P.R. 554/99 e art. 28 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni culturali e del paesaggio).

6. Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004

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

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

6.01 Gli immobili sottoposti a vincolo monumentale sono tutti quelli sottoposti a tutela diretta ed indiretta ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

DIRETTIVE

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

6.03 Sulla base di quanto disposto in materia dal titolo secondo del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e dagli strumenti urbanistici di livello superiore, il P.I. detta specifiche prescrizioni per la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei manufatti indicati e delle aree circostanti di pertinenza, individuando gli interventi consentiti e favorendone un uso compatibile con le loro caratteristiche.

6.04 Il P.I. integra l'individuazione delle opere incongrue e gli elementi di degrado già individuati dal PATI, ne prescrive la demolizione e/o conformazione e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

6.05 A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di opere incongrue ed elementi di degrado, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

6.06 Il P.I. detta norme affinché l'assetto dei luoghi in prossimità di ville o corti monumentali, e in genere in prossimità di edifici di particolare rilevanza storico-artistica, sia conservato nella sua conformazione originaria (individuata attraverso una ricognizione delle pertinenze storiche), inibendo l'edificazione ove questa comporti l'alterazione della prospettiva e la limitazione del pubblico godimento del quadro storico-ambientale e del contesto figurativo.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

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

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

6.09 Fino all'approvazione del P.I. con previsioni conformi alle direttive, prescrizioni e vincoli di cui al presente articolo, sugli immobili oggetto di tutela sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione e restauro, nonché quanto specificamente stabilito dagli strumenti urbanistici vigenti, limitatamente alle previsioni non in contrasto con le disposizioni di cui ai commi precedenti.

7. Vincolo idrogeologico - forestale

Rif. Legislativo: R.D. 16.05.1926 n. 1126 – art. 41 L.R. 11/2004

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

7.01 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

7.02 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.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

7.03 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.

8. Vincolo sismico

Rif. Legislativo: D.P.R. 380/2001 – capo IV; D.C.R. 03.12.2003 n. 67

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

8.01 L'intero territorio del PATI è classificato in zona sismica 3 per effetto della Deliberazione del Consiglio Regionale 03.12.2003 n. 67.

9. Aree a rischio idraulico del bacino del Po e Fissero-Tartaro-Canalbianco in riferimento al P.A.I del Po ed al P.A.I. Fissero-Tartaro-Canalbianco.

Rif. Legislativo: Legge 203/89 e succ. modificaz. ed integraz.

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

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

DIRETTIVE

9.02 Il P.I. provvederà a precisare ulteriormente l'individuazione e la classificazione di tali aree in armonia con il piano per la tutela dal rischio idrogeologico (P.A.I.), approvato dall'Autorità di Bacino del Po e Fissero-Tartaro-Canalbianco ed alle disposizioni regionali.

9.03 Il P.I. integra l'individuazione delle opere incongrue già individuate dal PATI, ne prescrive la demolizione e/o conformazione e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

9.04 A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di opere incongrue determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

9.05 Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione di cui al comma che precede, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

9.06 A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di opere incongrue ricadenti nell'area di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

9.07 Sino all'approvazione del P.I., il PATI, pone le seguenti prescrizioni e vincoli.

9.08 In tutto il territorio comunale:

- a) Le superfici pavimentate, diverse dai piazzali pertinenziali ad insediamenti produttivi, prive di costruzioni sottostanti, dovranno essere realizzate con pavimentazioni che permettano il drenaggio dell'acqua e l'inerbimento.
- b) Le superfici pavimentate sovrastanti costruzioni interrato e piazzali pertinenziali ad insediamenti produttivi, dovranno essere provviste di canalizzazioni ed opere di drenaggio che provvedano a restituire le acque meteoriche alla falda o, se tecnicamente impossibile, dotate di vasche di raccolta con rilascio lento delle acque nelle fognature comunali o negli scoli, al fine di ritardarne la velocità di deflusso.

9.09 Le precedenti prescrizioni non si applicano alle superfici pavimentate ove si raccolgano acque meteoriche di dilavamento o di prima pioggia disciplinate dall'art. 39 del D. Leg.vo 152/99, per le quali si applicheranno le speciali disposizioni regionali e comunali di attuazione.

9.10 Nelle aree di tutela dal rischio idrogeologico si applicano le norme del Piano Stralcio per la Tutela dal Rischio Idrogeologico approvato dall'Autorità Nazionale di Bacino Nazionale del Po e Fissero-Tartaro-Canalgrande e successive varianti.

9.11 Dovrà essere previsto l'obbligo di realizzazione di misure compensative secondo quanto previsto nella "Relazione sulla valutazione di compatibilità idraulica" allegata al PATI e secondo quanto prescritto nel parere espresso dall'Ufficio Regionale del Genio Civile di Verona in data 31 gennaio 2008, protocollo n° 56331.

9.12 Ogni superficie scoperta destinata a parcheggi, percorsi pedonali, piazzali, sia pavimentata utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno, (elementi grigliati, etc.).

9.13 Il progetto dei volumi di invaso da svilupparsi in fase di pianificazione degli interventi previsti dal PATI per le zone individuate nel Comune di Castelnuovo, nella Tavola 4, con i numeri 4, 5, 6, 7, e nel Comune di Peschiera con il n° 1 dovrà essere valutato ed approvato dal Consorzio di Bonifica Adige Garda.

10. Risorse naturali ed ambientali, ambiti per l'istituzione di Parchi, individuati dal P.T.R.C.

Rif. Legislativo: P.T.R.C. vigente, NTA art. 19 e art. 27

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

10.01 Le risorse naturalistiche-ambientali e gli ambiti per l'istituzione dei Parchi regionali sono individuate nel vigente P.T.R.C.

DIRETTIVE

10.02 Il P.I. orienterà la propria azione verso obiettivi di salvaguardia, tutela, ripristino e valorizzazione degli ambiti individuati.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

10.03 Sino alla approvazione del P.I. è fatto divieto di realizzare opere che compromettano il mantenimento e l'evoluzione degli equilibri ecologici e naturali in tutti i loro aspetti.

11. Siti di Importanza Comunitaria e Zone di Protezione Speciale

Rif. Legislativo: direttiva 92/43/CEE e D.G.R.V. n. 448 del 21/02/2003, n. 2673 del 06/08/2004, n.2371 del 27/07/2006 e n. 3173 del 31/10/2006.

Rif.: Tav. 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione

11.01 Trattasi 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 deliberazione della Giunta Regionale n. 448 del 21/02/2003, n. 2673 del 06/08/2004 e n.2371 del 27/07/2006 e n. 3173 del 31/10/2006.

Il PATI contiene l'individuazione dei Siti presenti nel territorio dei due comuni, i risultati della ricognizione delle conoscenze su specie ed habitat di interesse comunitario, la descrizione delle criticità e delle opportunità ambientali relative ai Siti, e una disamina delle azioni volte alla eliminazione/minimizzazione degli effetti ambientali significativi dovuti sia alle previsioni del piano, sia alle principali trasformazioni previste da strumenti di governo di ordine superiore.

DIRETTIVE

11.02 La V.Inc.A. ha come ambito di applicazione piani, progetti e interventi che possono avere un'incidenza significativa su habitat o su specie animali e vegetali di interesse comunitario al fine di verificarne la compatibilità con la corretta gestione del sito della rete Natura 2000.

L'attivazione della procedura di V.Inc.A. di un piano o di un progetto non dipende dalla certezza della presenza di un'incidenza negativa significativa su di un sito, ma dalla probabilità che l'incidenza vi sia; in tal caso si giustifica la necessità di addivenire ad una sua quantificazione proprio attraverso l'effettuazione della valutazione di incidenza.

Per Piani si intendono:

- i piani a carattere generale;
- i piani di settore;
- i programmi di interventi.

Per progetto si intendono:

- tutti gli interventi in grado di determinare interferenze sul territorio;
- tutte le attività e iniziative sebbene non comprese in veri e propri piani o progetti in grado di determinare interferenze sul territorio.

Il campo di applicazione della V.Inc.A. non è limitato ai soli piani e progetti che interessano l'area del sito, ma devono essere presi in considerazione anche quelli ubicati all'esterno del sito, qualora si ritenga probabile un'incidenza negativa significativa al suo interno.

La valutazione di un singolo progetto/piano, per non far perdere di vista l'integrità complessiva del sito, deve obbligatoriamente considerare gli eventuali effetti cumulativi derivanti da altri piani, progetti e interventi che possono avere effetti significativi negativi sui siti Natura 2000, con l'obiettivo di verificare l'incidenza complessiva delle trasformazioni rispetto all'integrità del sito.

Un altro aspetto significativo riguarda la verifica della necessità di redazione del Piano di Gestione; questo rappresenta infatti l'unico strumento disponibile per definire gli indirizzi e gli strumenti idonei a garantire la compatibilità delle attività in atto nel sito e gli eventuali limiti alle trasformazioni compatibili.

Sulla base di idoneo Studio conoscitivo, e sulla base delle “Linee guida per la gestione dei Siti Natura 2000, elaborati dal Ministero dell’Ambiente e della Tutela del Territorio”, il P.I., provvederà a porre norme di tutela e valorizzazione dei Siti di Importanza Comunitaria e delle Zone di Protezione Speciale e delle zone di influenza limitrofe, anche secondo i contenuti della DGRV n. 3173, di cui si riporta un estratto: (allegato A, punto 4.2)

I piani territoriali, urbanistici e di settore, compresi i piani agricoli e faunistico - venatori e le loro varianti dovranno contenere:

- individuazione in scala adeguata dei siti della rete Natura 2000 presenti nell’ambito di piano e di quelli potenzialmente interessati;
- quadro conoscitivo degli habitat e specie contenute nei siti e del loro stato di conservazione;
- individuazione dei livelli di criticità degli habitat e delle specie presenti nei siti;
- descrizione degli interventi di trasformazione con specifico riferimento agli aspetti infrastrutturali, insediativi (residenziali e produttivi) e normativi, previsti sul territorio e della loro incidenza sugli habitat e sulle specie presenti nei siti;
- prescrizioni e indicazioni delle misure idonee ad evitare, ridurre o compensare gli effetti negativi sugli habitat e sulle specie presenti nei siti, individuando le modalità in ordine alle risorse economiche da impiegare.

A tal fine, il PI conterrà una specifica metodologia per la elaborazione delle relazioni di Incidenza Ambientale e per il migliore svolgimento delle relative istruttorie.

11.03 Il P.I. integra l’individuazione delle opere incongrue, elementi di degrado, e/o conseguenti ad interventi di miglioramento già individuate dal PATI, ne prescrive la demolizione e/o conformazione e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

11.04 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 finalizzate a conseguire obiettivi di tutela e valorizzazione, determina a favore dell’avente titolo un credito edilizio.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

11.05 Nell’ambito ed in prossimità dei siti di importanza comunitaria, tutti gli interventi ammessi sono subordinati alla preventiva valutazione di incidenza ai sensi della direttiva 92/43/CEE, delle norme nazionali riguardanti la conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche, e delle disposizioni regionali di cui alla D.G.R. n. 2803 del 4 Ottobre 2002 avente per oggetto: Attuazione direttiva comunitaria 92/43/CEE e D.P.R. 357/1997. Guida metodologica per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative e successive modificazioni ed integrazioni. Dovranno essere altresì rispettati i contenuti delle DGR n. 2371/2006 e n. 3173/25006

11.06 Fino all’approvazione del PI è vietato porre in essere comportamenti o atti in contrasto con gli obiettivi di valorizzazione e tutela.

12. Servitù militari

Rif. Legislativo: L. 24.12.1976 n° 898, modif. ed integrata dalla L. 02.05.1990, DPR 17.12.1979 n° 780

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

12.01 Il PATI individua le aree sottoposte a vincolo militare per esigenze connesse alla difesa del territorio nazionale.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

12.02 Il sistema prescrittivo dei vincoli è contenuto nei decreti di individuazione delle servitù stesse e nei riferimenti legislativi sopra richiamati.

12.03 Per quanto non in contrasto con i vincoli di cui al comma precedente valgono le norme di zona che il P.I. stabilirà per dette aree.

13. Centro storico e centri storici minori

Rif. Legislativo: Art. 40 L.R. 11/2004

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

Tav. 4 – Carta della trasformabilità

13.01 Trattasi del centro storico dei capoluoghi di Castelnuovo e Peschiera e dei centri storici minori. La perimetrazione, che è stata individuata, in prima istanza, sulla base degli atlanti provinciali pubblicati a cura della Regione Veneto, opportunamente modificata e/o integrata in conformità a quella degli elaborati dei vigenti strumenti urbanistici generali, viene demandata, nella sua definizione definitiva, al primo PI, che, previa approfondita e puntuale analisi storica e delle caratteristiche tipologiche degli edifici e relativi specifici contesti da tutelare e da salvaguardare, potrà ampliare i perimetri nell'ottica della conservazione e della valorizzazione degli organismi urbano-storici complessivi, costituiti da edifici, manufatti, aree scoperte pubbliche o private, cortili e spazi aperti, aree verdi e strade, consentendo così una lettura integrata dei caratteri identificativi della morfologia dei vari centri storici, in coerenza con il processo di formazione urbano.

DIRETTIVE

13.02 Il PATI, previa analisi dei manufatti e degli spazi liberi esistenti, provvede ad individuare le categorie in cui gli stessi devono essere raggruppati per le loro caratteristiche tipologiche, attribuendo valori di tutela in funzione degli specifici contesti da tutelare e salvaguardare; per ogni categoria determina gli interventi e le destinazioni d'uso ammissibili e determina i margini di flessibilità ammessi dal piano degli interventi (P.I.).

Attualmente sia per i centri storici maggiori sia per i centri minori vige la classificazione effettuata dai vigenti P.R.G., che ha tenuto conto dei valori d'arte, di storia e di cultura.

Tale classificazione eseguita a mezzo di schede, che attribuiscono ad ogni edificio un grado di protezione, prescrive il tipo di intervento ammesso in relazione ai valori sopra citati, e la destinazione d'uso compatibile con la tipologia dell'edificio stesso.

Il PATI, fatto proprio lo studio che ha portato alla redazione della schedatura del PRG vigente, e considerato che il processo tipologico, soprattutto quello relativo all'edilizia di base - cioè residenziale - si manifesta come una evoluzione spontanea senza salti di continuità dell'edilizia, in coerenza con l'evoluzione storico sociale della comunità, riferisce la classificazione tipologica solo alle caratteristiche significative e caratterizzanti delle tipologie individuate, non potendosi ovviamente trattare le innumerevoli possibili combinazioni che nella realtà si concretizzano nei singoli edifici.

La complessità dell'edilizia ed il presentarsi ed il sovrapporsi nello stesso edificio di varie combinazioni e di diversi gradi e fasi dello sviluppo tipologico, nelle sue varianti posizionali e temporali, rendono operativa l'applicazione delle seguenti indicazioni normative solo con la comprensione della realtà dell'immobile allo studio.

Il PATI pertanto identifica due tipi di categorie tipologiche,

la prima ad alto valore storico ambientale è costituita dai complessi attualmente soggetti ad intervento di restauro,

la seconda a valore storico ambientale medio raggruppa i complessi soggetti ad interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione ed adeguamento ambientale.

13.03 In applicazione di quanto previsto all'art. 40, comma 3, lett. c) della L.R. 11/2004, il PATI prevede siano ammessi i seguenti margini di flessibilità da parte del P.I. rispetto alle prescrizioni previste dall'attuale schedatura degli edifici dei centri storici nei vigenti PRG:

a) Per gli edifici afferenti alla zona di valore storico ambientale elevato non sono previsti margini di flessibilità, salvo che per le superfetazioni;

b) Per la seconda zona a valore storico ambientale medio, ferma restando la categoria e la destinazione d'uso ammessa, è possibile prevedere di modificare la graduazione di protezione, se motivata da opportuna analisi storico-morfologica, per un massimo di due gradi; tale variazione costituisce variante al P.I.

13.04 Il P.I. provvede altresì, sulla base delle direttive che precedono:

a) ad attribuire a ciascun manufatto la caratteristica tipologica di riferimento tra quelle determinate dal PATI, nonché la corrispondente categoria di intervento edilizio;

b) a privilegiare il recupero a destinazione residenziale, favorendo comunque l'integrazione della residenza con funzioni commerciali (secondo le previsioni del capo VIII[^] della L.R. 15/2004), direzionali e turistiche ed a servizi, secondo criteri di sostenibilità in rapporto alle esigenze di tutela del tessuto edilizio storico e delle capacità infrastrutturali e di mobilità dei centri storici, nonché di integrazione della popolazione, per evitare o ridurre fenomeni di degrado edilizio e sociale;

c) a limitare la modificazione del numero delle unità immobiliari, anche per singolo edificio, per evitare un eccessivo frazionamento degli immobili e quindi impedire l'aumento del carico urbanistico conseguente ed il deterioramento del tessuto edilizio tutelato;

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

e) a redigere per ogni centro storico una normativa mirata essenzialmente all'indicazione delle tecniche e dei materiali da impiegarsi, comprendenti anche indicazioni relative ai colori delle facciate, ai materiali delle pavimentazioni e agli oggetti di arredo urbano

13.05 Il P.I. integra le previsioni del PATI ed individua gli edifici soggetti a demolizione parziale o totale in contrasto con gli obiettivi di tutela previsti dal presente articolo, nei casi in cui gli edifici siano sottoposti a demolizione e ricostruzione, il P.I. individua le aree di sedime, queste potranno essere soggetta a modifica esclusivamente se motivata da opportuna analisi storico-ambientale-morfologica, mantenendo comunque inalterato il volume e l'altezza e privilegiando gli orientamenti e gli allineamenti tali da garantire un armonico inserimento del nuovo volume.

Il P.I. disciplina inoltre il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

13.06 A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità urbana ricadenti nell'area di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

13.13 Il P.I. prevede norme per la realizzazione di un sistema efficiente ed efficace di parcheggi di superficie e/o interrati con particolare riguardo al valore dei luoghi e del contesto architettonico in cui si inseriscono, limitatamente al carico urbanistico prodotto dai residenti e dalle attività insediate ed insediabili nel centro storico e nei centri storici minori.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

13.14 Sino all'approvazione del P.I. adeguato alle precedenti direttive, sugli immobili ricadenti negli ambiti di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente:

- a) sugli edifici esistenti non rientranti nelle previsioni della normativa del vigente P.R.G., interventi nei limiti di cui alle lett. a), b), e c), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001;
- b) gli interventi previsti in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici attuativi vigenti;
- c) gli interventi previsti in attuazione delle previsioni della normativa di P.R.G. vigente, disciplinante i centri storici.

14. Ville Venete, edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale, pertinenze scoperte da tutelare e contesto figurativo.

Rif. Legislativo: L.R. 11/04, art. 40, comma 4;

Rif.: Tav. 4 – Carta della Trasformabilità.

14.01 Trattasi delle ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville venete "Ville Venete - Catalogo e Atlante del Veneto", nonché agli edifici e i complessi di valore monumentale e testimoniale e relativo contesto figurativo.

DIRETTIVE

14.02 Il piano degli interventi (PI) attribuisce a ciascun manufatto la caratteristica tipologica di riferimento tra quelle determinate dal PATI al precedente articolo 11 e le destinazioni d'uso compatibili con il grado di tutela, nonché la corrispondente categoria di intervento edilizio ai sensi del comma 3, lettere a) e b), art. 40, della L.R. 11/2004.

14.03 Le definizioni afferenti alle caratteristiche tipologiche ed alle categorie di intervento sono riprese dalle norme sulla tutela dei centri storici, che classifica le ville venete, gli edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale e le pertinenze scoperte ed il contesto figurativo in zone ad elevato e medio valore storico ambientale, tale distinta classificazione tipologica è individuata nell'allegato B alle presenti norme.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

14.04 Fino all'approvazione del P.I. adeguato alle precedenti direttive, sugli edifici tutelati, pertinenze scoperte e contesto figurativo, sono ammessi esclusivamente interventi di cui alle lett. a), b) e c), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001.

15. Idrografia - fasce di rispetto

Rif. Legislativo: art. 96 lett. f), r.d. 25 luglio 1904 n. 523 – art. 41 L.R. 11/2004

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

15.01 Trattasi delle zone di tutela dei fiumi, torrenti, canali, invasi naturali ed artificiali, anche a fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico.

DIRETTIVE

15.02 Il piano degli interventi (PI) può stabilire, limitatamente alle aree urbanizzate ed a quelle alle stesse contigue, distanze diverse da quelle previste dal comma 1, lettera g) dell'art. 41 della L.R. 11/2004 e dal PATI;

15.03 Il P.I. dovrà adeguare le disposizioni di tutela alle previsioni del Piano dell'Assetto Idrogeologico, approvato dall'Autorità di Bacino;

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

15.05 A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

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

15.07 All'esterno delle aree urbanizzate ed all'interno delle fasce di rispetto previste dall'art. 41, comma 1, lettera g), della L.R. 11/2004, oltre ai limiti all'attività edilizia previsti dalle norme vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico, non sono ammesse nuove costruzioni.

15.08 All'interno delle zone di tutela di cui al presente articolo 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;
- b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- f) 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 a quanto previsto dall'art. 44, comma 4, lett. a), mediante recupero dell'annesso rustico posto in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche;
- g) gli ampliamenti necessari per adeguare l'immobile esistente alla disciplina igienico sanitaria vigente, nonché gli interventi necessari per l'adeguamento ad obblighi derivanti da normative

regionali, statali o comunitarie riguardanti la tutela dell'ambiente, il rispetto dei requisiti igienico-sanitari e l'assicurazione del benessere degli animali;

h) opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela;

15.09 Gli interventi edilizi di cui al precedente comma 15.08, lett. a), b), c), d) ed e) potranno essere autorizzati:

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

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

16. Discariche

Rif. Legislativo: Decreto legislativo 13 gennaio 2003, n. 36 - Art. 32 e 32 bis della L.R. 3/2000

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

16.01 Trattasi di aree di sedime di discariche autorizzate e relative aree di rispetto.

DIRETTIVE

- 16.01 Il P.I. aggiorna il censimento delle discariche autorizzate, ne recepisce il perimetro e prevede i limiti all'edificazione previsti dal Decreto legislativo 13 gennaio 2003, n. 36 e dagli artt. 32 e 32 bis della L.R. 3/2000.
- 16.02 Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.
- 16.03 A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 16.04 Alle discariche ed all'edificazione in prossimità delle discariche si applicano le fasce di rispetto previste dal Decreto legislativo 13 gennaio 2003, n. 36 e dagli artt. 32 e 32 bis della L.R. 3/2000;
- 16.05 Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono ammessi esclusivamente interventi conservativi ed adeguamento alle norme igienico sanitarie e sicurezza del lavoro, previo parere obbligatorio dell'A.S.L.
- 16.06 **Per quanto riguarda le discariche di rifiuti nel P.I. deve essere previsto un Piano di Ripristino Ambientale, elaborato in accordo con il Comune di competenza, che preveda gli obiettivi ed i vincoli della sistemazione ambientale, ai sensi dell'art. 3 dell'Allegato 2 del D.Lgs. n. 36 del 13 gennaio 2003 e della L.R. n. 44 del 7 settembre 1982. Sono ammesse come destinazioni d'uso finali: ecologico – forestale, agricolo (nel caso di discariche di rifiuti sono da escludere produzioni agricole destinate a prodotti alimentari) e verde pubblico – ricreativo.**

17. Cave

Rif. Legislativo: R.D. 29/07/1927 n. 1443, L.R. n. 44 7/9/1982 e s.m.i.

- 17.01 Trattasi di aree di sedime di cave eventualmente autorizzate in futuro e relative aree di rispetto.

DIRETTIVE

- 17.02 Il P.I. aggiorna il censimento delle cave autorizzate e ne recepisce il perimetro.
- 17.03 Nell'ambito delle cave, il P.I. può ammettere la realizzazione e gestione di impianti mobili o smontabili di trasformazione dei materiali scavati, condizionata - mediante atto unilaterale d'obbligo ai sensi art. 11 legge 241/90 - alla loro demolizione entro i termini previsti per l'attuazione del progetto di ricomposizione ambientale della cava come previsti nell'atto che autorizza la coltivazione.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 17.04 Alle cave ed all'edificazione in prossimità delle cave si applicano le fasce di rispetto previste dal DPR 09/04/1959 n. 128 - Art. 104;
- 17.05 Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono ammessi esclusivamente interventi conservativi e l'adeguamento alle norme igienico sanitarie e di sicurezza sul lavoro, previo nulla osta obbligatorio dell'A.S.L. e dell'Autorità delegata alle funzioni di polizia di cave e torbiere.
- 17.06 **Per quanto riguarda le cave esaurite deve essere previsto un Piano di Recupero Ambientale, elaborato attraverso le procedure concertative previste dalla legge tra privati e Comune. Per gli ambiti territoriali estrattivi che comprendono uno o più siti attivi o dimessi, il recupero ambientale deve essere contenuto in un progetto complessivo che tenga in adeguata considerazione tutte le caratteristiche ambientali e sociali dell'intera area.**

18. Risorse idropotabili – Depuratori

Rif. Legislativo: D.Lg.vo 152/2006;

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

18.01 Trattasi delle risorse idropotabili rientranti nella disciplina del Decreto Legislativo 152/99 e del Piano Regionale di Tutela delle Acque e relative fasce di rispetto e degli impianti di depurazione.

DIRETTIVE

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

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

18.04 A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

18.05 Per le risorse idropotabili, si applicano le norme di tutela e salvaguardia previste dall'art. 21 del D. Lg.vo 152/99, della Direttiva 2000/60/CE del 23/10/2000 e relative norme di recepimento e del Piano Regionale di Tutela delle Acque.

19. Infrastrutture della mobilità – fasce di rispetto

Rif. Legislativo: Codice della Strada e Regolamento di esecuzione - D.M. 1 aprile 1968

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

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

DIRETTIVE

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

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

19.04 A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

19.05 A norma dell'art. 37 della L.R. 11/2004, con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21, sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'articolo 36, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.

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

PRESCRIZIONI E VINCOLI

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

20. Ferrovie – fasce di rispetto

Rif. Legislativo: 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.

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

20.01 Trattasi di aree di sedime e relative fasce di rispetto di ferrovie esistenti o in progetto, secondo i programmi di realizzazione di infrastrutture strategiche.

DIRETTIVE

20.02 Il P.I. recepisce i programmi di realizzazione di infrastrutture strategiche e le relative fasce di rispetto.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

20.03 Alle aree di sedime e relative fasce di rispetto di ferrovie esistenti o in progetto si applicano le norme di cui al D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753 e del Decreto Legislativo 20 agosto 2002, n. 190 - Attuazione della legge 21 dicembre 2001, n. 443.

21. Elettrodotti – fasce di rispetto

Rif. Legislativo: L.R. 27/93 e succ. modif. - L. 36/2001 - D.P.C.M. 8 luglio 2003

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

21.01 Trattasi di fasce di tutela dai campi elettromagnetici generati da elettrodotti.

DIRETTIVE

21.02 Il P.I. provvederà a porre le prescrizioni per la destinazione urbanistica e quelle relative alle zone interessate dalla tutela dagli elettrodotti, anche mediante previsioni di razionalizzazione e ottimizzazione degli esistenti, e creazione per i nuovi, di appositi canali dell'energia.

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

21.04 A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

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

21.06 Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale speciale in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti legittimamente assentiti ed eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alla normativa vigente, non è consentita alcuna nuova destinazione di aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza di persone non superiore a quattro ore.

22. Impianti di comunicazione elettronica – criteri di localizzazione e fasce di rispetto

Rif. Legislativo: L. 36/2001, art. 13, comma 1, lett. q) L.R. 11/2004

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

DIRETTIVE

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

22.03 Gli obiettivi di qualità, consistenti in criteri localizzativi, standard urbanistici, prescrizioni ed incentivazioni, orientati al rispetto delle esigenze della pianificazione nazionale degli impianti e non tali da impedire od ostacolare in modo non giustificato l'insediamento degli stessi, sono nell'ordine di importanza i seguenti:

- a) Escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti su ospedali, case di cura e di riposo, scuole e asili nido ed in corrispondenza delle aree sensibili in precedenza elencate;
- b) Escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti su aree caratterizzate da particolare densità abitativa;
- c) Escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti in presenza di infrastrutture e/o servizi ad elevata intensità d'uso;
- d) Escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti in presenza di immobili di dichiarato interesse storico-architettonico e paesaggistico-ambientale;
- e) Escludere la localizzazione di impianti che per tipologia, aggregazione e/o disaggregazione, non conformità a standard urbanistici ed edilizi, prescrizioni ed incentivazioni, non prevedano l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili;
- f) Escludere la localizzazione per impianti che non rispondano a criteri di funzionalità delle reti e dei servizi, trattandosi comunque di impianti che gravano con un impatto negativo sull'ambiente in termini di emissioni oltre che in termini di "consumo" o alterazione di risorse territoriali e ambientali;
- g) Privilegiare la localizzazione nell'ambito di un piano annuale o pluriennale rispondente ai criteri che precedono, da concertare secondo un protocollo d'intesa sottoscritto tra il Comune ed i soggetti gestori degli impianti;

22.04 Il P.I. provvederà a definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni, secondo i criteri che precedono, anche mediante la previsioni di piani di cui al precedente comma 20.03, lett. g).

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

22.06 A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

22.07 Nelle more di approvazione del P.I., la localizzazione delle nuove sorgenti o la modifica delle esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni di legge vigenti, e con l'eventuale piano annuale o pluriennale di localizzazione, redatto in conformità con le direttive che precedono.

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

22.09 Per aree intensamente frequentate si intendono anche superfici edificate ovvero attrezzate permanentemente per il soddisfacimento di bisogni sociali, sanitari e ricreativi.

23. Cimiteri e fasce di rispetto

Rif. Legislativo: Art. 338 R.D. 1265/1934 e art. 57 D.P.R. n. 285/1990 –

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

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

DIRETTIVE

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

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

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

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

PRESCRIZIONI E VINCOLI

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

24. Invarianti di natura geomorfologica: geositi.

Rif. Legislativo: L.R. 08.05.1980 n° 54, Art. 22 NTA P.T.R.C.

Rif.: Tav. 2 – Carta delle invarianti.

24.01 PREMESSA

La Regione Veneto nell'ambito delle proprie competenze e in attuazione delle politiche regionali che perseguono l'obiettivo dello sviluppo sostenibile attraverso la cura del territorio e la tutela delle risorse naturali, tenendo altresì conto della Raccomandazione Rec(2004)3 adottata dal Comitato dei Ministri del Consiglio d'Europa il 5 maggio 2004 sulla conservazione del patrimonio geologico e delle aree di speciale interesse geologico, nonché nel rispetto del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137):

- a) riconosce il pubblico interesse alla tutela, gestione e valorizzazione della geodiversità regionale e del patrimonio geologico ad essa collegato, in quanto depositari di valori scientifici, ambientali, culturali e turistico-ricreativi;
- b) promuove la conoscenza, la fruizione pubblica sostenibile nell'ambito della conservazione del bene, e l'utilizzo didattico dei luoghi di interesse geologico, delle grotte e dei paesaggi geologici;
- c) riconosce inoltre la specificità del patrimonio geologico.

24.02 DEFINIZIONI

Si assumono le seguenti definizioni:

- a) Patrimonio geologico. Viene definito come Patrimonio geologico della Regione Veneto l'insieme dei luoghi ove sono conservate importanti testimonianze della storia e dell'evoluzione geologica, geomorfologica e pedologica del territorio regionale.
- b) Tra gli elementi del patrimonio geologico sono stati rilevati 1 geosito per ciascun Comune del PATI. Il Geosito può essere qualsiasi località, area o territorio in cui sia definibile un interesse geologico-geomorfologico e pedologico per la conservazione. Al fine di tutelare il patrimonio geologico, la Regione istituisce presso la struttura regionale competente in materia di geologia il catasto dei geositi di rilevante importanza scientifica, paesaggistica e culturale.

24.02 TUTELA E PIANIFICAZIONE

Nei luoghi individuati come GEOSITI :

- a) l'accesso è da intendersi libero, fatti salvi i diritti dei proprietari dei fondi in cui ricadono i siti e fatte salve norme territoriali specifiche più restrittive;
- b) Nel caso ricadano nelle zone dei Rilievi morenici, come nel caso di Castelnuovo del Garda, si dovrà tener conto di quanto già prescritto per tale tipologia geomorfologia, ovvero: “I nuovi interventi devono avere caratteristiche di impianto rispettose dell’andamento del terreno, del quale deve essere mantenuta la morfologia preesistente”.
- c) Nel caso ricadano nelle zone corrispondenti a Depressioni palustri, come nel caso del Geosito di Madonna del Frassino a Peschiera del Garda, si dovrà tener conto di quanto già prescritto per tale tipologia geomorfologica, ovvero: “Le scelte urbanistiche dovranno escludere qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti saranno consentiti esclusivamente le opere relative ad

interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 31 della Legge 457/1978".

25. Invarianti di natura idrogeologica, aree a bassa trasformabilità: corsi d'acqua pubblici, sorgenti

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

25.01 Trattasi delle aree interessate dai sedimenti demaniali dei corsi d'acqua pubblici, sorgenti, spartiacque locali.

DIRETTIVE

25.02 Il P.I. recepisce la delimitazione delle aree interessate e completa la individuazione dei sedimenti demaniali dei corsi d'acqua pubblici, delle sorgenti, spartiacque locali ed acque pubbliche in genere.

25.03 Esso definisce le norme di tutela e valorizzazione di dettaglio.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

25.04 Nell'ambito delle aree interessate sono vietate le attività industriali, dell'artigianato e della zootecnia che producono acque reflue non collegate alla rete fognaria pubblica o delle quali non siano previsti nel progetto approvato di rete fognaria, idoneo trattamento e/o comunque uno smaltimento compatibile con le caratteristiche ambientali dell'area, valutato sulla base di apposito parere dell'ARPAV. Non rientrano nella terminologia di acque reflue gli effluenti derivanti dall'attività zootecnica. Si applicano in ogni caso le disposizioni del Piano Regionale di Tutela delle Acque.

25.05 Nell'ambito dell'area demaniale dei corsi d'acqua pubblici, di sorgenti ed acque pubbliche in genere, sono ammesse esclusivamente opere idrauliche, ed in ogni caso a salvaguardia e valorizzazione della risorsa idrica e dell'ecosistema.

25.06 Qualora approvati dall'autorità competente, sulla risorsa idrica sono ammesse opere destinate al disinquinamento, alla valorizzazione e fruizione naturalistico ambientale ed impianti per la produzione di energie rinnovabili.

25.07 Gli interventi e le opere ammesse nelle aree di cui ai precedenti commi 25.04 e 25.05 dovranno, di norma, essere progettati e realizzati con tecniche di ingegneria naturalistica.

25.08 E' prescritta la conservazione e valorizzazione della vegetazione ripariale, salve le sistemazioni connesse ad esigenze di polizia idraulica e stradale.

26. Invarianti di natura paesaggistica, aree a bassa trasformabilità

Rif.: Tav. 2 – Carta delle invarianti.
Tav. 4 – Carta della trasformabilità

26.01 Trattasi delle colline moreniche e dei coni visuali (vedute) di elevato valore ambientale e paesaggistico, con rilevanza anche ai fini identitari.

DIRETTIVE

26.02 Il P.I., recependo le previsioni del PATI, definisce ed integra un repertorio dei "coni visuali" e di "iconemi" che costituisce il risultato di una ricerca specifica sulle rilevanze paesaggistiche del Basso Garda. Esso deve inoltre fornire le basi per la normativa che disciplina le singole aree interessate.

26.03 Il P.I., a completamento dell'indagine già svolta in sede di PATI sugli elementi principali di tutela, individua e classifica gli elementi areali e puntuali di rilievo in relazione alle caratteristiche paesaggistiche ed ambientali ed alle quote di livello e definisce, in rapporto al valore percettivo, un'adeguata fascia di rispetto, tale da garantire un orizzonte naturale visibile dalla viabilità di interesse regionale, provinciale, comunale, nonché da punti di vista strategici.

26.04 Il P.I. inoltre deve:

- a) per le vedute nelle quali è stata riscontrata la conservazione dei caratteri originali, individuare l'area oggetto della veduta e disciplinarne la tutela anche in rapporto al punto di osservazione;
- b) per le vedute nelle quali è stata riscontrata la trasformazione dei caratteri originali, verificare il rapporto tra la necessità delle scelte urbanistiche comunali e la trasformazione della veduta panoramica indagata, definire il tipo di azione da praticare al fine di arrestare o invertire la tendenza dei processi anomali, ovvero introdurre correttivi e mitigazioni in modo da recuperare gli elementi di qualità delle vedute;
- c) verificare le possibili interferenze con la visuale interessata e il grado di incidenza, definendo le eventuali mitigazioni, disciplinando la pianificazione paesaggistica, introducendo norme per la manutenzione della vegetazione d'alto fusto e arbustiva finalizzata alla tutela dei valori panoramici ed al realizzarsi di situazioni armoniche coerenti fra la valenza naturalistica e quella paesaggistica;
- d) per gli elementi oggetto di tutela, preservare la vegetazione naturale ed indigena, le alberature, i filari e gli elementi principali del paesaggio agrario e storico, assicurare il mantenimento o inserimento delle specie vegetali autoctone, verificare le interferenze delle previsioni vigenti ricadenti nelle fasce di rispetto con i contenuti di cui sopra, definire eventuali adeguamenti, revisioni e mitigazioni;

PRESCRIZIONI E VINCOLI

26.05 In attesa dell'approvazione del P.I., per i coni visuali sono previste le seguenti disposizioni di tutela:

- a) La tutela del cono visuale e/o del relativo campo visivo si effettua evitando che l'interposizione di ostacoli tra il punto di vista e/o i percorsi panoramici ed il quadro paesaggistico tutelato ne alteri in modo significativo o impedisca la percezione. A tal fine sono vietate modifiche allo stato dei luoghi che alterino in modo significativo e/o impediscano le visuali anche quando consentite dalle normative relative alle classificazioni per zona, salvo la collocazione di cartelli ed insegne indispensabili per garantire la funzionalità e la sicurezza della circolazione.
- b) La salvaguardia del quadro panoramico meritevole di tutela è assicurata, mediante puntuale istruttoria e prescrizioni specifiche da parte del responsabile del procedimento, commissione edilizia integrata e responsabile del provvedimento finale, che dia conto del rispetto delle condizioni sopra indicate inerenti la localizzazione ed il dimensionamento delle opere consentite dal provvedimento abilitativo in esame, nonché attraverso prescrizioni relative alla messa a dimora di essenze vegetali o altre opere di mitigazione, purché non concorrano ad impedire la visuale sul contesto tutelato.

26.06 Nelle more di individuazione e classificazione degli elementi areali e puntuali di rilievo paesaggistico e delle fasce di rispetto da parte del P.I., per un'ampiezza di m 30 in proiezione orizzontale dalle cime e dalle linee di crinale individuate dal PATI, per ogni lato, è vietata la realizzazione di nuovi edifici, le costruzioni non amovibili, la realizzazione di discariche e depositi, l'installazione di impianti elettrici e di comunicazione elettronica, la realizzazione di reti tecnologiche e reti aeree ed impianti puntuali.

26.07 Nelle fasce di rispetto di cui al precedente comma 26.06 è consentita:

- a) l'attività agricola silvo - pastorale;
- b) la conservazione delle aree boscate e delle specie autoctone;
- c) l'attuazione di progetti di recupero e salvaguardia ambientale;
- d) la manutenzione delle sedi stradali;
- e) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ammessi dalle norme di zona, che non ostacolino la visuale come sopra definita.

26.08 All'interno delle fasce di rispetto sono tutelate le alberature, i filari e gli elementi principali del paesaggio agrario e storico, il mantenimento o inserimento delle specie arboree autoctone.

26.09 Per le colline moreniche i nuovi interventi devono avere caratteristiche di impianto rispettose dell'andamento del terreno, del quale deve essere mantenuta la morfologia preesistente.

27. Invarianti di natura storico-monumentale, aree a bassa trasformabilità: Sistema dei Forti, Fortezza di Peschiera.

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 2 – Carta delle invarianti.

27.01 Trattasi di:

a) Fortezza di Peschiera e sistema dei forti localizzati sia nel territorio di Peschiera sia nel territorio di Castelnuovo, la cui perimetrazione è stata individuata sulla base dagli atlanti provinciali pubblicati a cura della Regione, opportunamente modificata e/o integrata e su quella degli elaborati del vigente strumento urbanistico generale.

DIRETTIVE

27.02 Il P.I., per queste aree e/o edifici dovrà attuare una politica di salvaguardia, di valorizzazione e di recupero dei manufatti e delle aree di pertinenza.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

27.03 Per tutti gli elementi di cui al comma 27.01, si applicano le norme di salvaguardia specifiche previste dal PATI che li riguardano. Sono ammessi in ogni caso solo interventi che prevedano la conservazione dei valori storico-monumentali e culturali che rappresentano e la valorizzazione secondo le modalità previste dal Codice dei Beni Culturali.

27.04 Il P.I. approfondirà il tema dei forti,, operando una puntuale schedatura dei manufatti e del contesto al fine di prefigurare azioni di tutela e valorizzazione.

28. Invarianti di natura architettonica, aree a bassa trasformabilità: corti rurali.

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 4 – Carta della Trasformabilità.

28.01 Trattasi di Corti rurali quali corti, colmelli e altre aggregazioni edilizie rurali di antica origine o manufatti aventi particolari caratteristiche di bene culturale tipico della zona rurale;

DIRETTIVE

28.02 Per le Corti Rurali individuate dal PATI, il P.I. procede analogamente a quanto previsto per i centri storici dall'art. 40, commi 3 e 5 della L.R. 11/2004 e precisa le destinazioni d'uso ammesse tra quelle individuate dal presente articolo nelle prescrizioni e vincoli.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

28.03 Per le corti rurali, il P.I. sulla base delle analisi e della categoria d'intervento assegnata in base al valore di tutela determina per ogni unità minima di intervento la destinazione d'uso ammessa tra quella residenziale, commerciale, direzionale, turistica e artigianale di servizio.

28.04 Sulle corti rurali individuate dal PATI, e non normate dal vigente strumento urbanistico generale, in attesa dell'approvazione del P.I., sono ammessi solo interventi di natura conservativa nei limiti di cui alle lett. a), b) e c, comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001.

29. Compatibilità geologica ai fini urbanistici.

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004 e D.M. 11/3/1988, DM 14/09/05, DM 14/01/08, Ord. Pres. del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20/03/03, D.C.R. 03/12/03 n. 67, D.G.R. 22/01/08 n. 71.

Rif.: Tav. 3 – Carta delle fragilità.

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

DIRETTIVE

29.02 Il P.I., tenuto conto delle previsioni del PATI ed in relazione alla classificazione sismica del comune, provvederà a disciplinare la localizzazione e la progettazione degli interventi edificatori sulla base della classificazione di cui al successivo comma, ed in conformità alle norme vigenti.

29.03 Sulla base degli studi effettuati e della classificazione proposta, sono individuate tre tipologie di tutela, a cui corrispondono le limitazioni all'attività edificatoria che seguono:

- A. **TERRENO IDONEO (fondo verde):** in queste aree non c'è alcun limite di carattere geologico all'edificabilità a condizione che i lavori in progetto non abbiano particolare effetto sul terreno tale da alterarne sensibilmente l'equilibrio esistente, è comunque sempre necessaria una perizia geologico-geotecnica in base alle disposizioni della vigente normativa in materia. Questi studi dovranno verificare per mezzo di rilievi, indagini e prove, in particolare i seguenti aspetti:
 - a) Litologia dei terreni di fondazione per un significativo intorno rispetto all'area d'intervento.
 - b) Caratteristiche idrogeologiche quali presenza della falda acquifera, direzione di deflusso sotterraneo e permeabilità dell'acquifero.
 - c) In riferimento alla classificazione sismica si dovrà individuare la categoria di appartenenza del suolo di fondazione.
 - d) Valutazione dei carichi ammissibili del sottosuolo, ovvero portanza limite e portanza d'esercizio del sottosuolo, e stima dei cedimenti assoluti e differenziali indotti dalle nuove costruzioni.
 - e) In presenza di scarpate naturali e/o artificiali (scavi) si dovrà verificare la stabilità del pendio.

B. TERRENO IDONEO A CONDIZIONE (fondo giallo): le caratteristiche litologiche, geomorfologiche od idrogeologiche di queste aree sono penalizzanti ai fini urbanistici e richiedono specifici studi ed indagini geologiche/idrogeologiche approfondite per ogni tipo d'intervento urbanistico che necessiti di concessione e/o autorizzazione edilizia. L'edificabilità di tali aree è possibile solo previo controllo geologico specifico finalizzato al tipo d'intervento da eseguire come prescritto dalla normativa vigente.

In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state rilevate puntuali o ridotte condizioni limitative alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni. L'utilizzo di queste aree sarà peraltro subordinato alla realizzazione di supplementi di indagine per acquisire una maggior conoscenza geologica - tecnica dell'area e del suo intorno, mediante campagne geognostiche, prove in situ e di laboratorio, nonché mediante studi tematici specifici di varia natura (idrogeologici, idraulici, ambientali, pedologici ecc..). Ciò dovrà consentire di precisare le idonee destinazioni d'uso, le volumetrie ammissibili, le tipologie costruttive più opportune, nonché le opere di sistemazione e bonifica.

La classe comprende le seguenti tipologie di terreni:

- 1) Sedimenti di accumulo fluvioglaciale o morenico a tessitura eterogenea prevalentemente sabbio limosa con ghiaie e blocchi. Si tratta di Depositi da addensati a mediamente addensati.
- 2) Sedimenti lacustri, prevalentemente limo-sabbio-argillosi. Depositi con consistenza da media ad alta.
- 3) Sedimenti alluvionali recenti, prevalentemente ghiaiosi in matrice sabbiosa. Depositi, da addensati a mediamente addensati.
- 4) Sedimenti alluvionali, prevalentemente sabbio-limosi. Depositi con consistenza generalmente bassa.

Norme geologiche di attuazione:

In queste classi il territorio presenta vulnerabilità idrogeologica alta.

Le scelte di progetto, i calcoli e le verifiche devono essere sempre basati su uno studio geologico e/o geotecnico che dovrà verificare, per mezzo di rilievi, indagini e prove, gli aspetti indicati anche in precedenza anche per le aree idonee.

In questi territori è necessario identificare le caratteristiche idrogeologiche quali presenza della falda acquifera, direzione di deflusso sotterraneo e permeabilità dell'acquifero.

Nelle valli intramoreniche le indagini geognostiche andranno effettuate con particolare attenzione.

-Vista l'elevata vulnerabilità della falda acquifera superficiale, o la scarsa soggiacenza, si richiede che le opere che prevedono lo stoccaggio o la circolazione di fluidi inquinanti, come serbatoi, fognature e scarichi, vengano realizzate senza pregiudizio per la falda stessa.

- In presenza di insediamenti di attività produttive che, in considerazione delle materie trattate o stoccate, possono costituire una fonte di pericolo ambientale (Vedere Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 258 Allegato 5), si consiglia l'adozione di sistemi di monitoraggio, sia a monte che a valle dell'insediamento, quali piezometri che consentano il controllo idrochimico della falda.

Nei casi in cui sono previsti edifici con piani interrati, dovrà essere verificata la profondità e le oscillazioni del livello superficiale della falda acquifera. Nel caso di scarsa soggiacenza della falda dovranno essere adottati idonei accorgimenti a tutela della stessa. Per questo si consiglia di adottare le seguenti indicazioni generali:

- a) sistemi di impermeabilizzazione e prevenzione perdite dalla rete di scarico,
- b) sistemi di drenaggio delle acque meteoriche ed eventuali scarichi in pozzi dispersori,

In materia di scarichi si dovrà fare riferimento al Decreto Legislativo 03/04/06.

Norme specifiche per i rilievi morenici

I nuovi interventi devono avere caratteristiche di impianto rispettose dell'andamento del terreno, del quale deve essere mantenuta la morfologia preesistente.

Prescrizioni per le Aree soggette a potenziali inondazioni

Per gli ambiti ricadenti nelle aree definite a rischio idraulico (Carta Idrogeologica), si prescrive che "l'edificazione in queste aree dovrà necessariamente prevedere una verifica complessiva delle problematiche legate ai nuovi insediamenti previsti..." ed essere preceduta uno Studio di valutazione della compatibilità idraulica-idrogeologica delle previsioni di trasformazioni dell'uso del suolo redatto ai sensi della vigente normativa, e volto alla definizione delle misure da attuarsi per la mitigazione del rischio idraulico. La verifica di compatibilità idraulica è prevista dalla D.G.R. 1322/2006.

- C. TERRENO NON IDONEO: (fondo rosso) le caratteristiche litologiche, geomorfologiche od idrogeologiche di queste aree sono fortemente penalizzanti e propense al dissesto. Le aree di questa classe sono caratterizzate da fenomeni morfogenetici gravi e da processi attivi che precludono ogni attività urbanistica ed edilizia. In tali aree è vietata ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia, fatte salve le opere inerenti alla difesa ed al consolidamento del suolo o del sottosuolo. Non si esclude però la possibilità di interventi particolari di superiore interesse pubblico come ad esempio la realizzazione di servizi (acquedotti, elettrodotti, fognature, strade, etc.) per i quali saranno rigorosamente necessari degli studi preliminari includenti una relazione geologico-geotecnica che ne accerti la fattibilità e le modalità d'intervento

La classe comprende:

- Sedimenti palustri, prevalentemente argillo-limosi con possibile presenza di torba. Depositi poco consistenti, con caratteristiche geotecniche molto scadenti.
- La Fascia di deflusso della piena del Mincio, è la Fascia A del PAI.

- La Fascia di esondazione del Mincio, è la Fascia B del PAI.
- Le Aree di tutela assoluta ($r = 10$ m) per le opere di captazione (pozzi) ad uso idropotabile.

Norme geologiche di attuazione

Le scelte urbanistiche dovranno escludere qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti saranno consentiti esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 31 della Legge 457/1978.

Le aree di Fascia A – Sottoclasse 4a – e la Fascia B -- sono soggette alla normativa del P.A.I.; gli interventi edificatori ammissibili possono essere esclusivamente quelli previsti dalla normativa dei Piani di Stralcio delle Fasce Fluviali.

Dovranno inoltre essere previste indagini e studi geologici-geotecnici, idrogeologici ed idraulici di approfondimento per la valutazione degli effetti dei nuovi interventi sulla situazione esistente e sull'ambiente oltre che della compatibilità degli interventi previsti con la situazione di rischio potenziale.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

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

29.05 Sono, inoltre, fatte salve ed impregiudicate le statuizioni e le 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.

30. Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

30.01 Sulla base di appropriati studi il P.I. determinerà la vulnerabilità intrinseca degli acquiferi definita sulla base delle unità di permeabilità del sottosuolo identificate, definite dai seguenti criteri:

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

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

DIRETTIVE

30.03 Il P.I., sulla base del grado di vulnerabilità intrinseco provvederà a disciplinare la progettazione e la localizzazione e degli interventi edificatori sulla base della classificazione del PATI.

30.04 Il P.I. individuerà le seguenti graduazioni di vulnerabilità:

- 30.05 Vulnerabilità intrinseca media
- 30.06 Vulnerabilità intrinseca alta
- 30.07 Vulnerabilità intrinseca elevata

PRESCRIZIONI E VINCOLI

30.08 In attesa dell'approvazione del P.I. gli interventi di tipo urbanistico ed edilizio e le opere di miglioramento fondiario, anche di tipo agronomico, in grado d'incidere sull'oggetto di tutela di cui al presente articolo, dovranno rifarsi a quando già approvato con delibera CR n. 118 del 28 novembre 2003 (approvata con delibera del Consiglio Regionale n. 62 del 17 maggio 2006) che ha provveduto ad individuare la Carta della vulnerabilità intrinseca della falda freatica della Pianura Veneta.

30.09 Sono comunque fatti salvi gli interventi necessari per l'adeguamento ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie riguardanti la tutela dell'ambiente, il rispetto dei requisiti igienico-sanitari e l'assicurazione del benessere degli animali

30.10 I progetti di PUA e gli interventi edilizi di cui alle lett. d), e) ed f), comma 1, art. 3 del D.P.R. 380/2001 potranno essere autorizzati e/o assentiti a condizione che rispettino le disposizioni del Piano Regionale di Tutela delle Acque, adottato con D.G.R. 29 dicembre 2004, n° 4453. A tal fine, nella relazione geologica allegata al progetto, dovrà essere:

- a) dato esplicitamente atto del rispetto delle presenti direttive e prescrizioni;
- b) precisate le opere incidenti sulla vulnerabilità degli acquiferi;

c) illustrate, anche progettualmente, le misure di tutela, salvaguardia e mitigazione proposte.

31. Aree soggette a dissesto idrogeologico

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004 e D.Lgs. 152/2006

Rif.: Tav. 3 – Carta della Fragilità e Carta Idrogeologica.

31.01 Trattasi di aree soggette a potenziali inondazioni, a depressioni palustri, sorgenti di corso d'acqua superficiale.

31.02 Il P.I., in armonia con il piano per la tutela dal rischio idrogeologico provvederà a porre norme di tutela e valorizzazione.

PRESCRIZIONE E VINCOLI

31.03 Nelle aree di tutela dal rischio idrogeologico si applicano le norme del Piano Stralcio per la Tutela dal Rischio Idrogeologico approvato dall'Autorità Nazionale di Bacino

31.04 Nelle more dell'approvazione del P.I., in tutto il territorio comunale si applicano le seguenti norme di salvaguardia dal rischio idrogeologico:

- a) Le superfici pavimentate diverse dai piazzali pertinenziali degli insediamenti produttivi prive di costruzioni sottostanti dovranno essere realizzate con pavimentazioni che permettano il drenaggio dell'acqua e l'inerbimento.
- b) Le superfici pavimentate sovrastanti costruzioni interrato e piazzali pertinenziali ad insediamenti produttivi, dovranno essere provviste di canalizzazioni ed opere di drenaggio che provvedano a restituire le acque meteoriche alla falda o, se tecnicamente impossibile, dotate di vasche di raccolta con rilascio lento delle acque nelle fognature comunali o negli scoli, al fine di ritardarne la velocità di deflusso.
- c) Le precedenti prescrizioni non si applicano alle superfici pavimentate ove si raccolgano acque meteoriche di dilavamento o di prima pioggia disciplinate dall'art. 39 del D. Leg.vo 152/2006, per le quali si applicheranno le speciali disposizioni regionali e comunali di attuazione.

32. Aree boscate o destinate al rimboschimento. Aree a bassa trasformabilità di natura ambientale

Rif. Legislativo: Art. 44, comma 10, L.R. 11/2004 – L.R. 52/78

Rif.: Tav. 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale
Tav. 3 – Carta delle Fragilità.

32.01 Trattasi zone coperte da boschi come definiti dall'art. 14 della Legge regionale 13 settembre 1978, n. 52 Legge Forestale Regionale e succ. modificazioni.

DIRETTIVE

32.02 Il PI provvederà a tutelare e valorizzare le zone boscate in conformità con gli indirizzi della politica forestale comunitaria e regionale.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

32.03 Nelle zone boscate, come definite dall'art. 14 della Legge regionale 13 settembre 1978, n. 52 e successive modificazioni non sono consentiti interventi di nuova costruzione. Sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dalle norme di tutela idrogeologica e forestale e previa autorizzazione delle autorità competenti.

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

TITOLO III

PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEI P.I.

33. Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica

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

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

DIRETTIVE

33.02 Il PATI prevede la possibilità di applicare l'istituto della perequazione urbanistica per l'attuazione:

- a) del piano degli interventi;
- b) dei piani urbanistici attuativi ed agli atti di programmazione negoziata;
- c) dei comparti urbanistici;
- d) degli interventi edilizi diretti e convenzionati, qualora ricadano in aree nelle quali è previsto un indice di edificabilità differenziato, e solo qualora utilizzino un indice maggiore di quello minimo.

33.03 La perequazione si attua disciplinando gli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

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

33.05 Qualora aree diverse da quelle di urbanizzazione primaria, ma strategiche per la sostenibilità dell'intervento e necessarie per le dotazioni territoriali, non siano reperibili all'interno del perimetro degli interventi, o lo siano solo parzialmente, il P.I. può prevedere la loro monetizzazione, ovvero la compensazione con aree destinate a servizi anche esterne all'A.T.O. di riferimento.

33.06 Qualora il P.I. accerti che alcuni interventi di trasformazione non necessitino, o necessitino solo parzialmente, delle opere di urbanizzazione e dotazioni territoriali secondo gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale, può prevedere la compensazione per la mancata o parziale realizzazione delle opere di urbanizzazione e dotazioni territoriali sino alla concorrenza dello standard predeterminato, con la realizzazione, per un valore equivalente, di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture pubbliche.

33.07 Ai fini della realizzazione della volumetria complessiva derivante dall'indice di edificabilità attribuito, il P.I. e/o gli strumenti urbanistici attuativi, individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree

ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedersi gratuitamente al comune o da asservirsi per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche.

33.08 Il P.I., ferme restando le dotazioni territoriali ed i criteri di perequazione tra gli aventi titolo interessati, assicura la riserva o cessione delle aree per l'edilizia residenziale pubblica, potendo prevedere, nelle zone residenziali soggette a piano urbanistico attuativo quote di superficie o di volume di riserva comprese tra il 10 ed il 40% dei diritti edificatori complessivamente attribuiti. Provvede altresì, per l'equa distribuzione tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, a suddividere le quote di E.R.P. in edilizia convenzionata, sovvenzionata ed agevolata.

33.09 Possono comunque far parte di diritto dell'ambito territoriale assoggettato a perequazione urbanistica tutte le aree destinate a dotazioni territoriali di servizi, ad esclusione di quelle già nella disponibilità dell'Amministrazione comunale alla data di adozione del PATI.

33.10 Al fine di raggiungere gli obiettivi di perequazione e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PATI, il P.I. determina per singoli ambiti indici di edificabilità compresi tra il minimo ed il massimo assegnato, da raggiungere obbligatoriamente per l'approvazione dello strumento di pianificazione o per il rilascio del titolo abilitativo.

33.11 Il P.I., per garantire adeguati livelli di qualità:

- a) della vita;
- b) degli insediamenti;
- c) delle opere di urbanizzazione e dei servizi;

in conformità agli standard di sostenibilità e di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PATI mediante la VAS, può determinare l'entità delle dotazioni territoriali, delle opere di urbanizzazione e dei servizi, in relazione ai diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica. Tale entità è rilevante per la determinazione da parte del P.I. dei valori differenziali da monetizzare in caso di mancata e/o insufficiente realizzazione di opere e /o cessione – vincolo di destinazione pubblica di aree o realizzazioni e/o cessioni alternative di opere anche fuori ambito.

33.12 Il P.I., nell'ambito della relazione programmatica ed annesso quadro economico, evidenzia la sostenibilità economico finanziaria (rapportata con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali) degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali secondo gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PATI, 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.

33.13 Ferme restando le direttive generali che precedono, il P.I. attua la perequazione urbanistica secondo i seguenti criteri particolari:

AMBITI TERRITORIALI ASSOGGETTATI A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO E COMPARTI EDIFICATORI.

33.14 Gli ambiti territoriali assoggettati a P.U.A. o a comparto edificatorio possono costituire ambiti naturali di perequazione urbanistica ai sensi della legislazione vigente.

33.15 Ai fini delle regole della perequazione urbanistica, alle aree di edificazione è assegnato un indice di edificabilità variabile tra un minimo e un massimo e alle aree di urbanizzazione un indice di edificabilità pari alla differenza tra il massimo e il minimo delle aree edificabili.

33.16 La realizzazione di una volumetria superiore a quella ammissibile in base all'indice minimo comporta alternativamente o la cessione gratuita/vincolo di destinazione di uso pubblico a favore del Comune, a cura e spese dell'interessato, di aree per dotazioni territoriali di servizi che mancano per effetto dell'incremento del carico insediativo in base all'indice di edificabilità assegnato dalle regole della perequazione eccedente l'indice minimo che si intende realizzare, o la monetizzazione del valore corrispondente delle aree/opere.

33.17 Resta ferma la possibilità per il P.I. di prevedere in casi specifici la monetizzazione sostitutiva, secondo i criteri generali che precedono.

AMBITI DI PEREQUAZIONE A INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO CONVENZIONATO.

33.20 Gli ambiti di perequazione a intervento edilizio diretto comprendono ambiti territoriali omogenei e zone territoriali omogenee non dotati di tutte le opere di urbanizzazione prescritte secondo gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PATI e dal P.I., ma nelle quali la quantità e qualità delle opere necessarie non sono tali da giustificare la subordinazione degli interventi ad un piano urbanistico attuativo. La realizzazione degli interventi è subordinata alla semplice acquisizione del titolo abilitativo edilizio, ed alla stipula di un accordo procedimentale ai sensi art. 11 legge 241/90 con il quale il richiedente assuma gli impegni di cui ai commi seguenti.

33.19 In tali ambiti, per gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento è prescritto un indice di edificabilità variabile tra un minimo e un massimo.

33.20 La realizzazione di una volumetria superiore a quella ammissibile in base all'indice minimo comporta alternativamente o la cessione gratuita/vincolo di destinazione di uso pubblico a favore del Comune, a cura e spese dell'interessato, di aree per dotazioni territoriali di servizi che mancano per effetto dell'incremento del carico insediativo in base all'indice di edificabilità assegnato dalle regole della perequazione eccedente l'indice minimo che si intende realizzare, o la monetizzazione del valore corrispondente delle aree/opere.

33.21 Resta ferma la possibilità per il P.I. di prevedere la monetizzazione sostitutiva, secondo i criteri generali che precedono.

CONTESTI TERRITORIALI DESTINATI ALLA REALIZZAZIONE DI PROGRAMMI COMPLESSI ED A PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA

33.22 Le modalità di attuazione della perequazione urbanistica saranno definite, nello specifico, in ciascun atto di programmazione negoziata, facendo riferimento ai criteri di perequazione indicati nel PATI.

Nel presente PATI è individuato un “contesto territoriale destinato alla realizzazione di programma complesso ed a programmazione negoziata” denominato “Porta di Peschiera” e normato all’art. 40.

34. Indirizzi e criteri per l'applicazione della compensazione urbanistica

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

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

DIRETTIVE

34.02 Il P.I. determina la quota di diritti edificatori, con riferimento ai singoli ATO, da riservarsi per finalità compensative.

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

34.04 La quota di diritti edificatori da riservarsi per finalità compensative è determinata, per quantità e destinazioni d'uso, sulla base del principio dell'equivalenza del valore tra gli immobili soggetti a compensazione ed i diritti edificatori compensativi concessi.

34.05 Ai soli fini compensativi, per la determinazione del valore degli immobili si applicano, in quanto compatibili, le previsioni del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, per le opere private di pubblica utilità.

34.06 Il P.I. determina le modalità di connessione tra diritti compensativi ed edificatori, con riferimento a valori unitari standard riferiti alla categoria urbanistica, alla destinazione d'uso ed all'andamento del mercato immobiliare, come valutato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, e se del caso, anche con riferimento alle singole microzone catastali.

34.07 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 PATI, anche in rapporto al valore degli oneri derivanti da vincoli espropriativi compensati con ricorso all'istituto della compensazione urbanistica.

35. Indirizzi e criteri per l'applicazione del credito edilizio

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

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

DIRETTIVE

35.02 Ai fini di cui all'art. 36 della L.R. 11/2004, il PATI demanda al P.I. la individuazione degli immobili incongrui per l'applicazione dell'istituto del credito edilizio.

35.03 Il P.I. individua gli immobili sui quali rendere applicabile il credito edilizio, nell'ambito delle seguenti categorie:

- a) opere incongrue, in quanto contrastanti con i vincoli e le tutele evidenziate nella tavole 1, 2, 3, 4 e dalle presenti norme;
- b) elementi di degrado, costituite da superfetazioni e pertinenze degli immobili incongrue che producono alterazioni negative all'architettura dell'edificio principale ed al contesto;
- c) interventi di miglioramento della qualità urbana, come ad esempio arredo urbano, creazione di parchi, piste ciclabili, attuazione della rete ecologica e simili;
- d) elementi di riordino della zona agricola, costituiti dagli immobili destinati all'allevamento zootecnico intensivo, anche se dismessi, dagli annessi rustici dismessi, dagli insediamenti produttivi fuori zona non dichiarati compatibili dal PATI e dal P.I., i cambi di destinazione del suolo per finalità esulanti dall'attività agricola, l'aggregazione in nuclei abitati urbanizzati delle case sparse non più funzionali alla coltivazione dei fondi con particolare riferimento alle situazioni di frammentazione fondiaria, anche connesse ad attività colturali di tipo intensivo quali orti, vivai e serre con consistenti componenti commerciali;
- e) interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio, costituiti da tutti quegli interventi che, nell'ambito delle specifiche disposizioni afferenti ai vincoli, valori e tutele, fragilità, invarianti e basse trasformabilità, ne risultano in contrasto. Rientrano in tali fattispecie anche gli immobili realizzati in zona agricola che per la loro conformazione architettonica ed ambientale non rispettino le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni e le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti, come previsto nel prontuario, allegato A, alle presenti norme, redatto ai sensi art. 43, comma 1, lett. b), della L.R. 11/2004.

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

35.05 Il P.I. prevede adeguata riserva di volume per il raggiungimento degli obiettivi di cui alle direttive che precedono, sulla base delle previsioni di effettiva trasformabilità.

35.06 Il P.I. determina, nei singoli A.T.O., la quota di diritti edificatori da accantonarsi per finalità di credito edilizio.

35.07 Il P.I. determina l'entità del credito edilizio da attribuire agli immobili da demolire, secondo criteri che, partendo dal volume edilizio rilevato in fatto mediante perizia giurata da parte di un professionista abilitato ed elaborato grafico/fotografico descrittivo e quotato, prevedano l'applicazione di coefficienti parametrici correttivi che tengano conto della tipologia e destinazione d'uso dell'immobile, della microzona catastale di appartenenza, della vetustà, dello stato di conservazione, e dell'interesse pubblico sotteso alla demolizione dell'immobile.

35.08 Qualora sia necessario determinare il valore dei diritti edificatori, si applicano le previsioni della compensazione urbanistica.

36. Ambiti Territoriali Omogenei – A.T.O.

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

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

All. A – Ambiti Territoriali Omogenei - ATO

36.01 Per ATO s'intendono le porzioni minime di territorio in riferimento alle quali si ritiene possano essere unitariamente considerate e risolte in termini sistemici pluralità di problemi di scala urbana e territoriale, caratterizzate da specifici assetti funzionali ed urbanistici e conseguenti politiche d'intervento.

36.02 Gli ambiti territoriali omogenei (ATO) in cui è suddiviso il territorio comunale, sono individuati per specifici contesti territoriali sulla base di valutazioni di carattere geografico, storico, paesaggistico ed insediativo.

36.03 Il PATI attribuisce, all'interno degli ambiti territoriali individuati, i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, nonché stabilisce le aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi ed i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili.

DIRETTIVE

36.04 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 PATI.

36.05 Il P.I., nel rispetto degli obiettivi, del dimensionamento complessivo e dei vincoli e tutele del PATI, 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.

36.06 Il P.I. può prevedere un aumento complessivo del 10% del dimensionamento complessivo del PATI., nel rispetto degli obiettivi, dei vincoli e delle tutele.

37. Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola.

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

Rif.: Relazione.

37.01 Il PATI determina il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lett. c) della L.R. 11/2004.

37.02 Per il Comune di Castelnuovo la superficie trasformabile calcolata è pari a mq. 246.431, per il Comune di Peschiera è pari a mq. 41.379.

38. Dimensionamento insediativo e dei servizi

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

38.01 Il PATI 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.

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

DIRETTIVE

38.03 Il P.I., provvederà alla suddivisione del territorio comunale in zone a tessuto insediativo omogeneo, privilegiando l'analisi dei tessuti urbani in funzione della loro complessità ed articolazione.

38.04 Il P.I. nel definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione, dovrà altresì individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale, nonché alla realizzazione dei servizi necessari per raggiungere gli standards di qualità previsti dalle presenti direttive.

38.05 Le zone dovranno essere definite in funzione di un'organizzazione urbanistica/edilizia la cui omogeneità sia la risultante di più processi, fra cui la formazione storica e le sue successive fasi di trasformazione, il rapporto tra la tipologia edilizia ed il lotto edificabile, il rapporto sotto l'aspetto formale e dimensionale fra spazi pubblici e privati ed infine per la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative.

38.06 Il P.I., per quanto concerne la classificazione delle zone destinate ad ospitare servizi alla popolazione adotterà il criterio generale, da coordinare con l'atto di indirizzo relativo al dimensionamento dei piani e degli standard di aree per servizi di cui all'articolo 46 punto 1, lett. b) della L.R. 11/2004, di identificare tali zone (precisando peraltro che tali zone possono sempre essere specificatamente individuate all'interno delle varie zone aventi un tessuto insediativo omogeneo diverso):

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

38.07 Il P.I., ai fini dell'attuazione delle direttive che precedono, oltre al dimensionamento quantitativo, provvederà anche a definire una griglia di valutazione degli standards qualitativi dei servizi, al fine di poter attribuire alle diverse zone a tessuto insediativo omogeneo, un indice di qualità che tenga conto sia del parametro quantitativo, che qualitativo.

38.08 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.

38.09 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

38.10 Fino all'approvazione del P.I. adeguato alle direttive che precedono, gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001, ricadenti all'interno del perimetro dei limiti fisici alla nuova edificazione definiti dal PATI:

a) sono subordinati all'accertamento dell'esistenza effettiva di tutte le opere di urbanizzazione primaria adeguate al carico urbanistico indotto dall'intervento o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento mediante convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo redatto ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90;

b) sono subordinati all'accertamento dell'esistenza effettiva delle opere di urbanizzazione secondaria, nonché delle opere necessarie ai collegamenti ai pubblici servizi ed alla viabilità esistente, strettamente connesse al carico urbanistico indotto dall'intervento o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento mediante convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo redatto ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90.

38.11 In assenza dei presupposti di cui al comma precedente, gli interventi sono subordinati alla approvazione di un P.U.A.

39. Criteri ed indirizzi per la trasformazione urbanistica dell'esistente, condizioni preferenziali di sviluppo insediativo ed infrastrutturale, e per l'edilizia ecosostenibile.

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

39.01 Il PATI, detta criteri ed indirizzi per la trasformazione urbanistica dell'esistente, le localizzazioni preferenziali dei fronti di sviluppo insediativo ed infrastrutturale e per l'edilizia ecosostenibile.

DIRETTIVE

39.02 Il P.I. privilegia la trasformazione urbanistica ed il recupero degli insediamenti esistenti. La localizzazione dei nuovi insediamenti deve rispondere, nell'ordine, ai seguenti criteri:

- a) Aree non interessate da vincoli di tutela, invariante/bassa trasformabilità e/o penalità ai fini edificatori;
- b) Aree dotate o facilmente dotabili di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di servizi, secondo gli standards di qualità previsti dal PATI e dal P.I.;
- c) Altre aree all'interno del limite fisico alla nuova edificazione previsto dal PATI;

39.03 Il P.I., ferma restando la possibilità di ricorrere a procedura di evidenza pubblica, anche con ricorso all'istituto del credito edilizio e/o alla previsione di indici di edificabilità differenziati, incentiva l'edilizia ecosostenibile:

- a) privilegiando gli insediamenti a basso grado di impatto con i vincoli, le invarianze e le tutele previste dal PATI, e prevedendo in ogni caso, a carico dei soggetti attuatori, l'adozione di idonee misure mitigative e compensative;
- b) favorendo l'inserimento paesaggistico e ambientale degli interventi e delle opere mediante l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica;
- c) favorendo l'utilizzo di metodi di progettazione bioecologica, l'utilizzo di materiali biocompatibili ed energie rinnovabili, processi e tecnologie di risparmio energetico;
- d) Privilegiando insediamenti che complessivamente, per le soluzioni tecniche proposte e l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili, presentino un alto grado di sostenibilità ambientale in relazione alla tutela dell'ambiente, del suolo, delle risorse idriche, dell'atmosfera, prevedano livelli di carico urbanistico inferiori rispetto a quelli tradizionalmente indotti da insediamenti progettati con criteri ordinari nello stretto rispetto dei parametri minimi di legge, e standards di qualità dei servizi e della vivibilità superiori a quelli minimi previsti dalla legislazione vigente e dagli strumenti di pianificazione;

39.04 Per il riconoscimento degli incentivi di cui al comma che precede, il P.I. deve prevedere obiettivi raggiungibili e misurabili, standards oggettivi e predeterminati, controlli efficaci per la verifica degli impegni assunti dai soggetti attuatori e clausole penali per inadempimento che annullino i profitti illegittimamente acquisiti per effetto degli incentivi concessi, fatte salve le sanzioni di legge.

39.05 Il P.I. dovrà subordinare la concessione degli incentivi di cui al presente articolo, alla stipula di un accordo procedimentale ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della legge 241/90 e successive modificazioni, che renda vincolanti contrattualmente gli obiettivi, gli standards di qualità, i controlli e le penali per inadempimento.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

39.08 In attesa della approvazione del P.I. adeguato alle direttive che precedono, si dovranno prevedere:

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

40. Ambiti di urbanizzazione consolidata.

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

40.01 Gli ambiti di urbanizzazione consolidata sono costituiti dalle parti di territorio poste all'interno del limite fisico della nuova edificazione, dove i processi di trasformazione sono sostanzialmente completati. Gli ambiti di urbanizzazione consolidata comprendono anche aree esterne alle zone edificabili previste dal P.R.G. previgente, nel P.R.G. classificate come zone "E" ma che hanno palesemente perso ogni caratterizzazione di zone agricole. Gli ambiti di urbanizzazione consolidata comprendono anche le zone "pianificate" dal vigente P.R.G. con destinazione diversa dalla Zona Agricola.

DIRETTIVE

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

40.03 Il P.I., per le zone di urbanizzazione consolidata e diffusa diverse dalle zone "A" del previgente P.R.G., e solo per gli edifici residenziali abitati dal proprietario, potrà stabilire incrementi volumetrici sino ad un massimo di 75 mc.

40.04 Il P.I. potrà modificare l'ambito delle zone di urbanizzazione consolidata, sia per adattarlo alla definizione di una minore scala di rappresentazione, sia per renderlo coerente, ove possibile, con le divisioni delle proprietà. Tale modifica dovrà essere adeguatamente giustificata e documentata.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

40.05 Negli ambiti di urbanizzazione consolidata, qualora gli interventi non siano già subordinati dal P.R.G. vigente a P.U.A., a comparto edificatorio o a titolo abilitativo convenzionato, sono sempre possibili interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti, nel rispetto delle presenti norme.

41. Ambiti di edificazione diffusa

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

41.01 Gli ambiti di edificazione diffusa sono caratterizzati dalla frammentazione fondiaria con destinazioni prevalentemente non agricole, costituiti da:

- aree edificate cresciute lungo il reticolo stradale;
- aggregazioni di edifici formanti nuclei rurali.

Sono per lo più ambiti sorti spontaneamente senza la disciplina di alcun strumento urbanistico, purtuttavia dotati di opere di urbanizzazione primaria, dove i processi di trasformazione sono avvenuti in modo consequenziale, ma nei quali si è radicato un forte senso identitario riconoscibile anche attraverso la toponomastica locale.

Direttive

41.02 Il PATI promuove il riordino e la valorizzazione degli ambiti di urbanizzazione diffusa, riconoscendoli quali tessuti residenziali peculiari del territorio.

41.03 Il P.I. negli ambiti di edificazione diffusa individuati dal PATI :

- a) specifica il perimetro, senza modificare il limite massimo quantitativo della SAT;
- b) individua le aree in cui sono possibili interventi diretti di nuova edificazione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle presenti norme e della LR 11/2004.
- c) individua le aree da consolidare con interventi di nuova costruzione, ampliamenti di edifici esistenti o ristrutturazioni con modificazione di destinazioni d'uso, che debbono essere subordinati ad una progettazione unitaria attraverso PUA;

41.04 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 43, comma 1, punto c) della LR 11/2004, il PATI individua quali limiti fisici alla nuova edificazione delle zone agricole, con riferimento alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fisica del territorio:

- a) i vincoli, le tutele e le invariants previste dalle presenti norme;
- b) il perimetro fisico degli ambiti di edificazione diffusa, così come definito al punto 41.03 del presente articolo, esclusivamente all'interno del quale possono essere autorizzati interventi di nuova edificazione, salvo che non vi ostino motivazioni di interesse pubblico e/o normative di grado superiore a quello di conservazione dell'integrità del territorio agricolo, e conformi alle prescrizioni di cui al presente articolo;

41.05 Il P.I. integra l'individuazione delle opere incongrue, elementi di degrado, all'interno degli ambiti ad urbanizzazione diffusa, ne prescrive la demolizione e/o conformazione e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

Prescrizioni e vincoli

41.06 Il PI determina per tali ambiti prescrizioni volte a:

- a) mantenere una bassa densità edilizia;
- b) valorizzare le identità locali;
- c) migliorare l'accessibilità;
- d) la valorizzazione dei caratteri formali tipici degli edifici sparsi e diffusi.

41.07 La riorganizzazione di tali ambiti non potrà dare seguito a nuove forme di sviluppo insediativo esterne all'ambito perimetrato nella tav. 4 – Carta della trasformabilità, ad eccezione di quanto previsto al comma 41.03 del presente articolo.

42. Limiti fisici alla nuova edificazione.

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

42.01 Il PATI individua i limiti fisici alla nuova edificazione con riferimento alla strategia insediativa definita per i singoli sistemi insediativi e per i diversi ambiti funzionali, alle caratteristiche paesaggistico-ambientali ed agronomiche ed agli obiettivi di salvaguardia dell'integrità dei luoghi del territorio comunale. I limiti fisici alla nuova edificazione sono anche costituiti dai limiti degli accordi di cui al successivo art. 44 ove detti accordi insistano in tutto o in parte in zone di trasformabilità. I limiti fisici indicati nella tavola 4 del PATI devono intendersi quali indicazioni di massima sulle strategie insediative attivate dal piano, e dunque quali indicazioni da precisare e definire nel P.I., anche tenendo conto di quanto previsto all'art. 36 punto 36.06.

DIRETTIVE

42.02 Il P.I. all'interno dei limiti individuati dal PATI precisa ed articola gli ambiti nei quali è possibile attuare nuovi interventi, distinguendo quelli riservati all'incremento delle attività residenziali e/o produttive e delle attività ad esse connesse, da quelli riservati all'insediamento di attrezzature e servizi a supporto e complemento dei singoli sistemi insediativi e dei diversi ambiti funzionali.

42.03 Il P.I., nel rispetto delle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio tutelate dal PATI, può prevedere limitate variazioni dei limiti fisici alla nuova edificazione, conseguenti alla definizione a scala minore delle previsioni urbanistiche, senza modificare il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lett. c) della L.R. 11/2004, e del PATI, e sempre che dette modifiche non comportino l'alterazione dell'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità degli interventi evidenziate negli elaborati della V.A.S.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

42.04 All'esterno del limite fisico alla nuova edificazione come definito dal PATI, sono ammesse esclusivamente trasformazioni territoriali nei limiti previsti dal titolo V° della L.R. 11/2004, e dalle presenti norme per le zone agricole.

42.05 Sono ammesse altresì le opere pubbliche previste dagli strumenti di pianificazione e/o approvate secondo le procedure di legge in variante ai predetti strumenti.

42.06 In attesa della approvazione del P.I. adeguato al PATI, 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.

43. Contesto territoriale destinato alla realizzazione di programmi complessi. “Porta di Peschiera”

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

43.01 Tale contesto comprende l’area della “Porta di Peschiera”, perimetrata nella Tav. 4. Tale contesto corrisponde ad un ambito territoriale entro il quale le trasformazioni edilizie ed urbanistiche previste comportano una radicale trasformazione delle aree, sia dal punto di vista degli usi che dal punto di vista del sistema insediativi, ferme restando le necessità di conservazione di complessi ritenuti significativi del carattere storico dei luoghi e di edifici vincolati a norma di legge. Il programma dovrà essere caratterizzato quale “Centro Intermodale” e di servizio per le persone che accedono all’area gardesana.

DIRETTIVE

43.02 Il P.I. per tale contesto dovrà precisare:

a) i caratteri tipologici insediativi degli interventi in relazione:

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

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

c) le modalità operative per la realizzazione dei singoli interventi previsti in relazione ai diversi tempi e soggetti dell’attuazione.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

43.03 In tali zone gli interventi edificatori si realizzeranno attraverso la predisposizione di Piani urbanistici attuativi di cui all’art. 19 della L.R. 11/2004, anche in conseguenza a forme di concertazione e partecipazione di cui al Capo II della L.R. 11/2004, o in attuazione di quanto previsto dall’art. 26 della legge medesima.

43.04 Le aree di cui al presente articolo sono soggette a perequazione urbanistica.

44. Accordi di pianificazione ai sensi degli artt. 6, 36, 37, L.R. 23.04.2004, N° 11.

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004, artt. 6, 36, 37

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

Allegato D – Sintesi degli accordi stipulati dal Comune di Castelnuovo

Il Comune di Castelnuovo ha concluso accordi ai sensi degli artt. 6, 36, 37 L.R. 11/2004 secondo il seguente elenco:

<u>Deliberaz. Consiglio Comunale</u>	<u>Parte Privata</u>
1. n°33 del 31.05.2005	Ronchi Lago e Collegate
2. n°95 del 28.12.2005	Ronchi s.p.a.
3. n°96 del 28.12.2005	Gardaland
4. n°97 del 28.12.2005	Arvedi
5. n°48 del 31.07.2006	Italgestioni (Martinelli Giovanni)
6. n°11 del 06.03.2007	Parrocchia Cavalcaselle
7. n°13 del 06.03.2007	Zuccoli
8. n°21 del 12.04.2007	Martinelli Giuseppe
9. n°38 del 13.07.2007	Turrini Emma
10. n°47 del 01.08.2007	Alpibau
11. n°48 del 01.08.2007	Fap Investiment
12. n°62 del 28.09.2007	Parolini Giannantonio
13. n°73 del 31.10.2007	Tabarelli Rina

Le Deliberazioni del Consiglio Comunale, contenenti i testi degli accordi, costituiscono parte integrante del P.A.T.I. per il territorio del Comune di Castelnuovo.

DIRETTIVE

Il P.I. per ogni accordo, sulla base della Convenzione stipulata, dovrà precisare:

b) i caratteri tipologici insediativi degli interventi in relazione:

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

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

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

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

Il presente articolo si applica anche agli eventuali ulteriori accordi (ai sensi degli artt. 6, 36, 37, L.R. 23.04.2004, N° 11) che i Comuni avessero stipulato nelle more di approvazione del PATI, o potranno in futuro stipulare, non compresi nell'elenco sopra riportato.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

In tali zone gli interventi edificatori si realizzeranno attraverso la predisposizione di Piani urbanistici attuativi di cui all'art. 19 della L.R. 11/2004.

45. Aree di riqualificazione e riconversione.

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

45.01 Trattasi di aree interessate da complessi edilizi esistenti o previsti, dismesse o degradate, o che hanno perso la loro valenza territoriale.

DIRETTIVE

45.02 Il P.I. provvederà alla redazione di una scheda di analisi e di sintesi progettuale per il recupero urbanistico ed edilizio di tali aree ed a disciplinare gli interventi al fine di definirne le utilizzazioni ed i relativi parametri urbanistici, secondo criteri di 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 secondo gli standards di qualità predefiniti.

45.03 In tali ambiti il P.I. subordinerà gli interventi alla approvazione di uno o più PUA, in conformità con i contenuti, i parametri e gli indici proposti dalle schede di intervento;

45.04 Il P.I. potrà anche prevedere una sensibile riduzione delle volumetrie esistenti, a fronte della concessione di un credito edilizio o di una compensazione, localizzata anche in altra ATO..

PRESCRIZIONI E VINCOLI

45.05 In tali aree, in assenza di uno strumento urbanistico attuativo efficace o nel caso di iniziative di riqualificazione urbanistica in variante al Piano Regolatore Generale previgente, di accordo negoziale efficace, sono ammessi esclusivamente interventi sugli edifici esistenti nei limiti di cui alla lett. c), comma 1, art. 3, del D.P.R. 380/2001.

46. Area per trasferimento attività produttiva ATO C1

Rif. Tav 4 – Carta della Trasformabilità

46.01 Si tratta di un'area (nell'ATO C 7), destinata al trasferimento di un insediamento produttivo sito nel Comune di Castelnuovo, zona lago, in zona impropria e non congruente con l'assetto complessivo previsto dal PATI per l'ATO C1 "Lago".

DIRETTIVE

46.02 Il P.I. potrà prevedere la stipula di un accordo negoziale che preveda il recupero degli immobili produttivi esistenti nella zona lago ATO C1, al fine di mutarne la destinazione in modo coerente con il contesto della zona, a fronte della possibilità di insediare l'attività produttiva nell'area puntualmente indicata nella Tav. 4 del PATI, nell'ATO C7. In alternativa alla predetta area potrà essere individuata una diversa area localizzata nell'ATO C7 in continuità con la Zona Produttiva esistente attestata in fregio alla Strada Provinciale n° 27.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

46.03 In assenza della stipula dell'accordo negoziale di cui al paragrafo precedente, l'area non potrà essere utilizzata per attività diverse da quelle agricole, né su di essa potrà essere realizzato alcun volume edilizio, fatto salvo quanto previsto nella Tav. 4 per consentire l'ampliamento della esistente attività produttiva.

47. Servizi privati di interesse comune di maggior rilevanza.

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

47.01 Trattasi di aree e/o complessi di servizi privati a scala comunale di nuova collocazione.

DIRETTIVE

47.02 Il P.I. provvederà a disciplinare i nuovi ambiti per attuare le strategie di Piano e le dotazioni prescritte dalle disposizioni di legge vigenti.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

47.03 L'attuazione delle previsioni del PATI potrà avvenire mediante ricorso agli istituti della perequazione urbanistica, compensazione urbanistica e credito edilizio.

47.04 Per il Servizio "Polo Ippico", individuato nel Comune di Castelnuovo, si rimanda all'Accordo identificato con il n° 48 all'art. 44;

47.05 Per il Servizio individuato nel Comune di Peschiera si prescrive la destinazione a "Centro di formazione in chirurgia endoscopica".

47.06 Gli interventi edificatori si realizzeranno attraverso la predisposizione di Piani urbanistici attuativi di cui all'art. 19 della L.R. 11/2004.

48. Attività produttive fuori zona

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

48.01. Trattasi di aree nelle quali sussistono attività produttive consolidate, ubicate in zona impropria.

48.02. Il P.I. provvederà alla redazione di una scheda di analisi e di sintesi progettuale per il recupero urbanistico ed edilizio di tali aree ed a disciplinare gli interventi ammissibili al fine di definirne le utilizzazioni ed i relativi parametri urbanistici, stabilendo i criteri di recupero, ampliamento e/o nuova costruzione nonché la dotazione prescritte dalle vigenti disposizioni di legge e gli interventi di mitigazione ambientale da adottarsi, assumendo i criteri previsti dalla Circolare Regionale n° 16 del 32.07.2001.

48.03 Il P.I. per le attività di cui non riterrà ammissibile la permanenza provvederà alla disciplina delle modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio a fini compensativi.

49. Ambiti per la formazione dei Parchi di interesse comunale: Parco del Mincio, Parco del Tione, Parco lacustre.

Rif. Legislativo: L.R. 16/08/84 n. 40, art. 27 – Art. 13, comma 1, lett. b),c) ed e), L.R. 11/04;

Rif.: Tav. 2 – Carta delle Invarianti

Tav. 4 – Carta della Trasformabilità.

49.01 Riguarda aree che per la collocazione nell'ambito gardesano, per la localizzazione e la limitata alterazione antropica, e per i valori ambientali e storico testimoniali che le caratterizzano, costituiscono elementi centrali del progetto di tutela e di riequilibrio degli ecosistemi comunali, e costituiscono ambiti preferenziali per l'istituzione di parchi di interesse comunale.

49.02 Esse, nel loro insieme, costituiscono un sistema unitario di tutela e valorizzazione ambientale, ecologica e storico-paesaggistica, e contribuiscono in modo determinante al miglioramento della qualità urbana e territoriale. Detti ambiti sono riservati alla futura istituzione di parchi di interesse locale.

49.03 Al fine di individuare i diversi ambiti territoriali e di attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela e valorizzazione, le diverse zone, come delimitate in cartografia, sono così denominate:

01 Ambito del Parco del Mincio

02 Ambito del Parco del Tione

03 Ambito del Parco lacustre

49.04 Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

49.05 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 ambientale ricadenti nell'area di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

PRESCRIZIONI E VINCOLI GENERALI

49.05 Il PATI, sottopone alla specifica disciplina di parco di interesse locale, ai sensi dell'articolo 27 della L.R. 40/84 i beni immobili che rientrano nel regime giuridico di cui agli artt. 822, 823, 824, 825, 826 del Codice Civile, ricadenti all'interno dell'ambito territoriale di tutela corrispondente al Parco del Mincio, al Parco del Tione ed al Parco lacustre

49.06 Nelle more dell'approvazione del P.I. e del Piano Ambientale, alle aree classificate dal precedente comma 49.02 quali Parchi di interesse locale, si applicano le misure di salvaguardia previste dalla L.R. 40/84, e, su tutte le altre aree, fatte salve le norme speciali previste negli specifici ambiti di tutela, si applicano le seguenti norme generali.

49.07 Sugli edifici classificati dal PATI di valore storico artistico e su quelli comunque soggetti a vincolo monumentale ed artistico si applicano le norme specifiche di tutela che li riguardano.

49.08 Per le altre costruzioni esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a),b), c) e d) del D.P.R. 380/2001.

49.09 Al di fuori di quanto previsto dai commi precedenti e dalle norme specifiche che seguono, non sono in ogni caso ammessi nuovi interventi edilizi, tra quelli definiti dall'art. 3 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380, diversi da opere pubbliche e di pubblico interesse.

49.10 I lavori di miglioramento fondiario di tipo agronomico sono ammessi solo a condizione che avvengano mediante compensazione tra sterri e riporti, nell'ambito della medesima azienda agricola, e, anche in caso di sostituzione, senza esportazione di materiale. In ogni caso tali lavori dovranno avvenire con esclusione di sbancamenti e terrazzamenti che modifichino il regime idraulico delle acque, o l'assetto idrogeologico o determinino una alterazione significativa del paesaggio preesistente e del profilo dei terreni. In ogni caso sono ammessi esclusivamente sistemazioni a girappoggio e vietate quelle a ritocchino.

49.11 Sono vietati i lavori di miglioria fondiaria nei siti corrispondenti ai rilievi morenici rappresentati nella Tav. 2 – Carta delle Invarianti, con esclusione dei siti ricadenti all'interno del limite fisico della edificazione indicato nella Tav. 4 – Carta della Trasformabilità.

AMBITO DEL FIUME MINCIO

49.12 si tratta dell'ambito di pertinenza fluviale del Mincio, di cui occorre tutelare i residui caratteri di naturalità ed ove attivare politiche ed azioni di valorizzazione ambientale

DIRETTIVE

44.13 Il P.I. tutelerà il valore naturalistico-ambientale e provvederà alla disciplina operativa degli interventi, dettando specifiche disposizioni per la predisposizione del Piano Ambientale.

49.14 Gli strumenti urbanistici che precedono, dovranno perseguire i seguenti obiettivi specifici:

- a) salvaguardia del “sistema fiume”, anche attraverso la rinaturalizzazione delle rive e la tutela degli ecosistemi connessi,
- b) salvaguardia e valorizzazione degli usi agricoli presenti nel territorio incentivando le attività produttive biologiche e biodinamiche,
- c) salvaguardia degli edifici e degli elementi significativi del paesaggio agrario,
- d) incentivazione degli usi ricreativi degli ambiti non coltivati, creando percorsi pedociclabili, spazi per il relax, osservatori naturalistici, centri di didattica ambientale, ecc.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

49.14 In attesa dell'approvazione degli atti di pianificazione di livello inferiore, il PATI, pone le seguenti prescrizioni e vincoli.

49.15 Per le costruzioni esistenti, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a),b),c) e d) del D.P.R. 380/2001, nei limiti previsti dal titolo V° della L.R. 11/2004, art. 44 e art. 45 ed in conformità con i criteri di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004.

49.16 Sono ammessi nuovi interventi edilizi come definiti all'art. 3 del D.P.R. 380/2001, in tutti i casi in cui siano in funzione dell'attività agricola come normata dal titolo V° della L.R. 11/2004, ad esclusione degli allevamenti intensivi di cui al comma 9 dell'art. 44 della L.R. 11/2004. Sono comunque fatti salvi gli interventi necessari per l'adeguamento ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie riguardanti la tutela dell'ambiente, il rispetto dei requisiti igienico-sanitari e l'assicurazione del benessere degli animali.

AMBITO DEL FIUME TIONE

49.18 si tratta dell'ambito di pertinenza fluviale del Tione, di cui occorre tutelare i residui caratteri di naturalità ed ove attivare politiche ed azioni di valorizzazione ambientale

DIRETTIVE

49.19 Il P.I. tutelerà il valore naturalistico-ambientale e provvederà alla disciplina operativa degli interventi, dettando specifiche disposizioni per la predisposizione del Piano Ambientale.

49.20 Gli strumenti urbanistici che precedono, dovranno perseguire i seguenti obiettivi specifici:

- e) salvaguardia del "sistema fiume", anche attraverso la rinaturalizzazione delle rive e la tutela degli ecosistemi connessi,
- f) salvaguardia e valorizzazione degli usi agricoli presenti nel territorio incentivando le attività produttive biologiche e biodinamiche,
- g) salvaguardia degli edifici e degli elementi significativi del paesaggio agrario,
- h) incentivazione degli usi ricreativi degli ambiti non coltivati, creando percorsi pedociclabili, spazi per il relax, osservatori naturalistici, centri di didattica ambientale, ecc.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

49.21 In attesa dell'approvazione degli atti di pianificazione di livello inferiore, il PATI, pone le seguenti prescrizioni e vincoli.

49.22 Per le costruzioni esistenti, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a),b),c) e d) del D.P.R. 380/2001, nei limiti previsti dal titolo V° della L.R. 11/2004, ed in conformità con i criteri di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004.

49.23 sono ammessi nuovi interventi edilizi come definiti all'art. 3 del D.P.R. 380/2001, in tutti i casi in cui siano in funzione dell'attività agricola come normata dal titolo V° della L.R. 11/2004, ad esclusione degli allevamenti intensivi di cui al comma 9 dell'art. 44 della L.R. 11/2004. Sono comunque fatti salvi gli interventi necessari per l'adeguamento ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie riguardanti la tutela dell'ambiente, il rispetto dei requisiti igienico-sanitari e l'assicurazione del benessere degli animali.

49.24 Sulla base di specifico studio di settore, il Piano ambientale analizza la consistenza delle aziende biologiche certificate nel territorio dei parchi ed individua azioni volte all'incentivazione di tali aziende ed alla riconversione di quelle non biologiche.

AMBITO DEL PARCO LACUSTRE

49.25 trattasi di una vasta area in diretta continuità con la riva lacustre ed attualmente investita da un ecomosaico a coltivi ed unità naturali relitte.

DIRETTIVE

49.26 Il P.I. provvederà alla disciplina operativa degli interventi, perseguendo i seguenti obiettivi specifici:

- a) salvaguardare quegli edifici e quegli elementi significativi del paesaggio agrario da utilizzare anche a servizio turistico-ricettivo;
- b) collegare le varie attrezzature con spazi aperti da riservare al tempo libero, prevedendo l'inserimento di quinte arboree – arbustive ed aree boscate;
- c) creare percorsi pedociclabili e di visita del parco;

PRESCRIZIONI E VINCOLI

49.27 Nelle zone di cui al comma 49.26, non sono ammessi nuovi interventi edilizi come definiti all'art. 3 del D.P.R. 380/2001, fatti salvi quelli sull'esistente con esclusione di demolizioni e ricostruzioni non fedeli e/o variazioni di sedime.

49.28 Nelle zone di cui al comma 49.26, non sono ammessi nuovi interventi edilizi come definiti all'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e serre fisse di cui al titolo V° della L.R. 11/2004, art. 44, comma 6, salvo i seguenti:

- a) per le costruzioni esistenti sono ammessi interventi nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a),b),c) e d) del D.P.R. 380/2001;
- b) 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 a quanto previsto dall'art. 44, comma 4,lett. a) in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche;

50. Zone a prevalente destinazione agricola.

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

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità
Tav. 1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

Allegato B alle Norme Tecniche di attuazione

50.01 Trattasi delle zone a prevalente destinazione agricola, poste al di fuori degli ambiti di tutela dei parchi o per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse comunale.

DIRETTIVE

50.02 Il P.I. individua:

- a) gli ambiti delle aziende agricole esistenti, aggiornando il censimento sulla base di un'indagine e schedatura puntuale;
- b) gli ambiti in cui non è consentita la nuova edificazione con riferimento ai limiti fisici alla nuova edificazione ed alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico agronomiche e di integrità fondiaria del territorio, secondo le previsioni del PATI;
- c) gli ambiti in cui eventualmente localizzare gli interventi edilizi nel caso in cui siano presenti congiuntamente una frammentazione fondiaria e attività colturali di tipo intensivo quali orti, vivai e serre;
- d) le destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, fermo restando quanto previsto dal PATI per gli edifici con valore storico-ambientale;
- e) gli edifici residenziali posti in zona agricola non ricadenti nell'ambito delle aziende agricole esistenti, attribuendo ad ognuno di essi la possibilità di ampliamenti volumetrici con destinazione residenziale;
- f) le modalità costruttive per la realizzazione di serre fisse collegate alla produzione e al commercio di piante, ortaggi e di fiori coltivati in maniera intensiva, anche con riferimento alle altezze, ai materiali e alle opere necessarie alla regimazione e raccolta delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'attività;
- g) gli elementi di degrado della zona agricola da riqualificare, integrando le individuazioni ed indicazioni del PATI;
- h) le modalità di applicazione del credito edilizio per gli immobili e le attività individuati come incompatibili e/o previste in trasferimento.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

50.03 Per gli interventi ricadenti in zona agricola, dovranno essere rispettate le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni, le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti, come previste nel **prontuario allegato alle presenti norme, redatto ai sensi art. 43, comma 1, lett. b), della L.R. 11/2004.**

50.04 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 43, comma 1, punto c) della L.R. 11/2004, il PATI individua, quali limiti fisici alla nuova edificazione delle zone agricole con riferimento alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio i vincoli, le tutele e le invariati previste dalle presenti norme ed individuate nelle Tavv. 1 e 2.

In caso di dimostrata impossibilità di rispettare il limite che precede, la localizzazione del nuovo aggregato rurale o l'ampliamento del perimetro dell'esistente dovrà rispettare il criterio di massima tutela paesaggistico ambientale e di integrità del territorio agricolo e culturale.

50.05 Ai fini del comma che precede, per aggregato rurale si intende il complesso di edifici adibiti ad abitazione e le strutture agricolo-produttive, le aree a corte, le pertinenze e gli accessori all'attività agricola.

50.06 Nelle more dell'approvazione del P.I. adeguato alle direttive che precedono, nelle zone a prevalente destinazione agricola non diversamente tutelate dalle presenti norme, sono ammessi esclusivamente, secondo le definizioni dell'art. 3, del D.P.R. 380/2001:

a) 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;

b) per le costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, fermo restando quanto previsto dal PATI per gli edifici con valore storico-ambientale, sono ammessi interventi nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d) del D.P.R. 380/2001, con destinazioni d'uso residenziali, commerciali, direzionali, turistiche ed artigianato di servizio;

c) gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a) e b) del D.P.R. 380/2001 limitatamente agli eventuali elementi di degrado della zona agricola da riqualificare individuati nella Tav. 4;

51. Zona agricola a naturalità diffusa del Lugana.

Rif. Legislativo: art. l.r. 11/2004

Rif: Tav. 4 – Carta della Trasformabilità

51.01 Si tratta di una vasta zona agricola posta in Comune di Peschiera del Garda, caratterizzata dalla diffusione di colture viticole di pregio e dalla concomitante presenza di elementi lineari e puntuali naturali e seminaturali. Essa costituisce un ambito a forte valenza paesaggistica ed identitaria dei luoghi di cui si promuove la tutela e la valorizzazione

DIRETTIVE

51.02 Il P.I. attua le direttive già previste per le zone a prevalente destinazione agricola.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

51.03 Per gli interventi ricadenti in zona agricola, dovranno essere rispettate le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni, le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti, come previste nel prontuario allegato alle presenti norme, redatto ai sensi art. 43, comma 1, lett. b), della L.R. 11/2004.

51.04 non sono in ogni caso ammessi:

- a) nuovi interventi edilizi come definiti all'art. 3 del D.P.R. 380/2001, in tutti i casi in cui non siano in funzione dell'attività agricola come normata dal titolo V° della L.R. 11/2004;
- b) la realizzazione e l'ampliamento di serre fisse, di cui al titolo V° della L.R. 11/2004, art. 44, comma 6;
- c) la realizzazione di strutture agricolo-produttive destinate ad allevamento, di cui al titolo V° della L.R. 11/2004, art. 44, comma 8, fatti salvi gli interventi necessari per l'adeguamento ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie riguardanti la tutela dell'ambiente, il rispetto dei requisiti igienico-sanitari e l'assicurazione del benessere degli animali
- d) la realizzazione di allevamenti zootecnico-intensivi, di cui al titolo V° della L.R. 11/2004, art. 44, comma 9, fatti salvi gli interventi necessari per l'adeguamento ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie riguardanti la tutela dell'ambiente, il rispetto dei requisiti igienico-sanitari e l'assicurazione del benessere degli animali

51.05 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 43, comma 1, punto c) della L.R. 11/2004, il P.A.TI individua, quali limiti fisici alla nuova edificazione delle zone agricole con riferimento alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio:

- a) i vincoli, le tutele e le invariante previste dalle presenti norme;

- b) il perimetro fisico degli aggregati rurali esistenti, esclusivamente all'interno del quale possono essere autorizzati interventi di nuova edificazione, nel rispetto di quanto stabilito dalla L.R. 11/2004, art. 44 e art. 45, per le zone agricole, salvo che non vi ostino motivazioni di interesse pubblico e/o normative di grado superiore a quello di conservazione dell'integrità del territorio agricolo;
- c) In caso di dimostrata impossibilità di rispettare il limite che precede, o nel caso di aziende nelle quali non esistano aggregati rurali, la localizzazione del nuovo aggregato rurale o l'ampliamento del perimetro dell'esistente dovrà rispettare il criterio di massima tutela paesaggistico ambientale e di integrità del territorio agricolo e culturale.

51.06 Ai fini del comma che precede, per aggregato rurale si intende il complesso di edifici adibiti ad abitazione e le strutture agricolo-produttive, le aree a corte, le pertinenze e gli accessori all'attività agricola.

51.07 sono ammessi esclusivamente:

- a) per le costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, fermo restando quanto previsto dal PATI per gli edifici con valore storico-ambientale, sono ammessi interventi nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a),b),c) e d) del D.P.R. 380/2001, con destinazioni d'uso residenziali, commerciali, direzionali, turistiche ed artigianato di servizio.
- b) 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 a quanto previsto dall'art. 44, comma 4, lett. a), in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche;
- 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 a quanto previsto dall'art. 44, comma 4, lett. b) e c), e con esclusione di quelli previsti al comma 9
- d) Sono comunque fatti salvi gli interventi necessari per l'adeguamento ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie riguardanti la tutela dell'ambiente, il rispetto dei requisiti igienico-sanitari e l'assicurazione del benessere degli animali.
- e) serre mobili volte a forzatura o protezione delle colture agricole e assoggettate a rotazione.
- f) gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a) e b) del D.P.R. 380/2001 limitatamente agli elementi di degrado della zona agricola da riqualificare individuati nella Tav. 4;

51.08 Limitatamente ai progetti in corso, ovvero già presentati, alla data di adozione del PATI, ai sensi dell'art. 48 della L.R. 11/04 e successive modificazioni ed integrazioni, per gli interventi ricadenti in zona agricola nel vigente PRG, si applica la disciplina transitoria della L.R. n.11/2004.

52. Allevamenti zootecnici intensivi esistenti

Rif. Legislativo: Art. 50, L.R. 11/2004

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

52.01 Trattasi degli allevamenti zootecnici intensivi esistenti, individuati nella tavola 1

DIRETTIVE

52.02 Il P.I. individua:

- a) gli ambiti degli allevamenti zootecnici intensivi esistenti, aggiornando il censimento-sulla base di un'indagine e schedatura puntuale con distinzione delle tipologie di allevamento;
- b) gli ambiti in cui è consentito il permanere degli allevamenti a fronte di opere di mitigazione ambientale e/o di interventi relativi alla tutela igienico-sanitaria;
- c) gli edifici soggetti a demolizione in seguito alla dismissione di allevamenti zootecnici intensivi, per il raggiungimento degli obiettivi di tutela igienico-sanitaria, valorizzazione ambientale e paesaggistica, disciplinando il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio;
- d) il credito edilizio potrà essere utilizzato in altra zona, posta anche in A.T.O. diversa da quella di dismissione.

52.03 Il P.I. potrà attribuire crediti edilizi espressi in metri cubi di edilizia residenziale, sino ad un massimo del 20% delle superfici coperte lorde degli allevamenti schedati secondo il precedente punto a), moltiplicate per una altezza virtuale di ml. 3,00.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

52.05. Nelle more di approvazione del P.I. si applicano agli allevamenti intensivi le norme del vigente P.R.G., ove non in contrasto con le disposizioni della L.R. 11/2004 e le norme igienico sanitarie vigenti.

53. Rete ecologica locale.

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

Rif.: Tav. 2 – Carta delle invarianti
Tav. 3 – Carta delle fragilità
Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

Allegato C: “Sistema del verde”

53.01 La rete ecologica è l’insieme delle aree e fasce con vegetazione naturale, spontanea o di nuovo impianto, già individuate e normate dal PATI, messe tra loro in connessione, in modo da garantire la continuità degli habitat e quindi il loro funzionamento, condizione questa fondamentale per favorire la presenza di specie animali e vegetali sul territorio.

53.02 Essa è costituita da matrici naturali primarie in grado di costituire sorgenti di diffusione per elementi di interesse ai fini della biodiversità, da fasce di appoggio alle matrici naturali primarie e da gangli primari e secondari. In tale contesto assumono particolare rilievo, quali elementi funzionali alla coerenza della rete:

- a) le aree verdi di maggiore estensione e con notevole differenziazione degli habitat, quali i Siti di Interesse Comunitario e le Zone di Protezione Speciale e gli Ambiti dei Parchi o per la formazione dei Parchi e delle riserve naturali di interesse comunale;
- b) le zone umide;
- c) le aree boscate;
- d) i corsi d’acqua naturali e artificiali;
- e) i prati, pascoli ed incolti;
- f) le siepi ed i filari;
- g) i neo-ecosistemi paranaturali.

Gli interventi dovranno prevedere il miglioramento delle aree naturali e in via di rinaturalizzazione esistenti e la realizzazione di neo-ecosistemi naturaliformi, quali zone umide, aree boscate e arbustive, recupero e rinaturalizzazione di ambiti di cava, rinaturalizzazione di tratti di corsi d’acqua, ecc., nonché il mantenimento dei sistemi agricoli e l’incremento della naturalità nelle stesse aree (fasce boscate, costituzione di siepi, filari, prati polifiti, aree incolte).

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

Nelle aree agricole si ritiene vengano attuati i seguenti interventi.

- mantenimento di radure con prati polifiti naturali o a pascolo;
- formazione di siepi alto-arbustive nelle aree rurali;
- mantenimento di coltivazioni arboree di cultivar tradizionali;
- mantenimento dei terrazzamenti e delle colture tradizionali connesse

Tutti i piani e progetti che sono previsti all'interno della rete ecologica individuata nella tav. 4 devono prevedere tra i propri elaborati la documentazione prevista dalla D.G.R. n. 3173 del 10/10/2006 (Valutazione d'incidenza ambientale).

La realizzazione di infrastrutture viarie che interferiscono con la rete, deve prevedere, anche in fase progettuale, il posizionamento di sottopassi o sovrappassi per animali corredati di elementi utili al loro funzionamento. Devono essere previste inoltre fasce arboreo-arbustive di ampia larghezza lungo l'infrastruttura

DIRETTIVE

53.03 Il P.I., sulla base delle previsioni del PATI, provvederà ad identificare a livello di dettaglio ed a normare anche in senso gestionale, anche con prescrizioni circa la tipologia e la struttura dei moduli vegetazionali da impiegare:

- a) I nodi, aree già sottoposte e/o da sottoporre a tutela, ove sono presenti biotopi, habitat naturali e seminaturali, ecosistemi terrestri ed acquatici caratterizzati da un alto contenuto di naturalità. La finalità di dette aree è la conservazione dei valori naturalistici e la promozione di attività umane con essi compatibili
- b) I corridoi, elementi lineari a struttura naturale superiore alla matrice in cui sono collocati. Elementi atti a favorire la permeabilità ecologica del territorio e, quindi, il mantenimento ed il recupero delle connessioni fra ecosistemi e biotopi. Si distinguono: corridoi principali, corrispondenti ai sistemi naturali lineari di maggiori dimensioni e valenze naturalistiche. Sono rappresentato da corsi d'acqua o da sistemi agrovegetazionali a prevalente sviluppo lineare; corridoi secondari, corrispondenti sostanzialmente a corsi d'acqua, i quali, se pur in misura inferiore ai precedenti, possono tuttavia concorrere alla funzionalità ecologica reticolare in special modo in ambiti ad elevata antropizzazione.
- c) Le aree di rinaturalizzazione (restoration area), ambiti dotati di elementi di naturalità diffusa, anche con presenza di agromosaici. Per tali zone anche gli strumenti di programmazione agricola dovranno incentivare gli interventi e le forme di conduzione che possano contribuire a tutelare ed a riqualificare gli elementi di naturalità del contesto. Nel caso di presenza di elementi significativi ed identitari del paesaggio locale, quali i rilievi morenici, il PI provvederà a porre specifiche norme di tutela
- d) E' introdotta anche la definizione delle barriere infrastrutturali, quali elementi puntuali di discontinuità della rete costituiti per lo più da infrastrutture importanti di tipo lineare. Per essi andranno previsti, alla scala progettuale di competenza, gli idonei interventi di mitigazione e/o di compensazione.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

53.04 Nelle more dell'approvazione del P.I., sulla base delle precedenti direttive vengono poste le seguenti prescrizioni e vincoli:

- a) Gli elementi vegetazionali lineari di connessione della rete ecologica, quali canneti, filari e siepi ubicati lungo le rive dei corsi d'acqua, lungo i poderi ed a delimitazione di infrastrutture lineari vanno conservati;

- b) I nuclei boscati e le siepi interpoderali vanno conservati, quali elementi importanti per la qualità e la produttività degli agroecosistemi;
- c) In corrispondenza di nuove infrastrutture lineari vanno previsti, sulla base di specifico progetto, ed a seconda della tipologia dell'infrastruttura, sistemi per favorire l'attraversamento da parte della fauna e/o sistemi per la dissuasione della medesima;
- d) Sono vietati movimenti di terra e più in generale, trasformazioni morfologiche, negli elementi del sistema ecorelazionale locale.

54. Infrastrutture della mobilità: Ferrovia, alta velocità, alta capacità.

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

Rif.: Tav. 4 – Carta della Trasformabilità

54.01 Trattasi delle aree interessate da infrastrutture ferroviarie esistenti e/o in progetto.

DIRETTIVE

54.02 Il P.I. detta norme per gli insediamenti in fregio alle strutture ferroviarie esistenti e recepisce i progetti di interesse nazionale approvati dagli organi competenti sia ai fini delle norme di sicurezza, che ai fini di tutela dall'inquinamento acustico prodotto dal traffico ferroviario.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

54.03 L'edificazione nelle aree di cui al presente articolo è regolata dalle previsioni legislative vigenti in materia di opere ferroviarie.

55. Infrastrutture della mobilità: Autostrada, svincoli autostradali, varianti alle Strade Regionali.

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

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

55.01 Trattasi delle aree interessate dalla Autostrada A4, dal progettato svincolo di “Castelnuovo”, dalla Variante alla Strada Regionale n° 11, dalla progettata connessione con “Gardaland” a partire dalla “bretella” per Affi..

55.02 Il P.A.T., definisce i tracciati di progetto come indicazione territoriale vincolante per la pianificazione di livello inferiore.

DIRETTIVE

55.03 Il P.I. detta norme per gli insediamenti in fregio alle autostrade e strade, sia ai fini delle norme di sicurezza, che ai fini di tutela dall'inquinamento acustico e atmosferico prodotto dal traffico.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

55.04 Il tracciato indicato nella tavola 4 – Carta delle Trasformabilità, impone un vincolo di salvaguardia dall'edificazione, pur essendo demandato al P.I. l'indicazione di dettaglio dei tracciati.

56. Infrastrutture della mobilità: Viabilità di progetto di scala urbana.

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

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

56.01 Trattasi delle aree interessate da viabilità di progetto di scala urbana.

56.02 Il P.A.T., definisce i tracciati di progetto come indicazione territoriale vincolante per la pianificazione di livello inferiore.

DIRETTIVE

56.03 Il P.I. detta norme per gli insediamenti in fregio strade di progetto, sia ai fini delle norme di sicurezza, che ai fini di tutela dall'inquinamento acustico e atmosferico prodotto dal traffico.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

56.04 Il tracciato indicato nella tavola 4 – Carta delle Trasformabilità, impone un vincolo di salvaguardia dall'edificazione, pur essendo demandato al P.I. l'indicazione di dettaglio dei tracciati.

57. Infrastrutture della mobilità: Piste ciclabili.

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

57.01 Trattasi delle aree interessate dalla previsione di piste ciclabili.

57.02 Il P.A.T.I., assume i tracciati di progetto già stabiliti dai Comuni di Castelnuovo e Peschiera come indicazione territoriale per la pianificazione di livello inferiore.

DIRETTIVE

57.03 Il P.I. detta norme per gli insediamenti in fregio alle piste ciclabili, ai fini della sicurezza dei ciclisti.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

57.04 Il tracciato già stabilito impone un vincolo di salvaguardia dall'edificazione, pur essendo demandato al P.I. l'indicazione di dettaglio dei tracciati.

58. Criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive, per le varianti di cui al DPR 447/98.

Rif. Legislativo: Art.13, comma 1, lett. n), L.R. 11/2004

58.01 Il PATI assume quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive per le varianti di cui al DPR 447/98, quelli contenuti nella Circolare Regionale n. 16 del 30/7/2001: "Sportello Unico per le attività produttive (artt. 2 e 5 del D.P.R. n. 447/98). Indirizzi in materia urbanistica." pubblicata sul BUR n. 74 del 17/08/2001, in quanto applicabili per effetto delle disposizioni introdotte dalla L.R. 11/2004 dettante Norme per il Governo del Territorio e della Direttiva comunitaria 2001/42/CE sulla valutazione ambientale strategica.

58.02 Per le varianti che comportino modificazioni al PATI, si coordinano le procedure previste dagli artt. 2 e 5 del D.P.R. 447/98, con quelle di variazione del PATI 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.

58.03 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.

58.04 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.

58.05 Qualora l'esito della conferenza di servizi sia favorevole alla variazione del P.I., la determinazione costituisce adozione di variante al P.I., alla quale si applica la procedura di cui all'art. 20, comma 3, L.R. 11/2004.

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

59. Criteri per l'individuazione di ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate.

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

59.01 Il PATI non individua ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate essendo stata verificata la mancanza di criteri di sostenibilità per la localizzazione di dette strutture.

60. Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del PATI, in rapporto alla VAS.

Rif. Legislativo: Direttiva comunitaria 2001/42/CE

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

In sede di attuazione del Piano dovranno essere verificati gli indicatori delle azioni strategiche nonché quelli di stato riportati nel Rapporto Ambientale così come integrato dalla Commissione Regionale per la VAS.

Le Amministrazioni Comunali di Castelnuovo del Garda e Peschiera del Garda attivano il processo di verifica del monitoraggio delle varie azioni ed in relazione all'assetto territoriale ed ambientale di ciascun Comune, prevedendo che le variabili individuate debbano essere assoggettate a verifica con cadenza annuale/biennale e, comunque, nel caso di specifici eventi turbativi.

Per la misurazione degli indicatori edilizio/urbanistici ciascun 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, ULSS, ecc.).

DIRETTIVE

60.02 L'attuazione delle previsioni del PATI, nonché l'evoluzione delle condizioni di equilibrio che ne assicurano la sostenibilità, è sottoposta a specifico monitoraggio.

60.03 Ogni anno, contestualmente alla pubblicazione della proposta di piano triennale delle opere pubbliche, il Sindaco presenta alla Città una relazione sullo stato di attuazione del piano e sugli esiti del monitoraggio, prevedendo le forme opportune di pubblicità e di partecipazione.

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

60.05 Prima della scadenza del termine di cui all'art. 20, comma 7, della L.R. 11/2004, ed in ogni caso prima di avviare il procedimento di revisione del P.I., la Giunta presenta al Consiglio Comunale un rapporto che verifica puntualmente lo stato delle condizioni di sostenibilità individuate dalla VAS, con particolare riferimento:

- a) al completamento delle reti di collettamento dei reflui urbani e all'adeguatezza dei sistemi di depurazione cui questi afferiscono;
- b) alla riduzione delle perdite della rete di approvvigionamento idropotabile in relazione alla possibilità di sostenere maggiori carichi insediativi senza aumentare la pressione sulle risorse;
- c) all'attuazione di programmi di risparmio energetico, con particolare riferimento al settore dei trasporti urbani e a quello dell'edilizia, che muovano nella direzione di assicurare il contributo

dei Comuni di Castelnuovo e Peschiera agli impegni internazionali di riduzione delle emissioni climalteranti;

- d) alla realizzazione del sistema di parchi e spazi verdi, percorsi pedonali e ciclabili previsti e di nuova previsione;
- e) all'equilibrio tra le previsioni, attuate e in attuazione, relative alla riqualificazione di parti della città costruita rispetto alle previsioni, attuate e in attuazione, relative alla occupazione di nuovi suoli.

60.06 In relazione a tale verifica la Giunta può proporre l'adozione di eventuali misure cautelative/correttive nell'attuazione del PATI.

TITOLO IV
NORME COMUNI, TRANSITORIE E FINALI.

61. Regime giuridico delle opere oggetto di sanatoria edilizia.

61.01 Il rilascio della sanatoria edilizia, se da un lato rende legittimo l'edificio che era, strutturalmente e funzionalmente, abusivo, dall'altro non conferisce nessun ulteriore automatico beneficio o vantaggio, attuale o potenziale.

61.02 In particolare, con la sanatoria edilizia non è automaticamente variata la destinazione urbanistica del terreno dove insiste l'edificio condonato e nemmeno può ritenersi mutata la relativa normativa urbanistica.

62. Applicazione del PATI, criteri e limiti entro i quali il P.I. può modificarlo senza che sia necessario procedere ad una variante.

62.01 Ai sensi del comma 5, art. 48, L.R. 11/2004, a seguito dell'entrata in vigore del PATI, il Piano Regolatore Generale vigente acquista il valore e l'efficacia del PI, per le sole parti compatibili con il PATI.

62.02 Ai sensi del comma 11, art. 14 della L.R. 11/2004, l'entrata in vigore del PATI comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti, limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che per i piani di iniziativa pubblica e/o convenzionati i cui i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini previsti per la loro ultimazione.

62.03 L'entrata in vigore del PATI comporta la decadenza dei titoli abilitativi e delle Denunce di Inizio Attività con esso incompatibili, salvo che, a quella data, i lavori non siano già iniziati e successivamente siano conclusi nei termini di validità del provvedimento abilitativo.

62.04 L'adozione e l'entrata in vigore del PATI comportano l'obbligo di rinnovo dell'accertamento di conformità delle opere e lavori pubblici:

- a) per i/le quali non sia stato approvato, a quella data e nei modi di legge, il progetto definitivo;
- b) per i/le quali, pur ricorrendo l'ipotesi di cui al punto a), non sia stato confermato l'inserimento nel piano triennale delle opere pubbliche;

62.05 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 PATI senza che sia necessario procedere ad una variante dello stesso, secondo i seguenti criteri e limiti:

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

62.06 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 PATI i soli contenuti funzionali alla sua attuazione, sino alla adozione della variante di adeguamento.

63. Disciplina di copianificazione

63.01 Ogni comune potrà attuare singolarmente, anche per stralci e relativamente al proprio ambito di competenza, le scelte del PATI che non abbiano valenza di intercomunalità, nel rispetto dei criteri di omogeneità degli interventi e di coerenza con le linee strategiche degli strumenti urbanistici di livello superiore.;

63.02 Il PATI può essere variato dai singoli comuni purchè le modifiche non alterino la pianificazione territoriale complessiva ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati dalla VAS, senza che sia necessario procedere ad una variante, secondo i seguenti criteri e limiti:

- a) ridefinire le quantità dimensionali in relazione alla distribuzione delle ATO, senza che ciò comporti modifica alcuna alle quantità massime previste ed alteri la SAT prevista;
- b) specificare limitate variazioni al perimetro delle ATO, conseguenti alla definizione a scala minore delle previsioni urbanistiche, e sempre senza alterare le condizioni di sostenibilità evidenziate dalla VAS.

64. Misure di salvaguardia

Dalla data di adozione del PATI si applicano le misure di salvaguardia previste dalla Legge 3 novembre 1952, n. 1902, “Misure di salvaguardia in pendenza dell’approvazione dei piani regolatori” e successive modifiche.

65. Disposizioni Particolari per l'ambito territoriale di Villa Isotta e per l'ambito territoriale a ridosso del nodo infrastrutturale (nuovo casello autostradale). Direttive per il territorio del Comune di Castelnuovo.

65.01. La simbologia di perimetrazione di “Accordi ai sensi artt. 6,36,37 – L.R. 11/04” ha un significato ricognitivo di Accordi sottoscritti e non conformativo di previsioni urbanistiche, sarà poi il P.I. a determinare l'edificabilità e/o la configurazione delle singole aree.

Nel caso in cui ci fosse necessità di modificare le previsioni urbanistiche si dovrà procedere all'aggiornamento e/o modifica degli Accordi.

Nello specifico è necessario tutelare Villa Isotta ed il suo compendio, pertanto in sede di P.I. si dovrà provvedere a rimodulare l'accordo garantendo la tutela della suddetta Villa e prevedendo, se del caso, la trasformabilità dell'area a nord, a ridosso, ancorché all'esterno, della zona individuata come urbanizzazione consolidata posta oltre la viabilità esistente.

65.02. Per l'ambito territoriale a ridosso del nodo infrastrutturale (nuovo casello autostradale) il P.I. dovrà favorire una corretta disciplina in ragione della classificazione di P.R.G. vigente e della opposta volontà manifestata nel documento Preliminare, anche attraverso l'utilizzo dei nuovi istituti previsti dalla L.R. 11/2004.

Inoltre il P.I. dovrà trovare adeguate soluzioni atte a mantenere la funzionalità del corridoio ecologico che interessa l'area, attraverso la definizione di adeguate soluzioni pianificatorie.