

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



COMUNE DI MARANO DI VALPOLICELLA

PROVINCIA DI VERONA

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (PAT)

Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio"

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Adottato con D.C.C. n° in data

Approvato in sede di

Sindaco

Ing. Simone Venturini

Segretario Comunale

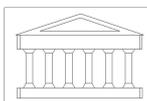
dott.ssa Daniela Stagnoli

Responsabile dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata

geom. Paola Perantoni

Regione Veneto - Direzione Urbanistica

(Art. 15 L. R. n. 11/2004)



GIORGIO FORTI ARCHITETTO

via Girolamo dai Libri n. 28 – 37131 Verona (VR)

telefono 045 521852 – email: architetto@giorgioforti.191.it

..... **INDICE**

TITOLO I: NORME GENERALI	3
1. Finalità.	3
2. Obiettivi generali e principi.	4
3. Contenuti, ambito di applicazione, efficacia ed attuazione	6
TITOLO II: NORME DI TUTELA, INVARIANTI, FRAGILITA' E LIMITI ALLA TRASFORMABILITA'	9
Capo 1 – Vincoli, pianificazione territoriale e fasce di rispetto	9
4. Beni paesistici di cui al D. Lgs. 42/2004 e successive modificazioni	9
5. Vincolo archeologico D. Lgs. 42/2004	11
6. Vincolo monumentale di cui al D. Lgs. 42/2004:	13
7. Vincolo idrogeologico.	15
8. Vincolo sismico.	16
9. Ambiti d'interesse paesaggistico – ambientale e forestale	17
10. Concessioni minerarie	18
Capo 2 – Pianificazione di livello superiore.....	20
11. Siti di Interesse Comunitario e Zone di Protezione Speciale.	20
12. Centri storici.	21
13. Ville Venete, edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale, pertinenze scoperte da tutelare e relativo contesto figurativo.	24
Capo 3 – Fasce di rispetto e zone di tutela	25
14. Idrografia - fasce di rispetto.	25
15. Pozzi pubblici e risorgive – fasce di rispetto.	27
16. Risorse idropotabili – fasce di rispetto.	28
17. Infrastrutture della mobilità – fasce di rispetto.	29
18. Impianti di comunicazione elettronica – criteri di localizzazione e fasce di rispetto.	30
19. Cimiteri e fasce di rispetto.	32
Capo 4 – Invarianti di natura ambientale e paesaggistica	33
20. Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica, aree a bassa trasformabilità. Corsi d'acqua pubblici, risorgive, acque pubbliche in genere e vegetazione ripariale.	33
21. Invarianti di natura paesaggistica, aree a bassa trasformabilità. Coni visuali (vedute).	34
22. Invarianti di natura ambientale e paesaggistica, aree a bassa trasformabilità. SIC IT 3210001- Monti Lessini: Cascate di Molina e Parco Naturale Regionale della Lessinia	35
23. Invarianti di natura ambientale e paesaggistica, aree a bassa trasformabilità. Aree Boscate - Monte Noroni	37
24. Invarianti di natura ambientale e paesaggistica, aree a bassa trasformabilità. La collina sud - ovest	39
25. Invarianti di natura agricolo - produttiva.	41
Capo 5 – Invarianti di natura storico / monumentale e architettonica.	44
26. Invarianti di natura storico-monumentale, aree a bassa trasformabilità. Centri storici urbani e centri storici rurali.	44
27. Invarianti di natura architettonica, aree a bassa trasformabilità. Reti idrauliche storiche.	46
28. Invarianti di natura architettonica, aree a bassa trasformabilità. Elementi puntuali di natura storico-monumentale	47
Capo 6 – Fragilità e vulnerabilità	48

29.	Compatibilità geologica degli interventi urbanistici ed edilizi.	48
30.	Aree boscate o destinate al rimboschimento. Aree a bassa trasformabilità di natura ambientale.	52
31.	Ambiti o elementi aventi valore naturalistico. Aree a bassa trasformabilità.	53
TITOLO III: DIRETTIVE E PRESCRIZIONI.....		54
Capo 1 - Indirizzi e criteri generali.....		54
32.	Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica	54
33.	Accordi con i privati.	56
34.	Aree di urbanizzazione consolidata residenziali e industriali-artigianali. Aree idonee per interventi di trasformazione urbanistica, finalizzati al miglioramento della qualità urbana e territoriale. Elementi di degrado.	57
35.	Ambiti territoriali soggetti a programmazione concertata	59
36.	Indirizzi e criteri per l'applicazione della compensazione urbanistica	60
37.	Indirizzi e criteri per l'applicazione del credito edilizio	61
38.	Ambiti Territoriali Omogenei - ATO	63
39.	Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa	64
40.	Ambiti naturali di interesse comunale.	67
Capo 2 - Sistema insediativo		68
41.	Dimensionamento insediativo e dei servizi	68
42.	Criteri ed indirizzi per la trasformazione urbanistica dell'esistente, condizioni preferenziali di sviluppo insediativo ed infrastrutturale e per l'edilizia ecosostenibile	70
43.	Limiti fisici alla nuova edificazione	72
44.	Edificazione diffusa - Limiti fisici della nuova edificazione nelle zone preferenziali di riqualificazione nell'ambito agricolo.	73
45.	Interventi di miglioramento, di ampliamento o per la dismissione delle attività produttive in zona impropria	75
46.	Interventi di miglioramento, di ampliamento delle cantine vitivinicole	76
47.	Norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso e l'incremento del risparmio energetico	77
48.	Criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive.	78
49.	Criteri per l'individuazione di ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate.	79
50.	Tutela ed edificabilità del territorio agricolo	80
Capo 3 - Sistema relazionale		85
51.	Rete ecologica locale	85
52.	Infrastrutture della mobilità. Diretrici principali per l'organizzazione delle connessioni urbane	86
53.	Infrastrutture della mobilità: rete ecologica minore	87
TITOLO IV: NORME COMUNI, TRANSITORIE E FINALI		88
54.	Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del PAT, in rapporto alla VAS.	88
55.	Regime giuridico delle opere oggetto di sanatoria edilizia (Condono edilizio)	91
56.	Applicazione del PAT, criteri e limiti entro i quali il PI può modificarlo senza che sia necessario procedere ad una Variante	92

TITOLO I: NORME GENERALI

1. Finalità.

- 1.01 Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) è lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e sviluppo per il governo del territorio comunale di Marano di Valpolicella, individua le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale ed architettonica, in conformità ad 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 di Marano di Valpolicella, articolate in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (PI), s'ispirano ai seguenti principi che ne costituiscono il quadro di riferimento:

a) sostenibilità, attraverso lo strumento della Valutazione Ambientale Strategica (VAS), affinché il progetto di sviluppo urbanistico ed edilizio che soddisfa i bisogni del presente, non comprometta la capacità ed i diritti delle generazioni future.

In particolare, il PAT affronta il tema della sostenibilità su tre dimensioni:

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

b) sviluppo compatibile, secondo il quale l'uomo è portatore della responsabilità per la protezione ed il miglioramento dell'ambiente nei confronti delle 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 patrimonio culturale e ambientale;

c) sussidiarietà, adeguatezza ed efficienza, mediante:

1. la garanzia di trasparenza e partecipazione;
2. l'utilizzo di un sistema informativo territoriale unificato ed accessibile;
3. il coinvolgimento dei cittadini, delle rappresentanze economico-sociali e delle associazioni nella formazione degli strumenti di pianificazione e nelle scelte che incidono sull'uso delle risorse ambientali, nonché sulla loro attuazione;

d) pianificazione concertata, che influenza il carattere processuale della pianificazione e la natura cooperativa e consensuale delle relazioni con la pianificazione sovracomunale, nonché rispetto ai programmi di area vasta;

e) 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:

1. dalla realizzazione delle dotazioni territoriali e di quelle connesse con la sostenibilità e la mitigazione ambientale degli interventi;
2. dalla realizzazione diretta e/o assunzione delle spese relative alle misure compensative o

sostitutive, immobiliari e mobiliari, di cui al precedente punto;

3. dall'attuazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata;

4. dall'articolazione pubblico-privata dei benefici economici derivanti dalla trasformazione e dall'edificazione del territorio;

f) compensazione e credito edilizio come strumenti privilegiati per l'indennizzo di vincoli espropriativi e per favorire interventi di riqualificazione ambientale ed urbana;

g) qualità architettonica, intesa come esito di un coerente sviluppo progettuale che recepisca le esigenze di carattere funzionale ed estetico poste alla base della progettazione e della realizzazione delle opere, e che garantisca il loro armonico inserimento nel paesaggio e nell'ambiente.

3. Contenuti, ambito di applicazione, efficacia ed attuazione

3.01 Le Norme tecniche definiscono direttive, prescrizioni e vincoli in relazione alle indicazioni cartografiche contenute nel PAT, 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 dalla pianificazione territoriale di livello superiore;

b) regolamentano 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 o nei pressi dei siti di interesse comunitario;

d) determinano il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa, 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, 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 salvaguardare;

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

c) i margini di flessibilità ammessi in sede di 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, identificando:

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 attenzione a quelli di valore monumentale e testimoniale;

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

4. all'intero territorio comunale, definendo:

a) gli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, ambientale e

architettonica, nonché gli indirizzi e le direttive per gli 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 o ad altre forme di compensazione;

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

c) le direttive, le prescrizioni e i vincoli per l'individuazione di ambiti preferenziali di localizzazione di eventuali grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate;

d) 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;

e) 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 zone residenziali soggette a Piano Urbanistico Attuativo (PUA), vengano riservate, anche mediante la perequazione, quote di superficie o di volume per la realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica. Allo scopo si sottolinea che tutti i PUA, ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 comma 8 del D.L. 70/2011 convertito in legge dall'art. 1 comma 1 L. 106/2011, saranno sottoposti a Verifica di Assoggettabilità ai sensi dell'art.12 del D.Lgs 152/2006, salvo che non rientrino nelle fattispecie di esclusione di cui alla DGR 1717 del 03.10.2013;

f) le direttive, le prescrizioni e i 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;

g) le modalità di applicazione della perequazione e della compensazione, di cui agli articoli 35 e 37 della Legge regionale 11/2004;

h) 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;

i) le direttive, le prescrizioni e i vincoli per l'edificazione nelle aree di urbanizzazione consolidata;

l) le direttive, le prescrizioni e i vincoli relativamente ai contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi;

m) 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;

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

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

3.03 La disciplina del PAT, 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 PAT va intesa secondo la legenda indicata a margine di ciascuna.
- 3.05 Ad ogni categoria d'intervento e/o indicazione riportata in legenda, corrisponde un articolo delle presenti Norme di attuazione.
- 3.06 Nell'eventuale contrasto tra elaborati a scala diversa, prevalgono le indicazioni contenute negli elaborati a scala maggiormente dettagliata.
- 3.07 Le presenti Norme di attuazione, sotto il profilo dell'efficacia, propongono direttive, prescrizioni e vincoli, che hanno efficacia generale sugli strumenti di pianificazione di livello inferiore al PAT.
- 3.08 Nel caso di contrasto tra il testo delle Norme di attuazione 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 VAS, ed in ogni caso, quelle disciplinanti i vincoli, le invariati e le limitazioni alla trasformabilità.
- 3.09 L'adozione del PAT, limitatamente alle prescrizioni ed ai vincoli espressamente previsti nelle presenti Norme, comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dall'art. 29 della 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 (PAT) essendo lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, non ha efficacia conformativa della proprietà e non costituisce vincoli di localizzazione preordinati all'esproprio, competenze che risultano di esclusiva pertinenza del P.I..

TITOLO II: NORME DI TUTELA, INVARIANTI, FRAGILITA' E LIMITI ALLA TRASFORMABILITA'

Capo 1 – Vincoli, pianificazione territoriale e fasce di rispetto

4. Beni paesistici di cui al D. Lgs. 42/2004 e successive modificazioni

Rif. Legislativo: Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni

PARTE TERZA - Beni paesaggistici

Rif. Grafico: Tav. 1 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale.

Tav. 4.2 Carta della Trasformabilità

Carta Tecnica Regionale Numerica (CTRN) aggiornata con Quadro Conoscitivo del PAT

4.01 I beni paesistici sono quelli sottoposti a tutela ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e successive modificazioni

La Tavola 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale del PAT evidenzia, a titolo ricognitivo, le aree sottoposte a vincolo espresso a seguito di dichiarazione di 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 PI, sulla base delle previsioni del PAT, precisa la ripartizione del territorio in ambiti omogenei, da quelli di elevato pregio paesaggistico fino a quelli significativamente compromessi o degradati.

4.03 In funzione dei diversi livelli di valore paesaggistico riconosciuti, il PI 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 e alla valorizzazione delle zone agricole vocate, per lo più, alla coltivazione della vite;
- c) il recupero e la 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 con quelli esistenti.

4.04 Il PI integra l'individuazione delle opere incongrue, elementi di degrado, e/o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità paesaggistica già individuate dal PAT, ne prescrive la demolizione e/o conformazione e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio,

secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

- 4.05 A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di opere incongrue, di elementi di degrado o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità paesaggistica, finalizzate a conseguire obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale, 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 PAT, 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 dalle indicazioni espresse all'art. 45 nonies della L.R. 11/2004 "Commissioni locali per il paesaggio".
- 4.07 Per gli interventi in zona agricola, dovranno essere rispettate le tipologie e le caratteristiche costruttive previste per le nuove edificazioni, nonché le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti, ai sensi dell'art. 43, comma 1, lett. b) della L.R. 11/2004.
- 4.08 Gli obiettivi di tutela e di qualità paesaggistica contenuti nel PAT 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 PAT, le prescrizioni di natura paesaggistica in esso contenute, 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 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 PUA, 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 e successive modificazioni.

Rif. Grafico: Tav. 1 Carta dei Vincoli e della Pianificazione territoriale

Tav. 3 Carta delle Fragilità.

Tav. 4.2 Carta della Trasformabilità

Carta Tecnica Regionale Numerica (CTRN) aggiornata con Quadro Conoscitivo del PAT

- 5.01 Riguarda le aree già sottoposte a vincolo archeologico o altre nelle quali la Soprintendenza per la Tutela dei Beni Archeologici del Veneto ritiene probabili ritrovamenti archeologici, così come illustrate nella nota della Soprintendenza Archeologica il 13 novembre 2009 prot. vr 1827.
- 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, finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.
- 5.03 Il PI 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, il Comune, mediante il PI, provvederà ad individuare sul territorio e 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 e successive modificazioni.

Prescrizioni e vincoli

- 5.05 Le aree sottoposte a tutela archeologica sono così distinte:
- 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 e successive modificazioni;
 - 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 e successive modificazioni;
 - 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 e successive modificazioni, 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 e successive modificazioni.

- 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 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, qualora gli scavi non superino la profondità di 50 cm.
- 5.09 Ogni minimo movimento di terra nel sito del Monte Castellon deve essere obbligatoriamente comunicato al Comune e alla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Veneto.

6. Vincolo monumentale di cui al D. Lgs. 42/2004:

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

Rif. Grafico: Tav. 1 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale.

Tav. 2 Carta delle Invarianti.

Tav. 4.2 Carta della Trasformabilità.

Carta Tecnica Regionale Numerica (CTRN) aggiornata con Quadro Conoscitivo del PAT

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

Direttive

6.02 Il PI 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 di 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 successive modificazioni, nonché dagli strumenti urbanistici di livello superiore, il PI detta specifiche prescrizioni per la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei manufatti indicati e delle aree circostanti di pertinenza, individuando gli interventi consentiti, favorendone un uso compatibile con le loro caratteristiche; in particolare ne privilegia il riuso a fini turistico - ricettivi o con funzioni legate alla cultura ed al tempo libero.

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

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, di complessi ecclesiastici 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).

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 e successive modificazioni, 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. E' obbligatorio prevedere il mantenimento degli impianti distributivi e strutturali originari e sussiste il divieto di nuove aperture, salvo diverse prescrizioni dettate, nell'ambito di competenza dell'Ente preposto alla tutela, ai fini di una maggiore compatibilità delle operazioni di

restauro e di risanamento igienico conservativo con l'organismo edilizio e con la fruibilità degli spazi.

- 6.08 Gli interventi di recupero e di 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 PI 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 agli interventi autorizzati dalla Soprintendenza, o, in mancanza, alle previsioni non in contrasto con le disposizioni di cui ai commi precedenti.

7. Vincolo idrogeologico.

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

Rif. Grafico: Tav. 1 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale.

Tav. 3 Carta delle Fragilità.

Carta Tecnica Regionale Numerica (CTRN) aggiornata con Quadro Conoscitivo del PAT

7.01 Il vincolo idrogeologico riguarda le aree sottoposte a tutela ai sensi del R.D. 16.05.1926 n. 1126 e delle leggi regionali di settore. Il P.A.T. riporta le aree di pericolosità idraulica perimetrate dal P.A.I. dell'Autorità di Bacino del Fiume Adige.

Direttive

7.02 Il PI provvederà a porre norme di tutela e valorizzazione della aree sottoposte a vincolo idrogeologico secondo le vigenti disposizioni comunitarie, nazionali e regionali. In sede di P.I. studi di approfondimento potranno riclassificare le aree definite dal P.A.T. anche a seguito di interventi di mitigazione e/o eliminazione di pericolo, con una nuova perimetrazione, previa autorizzazione da parte del Comitato istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Adige.

Prescrizioni e vincoli

7.03 Si applicano le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di attuazione del P.A.I. dell'Autorità di Bacino del Fiume Adige.

7.04 Nelle aree già edificate o interessate da infrastrutture di pubblico interesse e ricomprese nella perimetrazione del P.A.I. devono essere eseguiti studi di dettaglio per valutare l'effettivo grado di pericolosità dell'area ed eventualmente dovranno essere previsti interventi di consolidamento e/o difesa passiva delle strutture.

8. Vincolo sismico.

Rif. Legislativo: D.G.R. 03.12.2003 n. 67; O.P.C.M. 3274/2003; O.P.C.M. 3519/2006 e D.G.R. 71/2008.

Rif. Grafico: Tav. 1 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale.

Carta Tecnica Regionale Numerica (CTRN) aggiornata con Quadro Conoscitivo del PAT

- 8.01 L'intero territorio comunale è classificato in zona sismica 3 (O.P.C.M. 3274/2003) cui corrisponde un valore di accelerazione orizzontale massima su suolo, espresso come frazione dell'accelerazione di gravità g , pari a 0,15 g , per effetto della Deliberazione del Consiglio Regionale 03.12.2003 n. 67.

Prescrizioni e vincoli

- 8.02 L'obbligo della progettazione antisismica e del deposito dei corrispondenti elaborati grafici e delle relazioni di calcolo, sono disciplinate dai provvedimenti statali e regionali in materia (O.P.C.M. 3274/2003, D.C.R. 67/2003 O.P.C.M. 3519/2006 E DGR 71/2008, D.G.R.V. n. 1572 del 24.09.2013 "Definizione di una metodologia teorica e sperimentale per l'analisi sismica locale a supporto della pianificazione. Linee Guida Regionali per la micro zonazione sismica. (D.G.R. 71/2008, D.G.R. 2877/2008 e D.Lgs. 163/2006 e abrogazione D.G.R. 3308/2008)"

9. Ambiti d'interesse paesaggistico – ambientale e forestale

Rif. Grafico: Tav. 1 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale.

Tav. 2 Carta delle Invarianti.

Tav. 3 Carta delle Fragilità.

Tav. 4.2 Carta della Trasformabilità.

Carta Tecnica Regionale Numerica (CTRN) aggiornata con Quadro Conoscitivo del PAT

9.01 Gli ambiti di interesse paesaggistico - ambientale sono quelli individuati nell'ambito del Quadro Conoscitivo (QC) del PAT.

9.02 In particolare, il vincolo di destinazione forestale, ai sensi della L. R. 13.09.1978, n. 52 (artt. 14, 15 e 16).

Direttive

9.03 Il PI prevede una puntuale disciplina dell'ambiente, regolamentando l'attività edificatoria ed individuando gli interventi consentiti, compatibilmente con la legislazione vigente e con quanto disposto dal PAT.

Prescrizioni e vincoli

9.04 Per gli interventi edilizi ricadenti in zona agricola, dovranno essere rispettate le tipologie e le caratteristiche costruttive ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 11/2004, ed illustrati nel dettaglio all'art. 50 delle presenti norme.

10. Concessioni minerarie

Rif. Grafico: Tav. 1 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale.

Tav. 3 Carta delle fragilità.

Tav. 4. 1 Ato 1 e 4.2 Carta della Trasformabilità.

Carta Tecnica Regionale Numerica (CTRN) aggiornata con Quadro Conoscitivo del PAT

10.01 La carta dei vincoli riporta le aree attualmente oggetto di concessione mineraria, come disciplinata dal R.D. 29/07/1927, n. 1443 e dalla L.R. 25/02/2005, n. 7." Trattasi di una zona ove è in atto la concessione mineraria "Monte Noroni", alla data del presente documento intestata alla ditta Cementi Giovanni Rossi spa, che ha il suo stabilimento nel comune di Fumane ed i terreni di coltivazione delle materie prime (calcare e, in misura minore, marna) nel territorio di Marano. Nello specifico, il bacino minerario "Monte Noroni" ha un'estensione pari a 406 ha.

Direttive

10.02 Lo sfruttamento della miniera deve essere mirato alla ricerca di una idonea mitigazione ambientale, per garantire che l'attività estrattiva deturpi il meno possibile un sito di grande pregio naturalistico.

L'attività mineraria dovrà perciò porsi i seguenti obiettivi:

- la salvaguardia delle sorgenti,
- un attento monitoraggio delle acque dei progni,
- una sorveglianza continua della stretta gola del rio Baiaghe, affinché il suo corso ed il suo ecosistema non vengano in nessun modo alterati.

La cura della flora e della fauna richiedono, inoltre, che l'inquinamento acustico e da polveri siano costantemente monitorati e contenuti entro i parametri di legge.

Eventuali necessari interventi edilizi, ancorché temporanei, quali le pertinenze minerarie dovranno essere oggetto di preventiva autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale e devono ricercare tutte le mitigazioni possibili per garantire la salvaguardia della visione ambientale dai principali punti panoramici. Eventuali demolizioni di fabbricati dovranno essere oggetto di convenzione con l'Amministrazione comunale, la quale potrà, peraltro, prevedere il trasferimento di volumi in altri luoghi del territorio comunale per l'edificazione di fabbricati di interesse pubblico.

10.03 Una volta dismessa l'attività di estrazione, è fatto d'obbligo, al fine di contribuire all'accrescimento paesaggistico dell'intero territorio, che il concessionario ricorra a tutti gli accorgimenti e tecniche esecutive necessarie alla ricomposizione ambientale del paesaggio, impiegando le tecniche esecutive che sono proprie della tradizione locale, necessariamente filtrate attraverso le attuali conoscenze di ingegneria ambientale, in grado non solo di garantire la stabilità del terreno sia dal punto di vista geologico che idrografico, ma anche di offrire quei riferimenti certi cui attingere per la conservazione e la valorizzazione di questo caratteristico territorio.

Prescrizioni e Vincoli

10.04 Il PI individuerà tutti quegli abachi di riferimento, già in precedenza descritti, che dovranno in ogni caso, essere particolarmente mirati ad un recupero delle aree che mano a mano andranno dismesse.

Nel particolare:

- a) Le tecniche esecutive di ingegneria ambientale da impiegarsi nelle opere di riporto di terra ed inerbimento.
- b) Le indicazioni delle destinazioni d'uso da ricercare nella ricomposizione del paesaggio: rimboscamento, messa a dimora di ciliegeti, di vigneti, costruzione di bacini idrici più naturaliformi possibile per favorire la successiva colonizzazione da parte di una flora e una fauna diversificata e ricca.

Capo 2 – Pianificazione di livello superiore

11. Siti di Interesse Comunitario e Zone di Protezione Speciale.

Rif. Legislativo: Direttiva 92/43/CEE e D.G.R. n. 448 del 21/02/2003 e n. 2673 del 06/08/2004.

Rif. Grafico: Tav. 1 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale.

Tav. 2 Carta delle Invarianti.

Carta Tecnica Regionale Numerica (CTRN) aggiornata con Quadro Conoscitivo del PAT

11.01 Trattasi di aree sottoposte alle disposizioni per l'applicazione della normativa comunitaria e statale relativa ai Siti di Importanza Comunitaria 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 e n. 2673 del 06/08/2004.

11.02 Nel caso specifico del Comune, la Rete ecologica europea Natura 2000, individua all'interno del territorio comunale un Sito di Importanza Comunitaria in ottemperanza degli obblighi derivanti dall'applicazione delle direttive 79/409/CEE e 92/43/CEE. Tale area, censita dalla Regione del Veneto, Direzione Pianificazione territoriale e Parchi, Servizi Reti Ecologiche e Biodiversità si posiziona lungo la Val Sorda incisa dal rio Mondrago che delinea il confine comunale settentrionale, ed è identificata come sito di interesse comunitario (S.I.C.) numero IT3210002.

Prescrizioni e vincoli

11.03 Le direttive, prescrizioni e vincoli dei siti di Interesse Comunitario sono espressi nel DGR n. 2371 del 27.07.2006.

12. Centri storici.

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

Rif. Grafico: Tav. 1 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

Tav. 2 Carta delle Invarianti.

Tav. 4.2 Carta della Trasformabilità.

Carta Tecnica Regionale Numerica (CTRN) aggiornata con Quadro Conoscitivo del PAT

12.01 Il PAT individua i perimetri dei centri storici, dei centri storici minori e degli aggregati rurali di antica origine che denomina "centri storici rurali" e ne prevede la salvaguardia, il recupero e la valorizzazione. La perimetrazione, che è stata individuata, in prima istanza, sulla base degli atlanti provinciali pubblicati a cura della Regione Veneto, è stata opportunamente modificata e/o integrata in conformità sia a quella degli elaborati dei vigenti strumenti urbanistici generali, sia nell'ottica della futura valorizzazione di interi ambiti omogenei. La perimetrazione definitiva viene demandata, al 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 e non ridurre 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

12.02 Il PAT provvede ad individuare i contesti dei centri storici, compresi quelli denominati "centri storici rurali", da assoggettare a tutela, valorizzazione e conservazione. Individua manufatti significativi e spazi aperti, attribuendo valori di tutela in funzione degli specifici contesti. 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, sia per le corti rurali di antica origine, vige la classificazione effettuata dal vigente P.R.G., che ha tenuto conto dei valori d'arte, di storia e di cultura. Tale classificazione - articolata mediante schede che attribuiscono ad ogni edificio un grado di protezione - prescrive il tipo di intervento ammesso in relazione ai valori architettonici ed ambientali, e la destinazione d'uso compatibile con la tipologia dell'edificio stesso.

Il PAT - 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 residenziale, si manifesta come un'evoluzione coerente con la trasformazione storico - sociale della comunità - riferisce la classificazione alle caratteristiche significative delle tipologie individuate 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 con la comprensione della realtà dell'immobile, che potrà essere esaustiva solamente con uno studio approfondito che viene demandato al P.I.

Il PI, pertanto, identifica due tipi di categorie tipologiche:

- la prima, ad alto valore storico ambientale, costituita dai complessi assoggettati dal P.R.G.

previgente ad intervento di restauro,

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

12.03 In applicazione di quanto previsto all'art. 40, comma 3, lett. c) della L.R. 11/2004, il PAT 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 di valore storico ambientale elevato non sono previsti margini di flessibilità, salvo che per le superfetazioni;
- b) Per gli edifici di modesto valore storico ambientale, è possibile prevedere di modificare la graduazione di protezione, se motivata da opportuna analisi storico-morfologica. Tale variazione costituisce variante al P.I.

12.04 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 PAT, 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 prevedere l'eventuale completamento o integrazione del sistema insediativo esistente e, 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.); prevedendo, inoltre, 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;
- d) 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.

12.05 Il P.I. integra le previsioni del PAT 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. ne individua le aree di sedime. Queste potranno essere soggette a modifica esclusivamente se motivata da opportuna analisi storico-ambientale-morfologica, privilegiando gli orientamenti e gli allineamenti tali da garantire un armonico inserimento del nuovo volume, il quale potrà eccedere il volume preesistente, in funzione delle esigenze architettoniche ed igienico-sanitarie, secondo quanto stabilito dal P.I. 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.

12.06 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.

12.07 Il P.I. prevede norme per la realizzazione di un sistema efficiente ed efficace di parcheggi di superficie, anche coperti con tettoie, 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 nei centri storici e nei centri storici rurali.

Prescrizioni e vincoli

12.08 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 della normativa di P.R.G. vigente, disciplinante i centri storici.

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

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

Rif. Grafico: Tav. 1 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale.

Tav. 2 Carta delle Invarianti.

Tav. 4.2 Carta della Trasformabilità.

Carta Tecnica Regionale Numerica (CTRN) aggiornata con Quadro Conoscitivo del PAT

13.01 Trattasi delle ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete "Ville Venete - Catalogo e Atlante del Veneto", nonché degli edifici e dei complessi di valore monumentale e testimoniale con relativo contesto figurativo, esistenti nell'ambito del territorio comunale.

Direttive

13.02 Il PI attribuirà a ciascun manufatto la caratteristica tipologica di riferimento e le destinazioni d'uso compatibili con il grado di tutela, nonché la corrispondente categoria di intervento edilizio ai sensi del comma 3, lettere a) e b), dell'art. 40, della L.R. n. 11/2004.

Prescrizioni e vincoli

13.03 Fino all'approvazione del PI adeguato alle direttive, sugli edifici tutelati, pertinenze scoperte e contesto figurativo, sono ammessi gli interventi diretti nei limiti di cui alla lett. c), comma 1, art. 3 del D.P.R. n. 380/2001.

Qualora gli edifici risultino oggetto di specifiche schede tecniche redatte in occasione del previgente PRG, vanno rispettate le determinazioni specifiche in esse contenute.

Capo 3 – Fasce di rispetto e zone di tutela

14. Idrografia - fasce di rispetto.

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

Rif. Grafico: Tav. 1 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale.

Tav. 3 Carta delle Fragilità.

Carta Tecnica Regionale Numerica (CTRN) aggiornata con Quadro Conoscitivo del PAT

14.01 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. Costituiscono una delle fondamentali invarianti del PAT, in quanto hanno rappresentato la trama che ha sostenuto l'organizzazione dello spazio agricolo e urbano. Oltre a queste funzioni, costituiscono gli elementi portanti della rete ecologica comunale.

Vanno pertanto tutelate sotto il profilo:

- della morfologia (argini ed andamento dell'asta fluviale),
- della portata e della capacità dell'invaso,
- della dotazione di verde (alberi, arbusti e prati),
- della viabilità accessoria (rurale e di manutenzione).

Direttive

14.02 La valenza ambientale e paesaggistica della rete idrografica e delle relative fasce di rispetto, va tutelata mediante:

- il recupero dei manufatti storici (argini, salti d'acqua, ponti, ecc.);
- il mantenimento degli apparati arborei, arbustivi e delle superfici a prato contermini;
- la realizzazione delle opere di difesa idrogeologica, di regimazione delle acque, di ricalibratura degli argini e degli alvei;
- la conservazione della morfologia, impedendo spianamenti, rettifiche o altro;
- il mantenimento di un'adeguata portata e capacità d'invaso;
- la conservazione ed il miglioramento delle alberature, delle siepi e delle superfici a prato;
- la messa a dimora di piante per il consolidamento delle sponde;
- il recupero della viabilità rurale per l'accesso ai corsi d'acqua, alle proprietà, agli argini e sopra i medesimi;
- il consolidamento e la ricostruzione delle relazioni con gli spazi pubblici interni agli insediamenti urbani.

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. n. 11/2004.

Inoltre, individua i percorsi da riqualificare ed attrezzare per favorire la fruizione ricreativa dei corsi d'acqua e del territorio aperto loro contiguo.

Prescrizioni e vincoli

14.03 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. In particolare, va osservata una fascia di

inedificabilità caratterizzata da una profondità di metri dieci, misurati dall'unghia esterna del corso d'acqua medesimo, salvo distanze minori se autorizzate dal Genio Civile.

- 14.04 All'esterno delle aree urbanizzate identificate come "aree di urbanizzazione consolidata", 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 entro una fascia di inedificabilità caratterizzata da una profondità di metri trenta, misurati dall'unghia esterna del corso d'acqua medesimo, così come stabilito dall'art 41 della L.R.V. 11/2004, salvo distanze minori se autorizzate dal Genio Civile.

15. Pozzi pubblici e risorgive – fasce di rispetto.

Rif. Grafico: Tav. 1 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale.

Carta Tecnica Regionale Numerica (CTRN) aggiornata con Quadro Conoscitivo del PAT

15.01 Trattasi di pozzi pubblici e risorgive, anche non rientranti specificamente nella disciplina e tutela delle risorse idropotabili, ma che costituiscono elementi puntuali significativi della storia e dell'ambientazione naturalistica della risorsa idrica.

Direttive

15.02 Il PI censisce e tutela i pozzi pubblici e le risorgive ed inoltre:

- a) prevede opportune misure di tutela rivolte ad evitare l'inquinamento delle acque e dei terreni circostanti, nonché misure per la protezione della fauna e della flora esistenti, le opere accessorie e pertinenti ed i contesti;
- b) elabora idonee iniziative per rivitalizzare gli ambiti interessati dai pozzi pubblici e risorgive, anche con operazioni di rimboschimento e/o estendendo il sistema delle siepi riparali;
- c) indica criteri per la promozione didattico-culturale dei luoghi e per la fruizione legata al tempo libero, anche con la previsione di elementi verdi di congiungimento dei diversi ambienti naturalistici. A tal fine prevede l'adattamento di edifici esistenti o nuovi fabbricati per ricavare servizi a sostegno dell'iniziativa.

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

15.04 A norma dell'art. 36 della L.R. n. 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

15.05 Sono ammessi interventi di recupero e valorizzazione utilizzando esclusivamente tecniche ecocompatibili.

15.06 Sono vietati interventi edilizi ed infrastrutturali in assenza di opere di mitigazione, per una fascia di larghezza pari a 20 ml. dai confini delle aree interessate da risorgive.

16. Risorse idropotabili – fasce di rispetto.

Rif. Legislativo: Direttiva 2000/60/CE del 23.10.2000; Art. 21 D. L.vo 152/2006;

Piano Regionale di Tutela delle Acque.

Rif. Grafico: Tav. 1 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale.

Carta Tecnica Regionale Numerica (CTRN) aggiornata con Quadro Conoscitivo del PAT

16.01 Trattasi delle risorse idropotabili rientranti nella disciplina della Direttiva 2000/60/CE del 23.10.2000, del Decreto Legislativo 152/99 e del Piano Regionale di Tutela delle Acque e relative fasce di rispetto.

Direttive

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

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

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

Prescrizioni e vincoli

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

17. Infrastrutture della mobilità – fasce di rispetto.

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

Rif. Grafico: Tav. 1 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale.

Carta Tecnica Regionale Numerica (CTRN) aggiornata con Quadro Conoscitivo del PAT

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

Direttive

17.02 Il PI 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.

17.03 Il PI 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 di gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

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

17.05 A norma dell'art. 37 della L.R. n. 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, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.

17.06 Il PI 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

17.07 Nelle fasce di rispetto delle infrastrutture della mobilità sono ammesse le opere compatibili con le norme speciali dettanti disposizioni in materia di sicurezza, tutela dall'inquinamento acustico ed atmosferico, con la realizzazione di nuove infrastrutture e l'ampliamento di quelle esistenti, compresi gli impianti di distribuzione carburante.

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

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

Rif. Grafico: Tav. 1 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale.

Carta Tecnica Regionale Numerica (CTRN) aggiornata con Quadro Conoscitivo del PAT

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

Direttive

18.02 Il PAT, in relazione alle previsioni dell'art. 3, comma 1, lettera d), numero 1), e dell'art. 8, comma 1, lettera e) della Legge n. 36/2001, ed ai contenuti previsti dell'art. 13, comma 1, lett. q) della L.R. n. 11/2004, recepisce i criteri per l'individuazione dei siti stabiliti dal regolamento comunale redatto con delibera n. 33 del 5/10/2004, o delle polarizzazioni 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,

18.03 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 eccezionali di documentata possibilità, l'installazione degli impianti su case di cura e di riposo, su scuole e asili nido ed in corrispondenza delle aree sensibili in precedenza elencate;
- b) escludere, salvi i casi eccezionali di documentata possibilità, l'installazione degli impianti su aree caratterizzate da particolare densità abitativa;
- c) escludere, salvi i casi eccezionali di documentata possibilità, l'installazione degli impianti in presenza di infrastrutture e/o servizi ad elevata intensità d'uso;
- d) escludere, salvi i casi eccezionali di documentata possibilità, 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 del Piano comunale di localizzazione, rispondente ai criteri che precedono, previa acquisizione del relativo parere dell'ARPAV.

18.04 Il PI provvederà, se necessario, a modificare il Regolamento vigente per meglio 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.

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

18.06 A norma dell'art. 36 della L.R. n. 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

18.07 La localizzazione delle nuove sorgenti o la modifica delle esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni di legge vigenti, e con il Piano comunale di localizzazione vigente, redatto in conformità con le direttive che precedono.

18.08 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 ed alle 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.

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

19. Cimiteri e fasce di rispetto.

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

Rif. Grafico: Tav. 1 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale.

Carta Tecnica Regionale Numerica (CTRN) aggiornata con Quadro Conoscitivo del PAT

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

Direttive

19.02 Il PI provvede ad aggiornare la delimitazione delle aree di sedime di impianti cimiteriali, di espansione cimiteriale e le relative fasce di rispetto fino ad un minimo di 50 metri, previa autorizzazione dell'Autorità Sanitaria competente.

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

19.04 A norma dell'art. 36 della L.R. n. 11/2004, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo, finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio. A norma dell'art. 37 della L.R. n. 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.

19.05 Il PI 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

19.06 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 all'edificabilità di cui all'art. 338 del Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 e successive modifiche ed integrazioni.

Capo 4 – Invarianti di natura ambientale e paesaggistica

20. **Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica, aree a bassa trasformabilità. Corsi d'acqua pubblici, risorgive, acque pubbliche in genere e vegetazione ripariale.**

Rif. Grafico: Tav. 2 Carta delle Invarianti.

Tav. 4.2 Carta della Trasformabilità.

Carta Tecnica Regionale Numerica (CTRN) aggiornata con Quadro Conoscitivo del PAT

20.01 Trattasi delle aree interessate dai sedimenti demaniali di corsi d'acqua pubblici, risorgive ed acque pubbliche in genere e relativa vegetazione ripariale, ancorché non individuate in cartografia.

Direttive

20.02 Il PI completa l'individuazione dei sedimenti demaniali di corsi d'acqua pubblici, risorgive, ed acque pubbliche in genere, compresa la relativa vegetazione ripariale.

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

Prescrizioni e vincoli

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

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

20.06 Gli interventi e le opere ammesse nelle aree di cui ai precedenti commi, dovranno essere progettati e realizzati con l'impiego di tecniche specialistiche di tipo naturalistico.

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

21. Invarianti di natura paesaggistica, aree a bassa trasformabilità. Coni visuali (vedute).

Rif. Grafico: Tav. 4.2 Carta della Trasformabilità.

Carta Tecnica Regionale Numerica (CTRN) aggiornata con Quadro Conoscitivo del PAT

21.01 Trattasi dei coni visuali (vedute) di elevato valore ambientale e paesaggistico.

Direttive

21.02 Il PI, recependo le previsioni del PAT, definisce ed integra un repertorio di "coni visuali", che costituisce il risultato di una ricerca sulle vedute tipiche del territorio comunale.

21.03 Il PI, a completamento dell'indagine svolta in sede di PAT sugli elementi principali di tutela, individua e classifica gli elementi caratteristici dal punto di vista paesaggistico ed ambientale e definisce, in rapporto al valore percettivo, un'adeguata fascia di rispetto, tale da garantire un orizzonte naturale visibile dai punti di vista strategici, che non dovrà comunque discostarsi da quanto disposto del P.R.G. previgente.

21.04 Il PI inoltre deve:

- a) individuare, per le vedute nelle quali è stata riscontrata la conservazione dei caratteri originali, l'area oggetto della veduta e disciplinarne la tutela anche in rapporto al punto di osservazione;
- b) verificare, per le vedute nelle quali è stata riscontrata la trasformazione dei caratteri originali, 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 stesse;
- c) verificare le possibili interferenze con la visuale interessata e il relativo 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.

Prescrizioni e vincoli

21.05 In attesa dell'approvazione del PI, per i coni visuali è prevista la tutela del cono visuale e/o del relativo campo visivo; essa 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.

22. Invarianti di natura ambientale e paesaggistica, aree a bassa trasformabilità. SIC IT 3210001- Monti Lessini: Cascate di Molina e Parco Naturale Regionale della Lessinia

Rif. Grafico: Tav. 2 Carta delle Invarianti.

Rif. Grafico: Tav. 4.2 – Carta delle Trasformabilità

Carta Tecnica Regionale Numerica (CTRN) aggiornata con Quadro Conoscitivo del PAT

22.01 Si tratta di due zone contigue che caratterizzano a nord -ovest il territorio di Marano di Valpolicella. Tali zone, a forte caratterizzazione naturalistico-paesaggistica, sono da tutelare nella loro organicità definita dalla morfologia ed uso del suolo, assetto idrogeologico, valore paesaggistico.

22.02 La prima zona è individuata dalla Rete ecologica europea Natura 2000, come Sito di Importanza Comunitaria in ottemperanza degli obblighi derivanti dall'applicazione delle direttive 79/409/CEE e 92/43/CEE. Tale area si posiziona lungo la Val Sorda incisa dal rio Mondrago che delinea il confine comunale settentrionale, ed è identificata come Sito di Interesse Comunitario (S.I.C.) numero IT3210002 Monti Lessini - Cascate di Molina.

22.03 La seconda zona rientra nei confini del Parco Naturale Regionale della Lessinia, che si estende per oltre 100 km² e comprende "isole" di diversa estensione, individuate come aree da sottoporre a regime di protezione per la presenza di emergenze naturalistiche e paesaggistiche di straordinario valore. In particolare il Parco Naturale Regionale della Lessinia comprende la porzione del territorio comunale di nord-ovest, precisamente le aree ubicate a nord lungo la Val Sorda e verso sud lungo la Valle di Fumane.

Direttive

22.04 In tali ambiti, nel rispetto delle direttive, prescrizioni e vincoli dei siti di Interesse Comunitario di cui al D.G.R. n. 2371 del 27.07.2006 e delle norme generali del Parco Naturale della Lessinia, gestito dalla Comunità Montana della Lessinia, istituita con legge regionale 30 gennaio 1990 n. 12 (BUR n. 8/1990) nonché delle altre norme del PAT, sono ammessi:

- a) gli interventi di nuova edificazione, solo se realmente connessi alle attività dei parchi e all'attività agricola in essi insistenti. In questo ultimo caso la nuova edificazione dovrà collocarsi esclusivamente in adiacenza a fabbricati esistenti nel rispetto di tipologie, caratteri e uso di materiali e comunque la nuova edificazione non potrà mai essere emergente rispetto all'esistente;
- b) negli edifici esistenti non più connessi con l'agricoltura, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- c) Fino alla redazione del P.I. relativo agli edifici non più funzionali al fondo agricolo non è consentita alcun cambio di destinazione d'uso. Il PI provvederà a definire le destinazioni d'uso che in ogni caso dovranno essere connesse alle attività agricole e all'attività turistica del parco.

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

- a) in modo da non nascondere eventuali emergenze o punti di riferimento significativi;
- b) secondo tipologie e criteri coerenti con il contesto e con la composizione generale del paesaggio, al

fine di non alterarne negativamente l'assetto percettivo, eventuali impatti negativi vanno opportunamente schermati e/o mitigati.

c) con esclusione di sbancamenti e terrazzamenti che modifichino il regime idraulico delle acque, o l'assetto idrogeologico o determinino un'alterazione significativa del paesaggio preesistente e del profilo dei terreni.

22.06 Vanno conservate le pavimentazioni antiche quali selciati e acciottolati nelle sistemazioni esterne.

22.07 E' vietata l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, che non rientrano in una specifica pianificazione tesa alla valorizzazione dell'ambito.

22.08 Non è ammessa l'apertura di nuove strade, che non siano strade agro-silvo-pastorali o percorsi pedonali e ciclabili: sono altresì consentiti la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di percorsi pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati. Eventuali strade di interesse pubblico, potranno essere realizzate esclusivamente nel rispetto della procedura di valutazione di incidenza ai sensi del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii. e della normativa regionale vigente in materia.

Prescrizioni e Vincoli

22.09 Il PI individuerà gli ambiti di pregio territoriale e gli ambiti di interesse del paesaggio agricolo, insistente nel parco, prevedendo la loro conservazione e tutela nell'ottica di una valorizzazione complessiva dei siti, prevedendo e promuovendo:

1. lo sviluppo e l'integrità delle aziende agricole e dell'attività agricola insistente nei siti;
2. la fruizione turistica dei siti, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopedonali e, dove possibile, l'individuazione e idonea attrezzatura di punti panoramici o rilevanti per la percezione del paesaggio;
3. le attività agrituristiche e di servizio, prevedendo il riuso di annessi rustici non più funzionali al fondo.
4. l'individuazione, la tutela, il recupero e la valorizzazione degli elementi che rivestono particolare valenza dal punto vista storico-paesaggistico e quelli caratterizzanti la struttura agricola tradizionale del territorio (reticolo dei corsi d'acqua, manufatti storici, viabilità vicinale, sistemazioni agricole tradizionali, ecc.);
5. la riqualificazione di eventuali parti incoerenti, con rimozione degli elementi di degrado ambientale;
6. il divieto dell'edificazione non funzionale alle attività agricole e all'attività turistica del parco;
7. la rimozione e/o mitigazione degli impatti visivi, acustici, olfattivi legati a manufatti/fabbricati/attività non coerenti presenti nel territorio;
8. la riqualificazione di aree con sistemazioni incoerenti e dei fabbricati fatiscenti o detrattori di qualità.

22.10 Nell'attuazione di quanto previsto dalla normativa di piano non dovranno essere interessati ambiti riconosciuti come habitat, habitat di specie e specie di cui alle direttive 92/43/Cee e 2009/147/Ce in assenza di motivi imperativi di rilevante interesse pubblico;

23. Invarianti di natura ambientale e paesaggistica, aree a bassa trasformabilità. Aree Boscate - Monte Noroni

Rif. Grafico: Tav. 2 Carta delle Invarianti.

Tav 4.1 Ato Tavola 4.2 Carta della Trasformabilità

Carta Tecnica Regionale Numerica (CTRN) aggiornata con Quadro Conoscitivo del PAT

23.01 Si tratta delle alture meridionali della Lessinia, a forte caratterizzazione naturalistico-paesaggistica, che nella loro organicità, definita dalla morfologia ed uso del suolo, nell'assetto idrogeologico, nel valore paesaggistico caratterizzato prevalentemente da zone boschive rappresentano un ambito di alta rilevanza paesaggistico-ambientale.

Direttive

23.02 In tale ambito va in ogni caso tutelata la funzione ambientale e si pone, quindi, la necessità di interventi mirati caso per caso che, avendo a riferimento lo stato reale, provvedano a forme di conservazione e valorizzazione qualitative del territorio. Nello specifico sono ammessi:

- a) gli interventi di nuova edificazione, solo se realmente connessi alle attività agricole esistenti. In questo ultimo caso la nuova edificazione dovrà preferibilmente collocarsi in adiacenza a fabbricati esistenti, così come visualizzato nella Tavola 4.2 Carta della Trasformabilità e regolamentato all'art 44 delle presenti norme, nel rispetto di tipologie, caratteri e uso di materiali e comunque la nuova edificazione non potrà mai essere emergente rispetto all'esistente;
- b) negli edifici esistenti non più connessi con l'agricoltura, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- c) Fino alla redazione del P.I. relativo alla classificazione degli edifici non più funzionali al fondo agricolo non è consentita alcun cambio di destinazione d'uso. Il PI provvederà a definire le destinazioni d'uso che in ogni caso dovranno essere connesse alle attività agricole e all'attività turistica e di valorizzazione ambientale dell'intera zona.

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

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

23.04 Vanno conservate le pavimentazioni antiche quali selciati e acciottolati nelle sistemazioni esterne.

23.05 E vietata l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, che non rientrano in una specifica pianificazione tesa alla valorizzazione del sito.

23.06 Non è ammessa l'apertura di nuove strade, che non siano strade agro-silvo-pastorali o percorsi pedonali e ciclabili: sono altresì consentiti la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di percorsi pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati. Eventuali strade di interesse pubblico, dovranno essere preventivamente verificate al fine della valutazione dell'incidenza che possono avere con i luoghi.

Prescrizioni e Vincoli

23.07 Il PI individuerà gli ambiti di pregio territoriale e gli ambiti di interesse del paesaggio agricolo e boscato, prevedendo la loro conservazione e tutela nell'ottica di una valorizzazione complessiva dei siti, prevedendo e promuovendo:

1. lo sviluppo e l'integrità delle aziende agricole e dell'attività agricola insistente nei siti;
2. la fruizione turistica dei siti, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopeditoni e, dove possibile, l'individuazione e idonea attrezzatura di punti panoramici o rilevanti per la percezione del paesaggio;
3. le attività agrituristiche e di servizio, prevedendo il riuso di annessi rustici non più funzionali al fondo.
4. l'individuazione, la tutela, il recupero e la valorizzazione degli elementi che rivestono particolare valenza dal punto vista storico-paesaggistico e quelli caratterizzanti la struttura agricola tradizionale del territorio (reticolo dei corsi d'acqua, manufatti storici, viabilità vicinale, sistemazioni agricole tradizionali, ecc.);
5. la riqualificazione di eventuali parti incoerenti, con rimozione degli elementi di degrado ambientale;
6. il divieto dell'edificazione non funzionale alle attività agricole, eventuali nuove edificazioni dovranno comunque essere connesse agli agglomerati storici esistenti ed individuati dai SubAto che vanno dalla lettera A alla lettera G;
7. la rimozione e/o mitigazione degli impatti visivi, acustici, olfattivi legati a manufatti/fabbricati/attività non coerenti presenti nel territorio;
8. la riqualificazione di aree con sistemazioni incoerenti e dei fabbricati fatiscenti o detrattori di qualità.

24. Invarianti di natura ambientale e paesaggistica, aree a bassa trasformabilità. La collina sud - ovest

Rif. Grafico: Tav. 2 Carta delle Invarianti.

Tav 4.1 Ato 5 SubAto 5

Tavola 4.2 Carta della Trasformabilità

Carta Tecnica Regionale Numerica (CTRN) aggiornata con Quadro Conoscitivo del PAT

24.01 Trattasi delle colline meridionali della Lessinia che caratterizzano ad ovest l'intero territorio di Marano di Valpolicella, nel versante del Monte Coston posto a valle dell'abitato di Valgatara, anche denominato colle di S. Urbano. Tali colline, a forte caratterizzazione naturalistico-paesaggistica, sono da tutelare nella loro organicità definita dalla morfologia ed uso del suolo, assetto idrogeologico, valore paesaggistico, caratterizzato dalla coltivazione a vigneto intervallata da zone boschive.

Direttive

24.02 In tali ambiti, nel rispetto delle altre norme del PAT, sono ammessi:

- a) gli interventi di nuova edificazione solo se connessi all'attività agricola, da collocarsi preferibilmente in adiacenza a fabbricati esistenti, così come visualizzato nella Tavola 4.2 Carta della Trasformabilità e regolamentato all'art 44 delle presenti norme, nel rispetto di tipologie, caratteri e uso di materiali e comunque mai emergente dalla collina;
- b) le attività agricole e quelle connesse con particolare riferimento allo sviluppo di attività compatibili legate al turismo rurale;
- c) negli edifici esistenti non più connessi con l'agricoltura, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- d) Fino alla redazione del P.I. che censirà gli edifici non più funzionali al fondo agricolo non è consentita alcun cambio di destinazione d'uso.
- e) gli interventi di ristrutturazione e ampliamento, se altrimenti consentite dalle presenti norme.

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

- a) in modo da non nascondere eventuali emergenze o punti di riferimento significativi;
- b) secondo tipologie e criteri coerenti con il contesto e con la composizione generale del paesaggio, al fine di non alterarne negativamente l'assetto percettivo, eventuali impatti negativi vanno opportunamente schermati/mitigati.
- c) con esclusione di sbancamenti e terrazzamenti che modifichino il regime idraulico delle acque, o l'assetto idrogeologico o determinino un'alterazione significativa del paesaggio preesistente e del profilo dei terreni.

24.04 Vanno conservate le pavimentazioni antiche, quali selciati e acciottolati, nelle sistemazioni esterne.

24.05 E' vietata l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, che non rientrano in una specifica

pianificazione tesa alla valorizzazione dei siti.

24.06 Non è ammessa l'apertura di nuove strade, con l'esclusione di quelle agro-silvo-pastorali e di percorsi pedonali e ciclabili: sono altresì consentiti la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di percorsi pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati. Eventuali strade di interesse pubblico, dovranno essere preventivamente verificate al fine della valutazione dell'incidenza che possono avere con i luoghi.

Prescrizioni e Vincoli

24.07 Il PI individuerà gli ambiti di pregio territoriale e quelli di interesse del paesaggio agricolo e gli elementi puntuali, insistenti nell'area, prevedendo la loro conservazione e tutela nell'ottica di una valorizzazione complessiva dei siti, prevedendo e promuovendo:

1. lo sviluppo e l'integrità delle aziende agricole e dell'attività agricola insistente nei siti;
2. la fruizione turistica dei siti, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopedonali e, dove possibile, l'individuazione, con la relativa fornitura di idonea attrezzatura, dei punti panoramici o rilevanti per la percezione del paesaggio;
3. le attività agrituristiche e di servizio, prevedendo il riuso di annessi rustici non più funzionali al fondo e la costruzione ex novo di limitate nuove strutture turistico ricettive, che dovranno essere preferibilmente realizzate secondo i dettami della Land Architecture.
4. l'individuazione, la tutela, il recupero e la valorizzazione degli elementi che rivestono particolare valenza dal punto vista storico-paesaggistico e quelli caratterizzanti la struttura agricola tradizionale del territorio (reticolo dei corsi d'acqua, manufatti storici, viabilità vicinale, sistemazioni agricole tradizionali, ecc.);
5. la riqualificazione di eventuali parti incoerenti, con rimozione degli elementi di degrado ambientale;
6. il divieto dell'edificazione non funzionale alle attività agricole e all'attività turistica;
7. la rimozione e/o mitigazione degli impatti visivi, acustici, olfattivi legati a manufatti/fabbricati/attività non coerenti presenti nel territorio;
8. la riqualificazione di aree che presentano sistemazioni incoerenti e fabbricati fatiscenti o detrattori di qualità.

25. Invarianti di natura agricolo - produttiva.

Tavola di riferimento: Tavola 2 – Carta delle Invarianti

Tavola 4.2 Carta della Trasformabilità

Carta Tecnica Regionale Numerica (CTRN) aggiornata con Quadro Conoscitivo del PAT

25.01 Il PAT individua gli ambiti territoriali e tutela quelli che compongono il quadro delle invarianti di natura agricolo-produttiva ed in particolare gli ambiti dei vigneti di pregio, che caratterizzano il territorio del comune di Marano di Valpolicella. Precisando che gli ambiti individuati quali invarianti di natura agricolo-produttiva, corrispondenti alle aree destinate alla produzione agroalimentari di qualità (vini DOC), rivestono sia un carattere effettivo, laddove le aziende agricole abbiano aderito ai disciplinari di produzione inerenti le produzioni agroalimentari in argomento, sia un carattere potenziale, laddove invece le aziende non vi abbiano espressamente aderito.

Direttive

25.02 Il PAT individua, nel suo Quadro Conoscitivo, gli ambiti del territorio comunale nei quali le qualità e le potenzialità agricolo-produttive sono massime. Sono ambiti rurali dotati di notevole integrità poderal e territoriale, nei quali l'edificazione risulta generalmente assente o isolata, a prevalente tipologia agricola. In tali elementi costituisce invariante la struttura morfologica generale e la situazione percettiva degli stessi nel contesto paesaggistico, da tutelarsi secondo le indicazioni qui a seguito riportate nonché secondo eventuali specifiche contenute nei relativi articoli posti a seguire. Si tratta di zone agricole comprendenti ambiti con presenza di colture di pregio quali vigneto, frutteto, o boschi e rimboschimenti spontanei su terreni ove viene praticata una modesta attività zootecnica. Trattasi quindi di zone agricole di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni nonché per la presenza di aziende agricole vitali, caratterizzata da un ambito morfologico immediatamente riconoscibile e sostanzialmente integro. Il PAT promuove la conservazione di queste parti del territorio per le quali si riconoscono forti peculiarità agricolo-produttive. Sono ambiti nei quali si persegue il mantenimento dei caratteri di spazialità ed integrità, nonché il potenziamento degli elementi della rete ecologica ivi presenti al fine dell'aumento del potenziale biotico. L'individuazione delle aree a prevalente destinazione agricola tipica è da considerarsi a carattere indicativo in quanto le produzioni agricole sono dinamiche e in continua evoluzione.

25.03 In tali ambiti il PAT promuove:

- a) la valorizzazione delle produzioni tipiche;
- b) l'assistenza alle aziende agricole in tema di pratiche colturali e di investimenti, veicolando, se possibile, interventi di supporto comunitario, atti ad incentivare metodi di produzione agricola compatibili con la protezione dell'ambiente e comunque con la cura dello spazio naturale, con la manutenzione dei paesaggi agrari che tendono a disincentivare le pratiche colturali intensive, a premiare l'estensivazione, la messa a riposo ed il rimboschimento;
- c) azioni volte a intensificare anche finanziariamente la diffusione di pratiche di contenimento degli effetti inquinanti specie nelle aree più fragili;
- d) le attività connesse alla manutenzione del territorio e conservazione del paesaggio.
- f) In sede di P.I. dovranno essere censiti gli elementi produttivi strutturali con particolare riferimento

all'identificazione di centri aziendali con agriturismo, serre fisse, strutture di vendita di prodotti tipici locali, cantine, ciò al fine di caratterizzare il territorio agricolo anche in riferimento alla compatibilità con lo sviluppo delle scelte progettuali.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 25.04 Il Pat stabilisce che gli interventi di trasformazione del territorio agricolo debbano rispettare i caratteri ambientali definiti dalla morfologia dei luoghi, dagli insediamenti rurali, dalla tipologia costruttiva e dall'allineamento delle alberature e delle piantate, dalla maglia poderale, dai sentieri, dalle capezzagne, dai corsi d'acqua, ecc.
- 25.05 Nel particolare, perseguendo i seguenti obiettivi,
- difesa dell'integrità e spazialità del territorio agricolo e contrasto del consumo di suolo;
 - salvaguardia e valorizzazione degli assetti produttivi agricoli compatibili con le caratteristiche di tali ambiti;
 - incentivazione di attività complementari a quella agricola, compatibili con gli obiettivi della tutela e della valorizzazione;
 - riqualificazione delle componenti storiche e culturali legate ai caratteri identitari e tradizionali del territorio agricolo;
 - individuazione di percorsi tematici per la riscoperta dei fattori identitari storico territoriali ed enogastronomici;
 - mantenimento ed incremento delle componenti agricole produttive presenti;
 - tutela di coni visuali.
- stabilisce:
- 25.06 La salvaguardia della vegetazione non produttiva (siepi, alberature autoctone, zone boschive, ecc.) in quanto elemento caratterizzante il paesaggio.
- 25.07 Il potenziamento ed il rafforzamento, anche con interventi di sostituzione e di riqualificazione, delle specie arboree ed arbustive presenti, con l'impiego di specie tipiche del territorio comunale.
- 25.08 Il divieto dell'introduzione di specie vegetali suscettibili di provocare alterazioni ecologicamente dannose.
- 25.09 La promozione dello sviluppo di attività economiche che si svolgano in modo compatibile e coerente con l'ambiente e la conservazione della natura (agricoltura biologica, agriturismo, attività connesse con la fruizione turistico-ricreativa del territorio aperto, dell'architettura del paesaggio ecc.).
- 25.10 il recupero dei luoghi degradati o in contrasto con il carattere paesaggistico, geologico, idraulico dell'ambiente;
- 25.11 la riqualificazione e la tutela degli ecosistemi naturali, al fine di mantenere e valorizzare le risorse locali.
- 25.12 gli interventi di nuova edificazione solo se connessi all'attività agricola, da collocarsi preferibilmente in adiacenza a fabbricati esistenti, così come visualizzato nella Tavola 4.2 Carta della Trasformabilità e regolamentato all'art 44 delle presenti norme, nel rispetto di tipologie, caratteri e uso di materiali;
- 25.13 Il PAT demanda al PI la puntualizzazione di quanto sopra esposto e, nel particolare, dovrà aggiornare il censimento:

- delle siepi e dei filari alberati, la cui importanza paesaggistica è rilevante in un paesaggio così fortemente caratterizzato dalla presenza del vigneto;
 - degli edifici rurali storici, anche nell'ottica di quanto stabilito dagli art. 12 e 13 delle presenti norme.
- 25.14 Il PAT demanda inoltre al PI la valutazione in merito alle possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti, per la realizzazione di:
- a) infrastrutture stradali o impianti tecnologici di interesse pubblico;
 - b) interventi per la riqualificazione ambientale e paesaggistica (parchi agrari, masse arboree, fasce tampone e barriere di mitigazione per elementi ad impatto negativo sul contesto ambientale, ecc.);
 - c) interventi per la fruizione turistico-ricreativa del territorio agricolo.
- 25.15 Il PAT demanda infine al PI la promozione, in merito alla tutela ambientale, delle seguenti azioni:
- a) mantenimento delle alberature di valore ambientale, con possibilità di sostituire gli esemplari malati con specie analoghe o compatibili se non altrimenti indicato dalla presenti norme;
 - b) mantenimento delle alberature d'alto fusto e degli elementi vegetazionali singoli o associati (alberature, piantate, siepi, ecc) di valore naturalistico e/o storico – ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale, disposti in coerenza con gli insediamenti, con la tessitura dei fondi e con la configurazione orografica del suolo;
 - c) recupero e riqualificazione dei sentieri e delle strade agrarie incentivando la costruzione di percorsi pedonali/ciclopedonali; in tale caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale;
 - d) mantenimento della funzionalità dei fossi poderali, della rete scolante;
 - e) interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti.
- 25.16 Il PAT demanda infine al PI, relativamente agli ambiti dei vigneti di pregio, le seguenti azioni:
- La salvaguardia dell'assetto agrario, con particolare riferimento ai modi tradizionali dell'impianto del vigneto, incentivando la disposizione a terrazzamenti con muri a secco, in quanto risulta caratteristica dalla tradizione locale.
 - La salvaguardia delle sistemazioni funzionali alla produzione agricola, con particolare riferimento a quelle che costituiscono testimonianza di sistemi di conduzione agricola tradizionali (vigneto-frutteto);
 - L'individuazione, fra i materiali da impiegare per il sostegno dei filari dei vigneti, quelli più consoni al messaggio materico-cromatico dell'intorno.
 - L'individuazione dei percorsi tematici per la riscoperta dei fattori identitari storico territoriali ed enogastronomici.

Capo 5 – Invarianti di natura storico / monumentale e architettonica.

26. Invarianti di natura storico-monumentale, aree a bassa trasformabilità. Centri storici urbani e centri storici rurali.

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

Art 11 delle presenti norme

Tavola di riferimento: Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della pianificazione Territoriale

Tavola 2 – Carta delle Invarianti

Tavola 4.2 Carta della Trasformabilità

Carta Tecnica Regionale Numerica (CTRN) aggiornata con Quadro Conoscitivo del PAT

26.01 Trattasi di edifici di importanza storico-monumentale ed ambientale, aggregati o in ambito urbano o in ambito rurale, capaci di costituire, nel loro insieme, raggruppamenti caratterizzanti che vengono definiti, nel presente Pat, centri storici urbani e centri storici rurali.

26.02 Il PAT, come già illustrato all'art 11 delle presenti norme, individua in ambito urbano i perimetri dei centri storici e dei centri storici minori e ne prevede la salvaguardia, il recupero e la valorizzazione. La perimetrazione, che è stata individuata, in prima istanza, sulla base degli atlanti provinciali pubblicati a cura della Regione Veneto, è stata opportunamente modificata e/o integrata in conformità sia a quella degli elaborati dei vigenti strumenti urbanistici generali, sia nell'ottica della futura valorizzazione di interi ambiti omogenei. La perimetrazione definitiva viene demandata al PI, che, previa approfondita e puntuale analisi storica e delle caratteristiche tipologiche degli edifici e dei relativi specifici contesti da tutelare e da salvaguardare, potrà ampliare e non ridurre 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 urbano di formazione.

26.03 Il PAT individua altresì gli aggregati storici rurali, prevedendo aree attigue vocate alla edificazione diffusa, al fine di privilegiare l'insediamento di costruzioni funzionali ai fondi agricoli, nell'ottica della salvaguardia del territorio agricolo aperto e dei centri storici rurali, così come visualizzato nella Tavola 4.2 Carta della Trasformabilità e regolamentato all'art 44 delle presenti norme.

Direttive

26.04 Il PAT provvede ad individuare i contesti dei centri storici sia urbani che rurali da assoggettare a tutela, valorizzazione e conservazione. Individua manufatti significativi e spazi aperti, attribuendo valori di tutela in funzione degli specifici contesti.

26.05

26.06 Il PAT demanda al P.I. una più puntuale specificazione – da attuarsi con lo strumento della scheda-, così come descritto all'art. 11 delle presenti norme, in merito:

- a) alla categoria di intervento edilizio possibile per ogni edificio, compresa la possibile destinazione d'uso;
- b) alla redazione per ogni centro storico, sia urbano sia rurale, di 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.

27. Invarianti di natura architettonica, aree a bassa trasformabilità. Reti idrauliche storiche.

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

Tavola di riferimento: Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della pianificazione Territoriale

Carta Tecnica Regionale Numerica (CTRN) aggiornata con Quadro Conoscitivo del PAT

27.01 Trattasi di reti idrauliche storiche, di manufatti aventi particolari caratteristiche di bene culturale tipico della zona rurale, di eventuali elementi di archeologia industriale che costituiscono patrimonio storico e documentale.

Direttive

27.02 Il PI detterà norme per la tutela e la manutenzione delle reti idrauliche di interesse storico e dei manufatti idraulici presenti lungo le rive, valorizzando anche il rapporto fra corsi d'acqua e centri abitati; favorirà il recupero dei canali storici; provvederà a delimitare una fascia di rispetto lungo le reti storiche, prevedendo, laddove opportuno, la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali; definirà le tipologie, le caratteristiche e i materiali delle insegne e dei cartelli indicatori consentiti, ai fini di un loro corretto inserimento ambientale.

Prescrizioni e vincoli

27.03 Per le reti idrauliche storiche: sono vietati interventi tali da alterare lo stato dei luoghi. Deve essere mantenuta la pendenza delle rive favorendo il mantenimento della copertura erbacea, evitando la cementificazione ed utilizzando tecniche manutentive analoghe a quelle originarie. E' ammessa l'installazione di insegne e cartelli indicatori di pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale, di attrezzature ricettive ed esercizi pubblici esistenti nelle immediate adiacenze, nonché di quelli per la descrizione delle caratteristiche dei siti attraversati. Nella costruzione e nel restauro di manufatti quali ponti, chiuse, recinzioni ecc., devono essere utilizzati materiali e tipologie propri del sistema idraulico della tradizione locale.

28. Invarianti di natura architettonica, aree a bassa trasformabilità. Elementi puntuali di natura storico-monumentale

Tavola di riferimento: Tavola 2 – Carta delle Invarianti

Carta Tecnica Regionale Numerica (CTRN) aggiornata con Quadro Conoscitivo del PAT

28.01 Il PAT individua, in modo ricognitivo, i beni culturali sparsi nel territorio che sono costituiti da singoli elementi puntuali privi di particolari pertinenze scoperte, quali capitelli, piccoli manufatti storico-testimoniali, come le antiche "giassare", le fontane, i lavatoi ecc, già classificati o meno dal Piano Regolatore previgente.

Direttive

28.02 Il PI provvederà a recepire ed aggiornare il censimento di tali elementi, individuerà puntualmente, rileverà e analizzerà tali elementi puntuali storico-monumentali e paesaggistici, sulla base di quanto eventualmente già schedato in merito al patrimonio storico da parte del PRG previgente o procedendo a nuove schedature, assegnando per ciascuno degli elementi puntuali le categorie di valore e le corrispondenti discipline di intervento.

Prescrizioni e vincoli

28.03 Per tutti gli elementi di natura storico-ambientale sono vietati interventi tali da alterare il manufatto e lo stato dei luoghi dell'intorno.

Capo 6 – Fragilità e vulnerabilità

29. Compatibilità geologica degli interventi urbanistici ed edilizi.

Rif. Legislativo: L.R. n. 11/2004; D.M. 11.03.1988, D.M. 14.09.2005;

O.P.C.M. n. 3274 del 20.03.2003.

Tavola di riferimento: Tavola 3 – Carta delle Fragilità.

29.01 Sulla base delle analisi, la classificazione della compatibilità geologica ai fini urbanistici ed edilizi è fondata su indici relativi di qualità dei terreni con riferimento alle possibili problematiche relative agli effetti d'inquinamento delle acque sotterranee, alla compressibilità dei terreni, alle caratteristiche geotecniche nei confronti delle opere di fondazione, ai possibili sprofondamenti, all'erosione delle sponde dei torrenti, all'erosione dei corsi d'acqua, alla sicurezza delle arginature o di altre opere idrauliche, alla salvaguardia di singolarità geologiche, geomorfologiche, paleontologiche o mineralogiche, alla protezione delle fonti d'energia e delle risorse naturali. Il P.A.T. suddivide il territorio comunale in aree contraddistinte da differente grado di rischio geologico – idraulico e differente idoneità ad essere urbanizzato, per le caratteristiche geologico-tecniche e idrogeologico-idrauliche. Queste aree, visualizzate nella tavola 3 - Carta delle Fragilità, sono distinte in area idonea, area idonea a condizione ed area non idonea.

- a) Aree idonee: ai fini edificatori non sono soggette a particolari limiti di edificabilità in quanto caratterizzate dalla presenza di terreni con caratteristiche geotecniche, geomorfologiche ed idrogeologiche tali da non innescare forme di instabilità di carattere generale sul territorio. Resta in ogni caso il rispetto dei vincoli indicati dal P.A.I., dal Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.), dalle zone di Interesse Comunitario, nonché dal Parco Naturale della Lessinia, e, nell'ambito costruttivo, l'adozione di tutte le misure necessarie per garantire la buona riuscita delle opere. All'interno delle aree idonee, le indagini e le prove geognostiche da eseguire durante le fasi di progetto preliminare, definitivo ed esecutivo, dovranno conformarsi a quanto prescritto dal D.M. 11.3.1988 e dalle Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC), (DM del 14/01/2008, GU n. 29 del 04/02/2008 - supplemento ordinario n. 30). L'insieme di questi dati permetterà di ricostruire il modello geologico geotecnico locale del sottosuolo. Il programma d'indagine dovrà essere dimensionato in relazione all'importanza dell'opera ed alle interazioni che l'opera stessa avrà con il terreno.
- b) Aree idonee a condizione le cui cause di fragilità sono da ricercare nelle specifiche particolarità geologiche dei siti quali: instabilità idrogeologica, paleo-frane, difficoltà di drenaggio dei terreni, presenza superficiale della falda, pendenze topografiche, ecc. Tutte queste condizioni possono compromettere l'integrità delle caratteristiche geotecniche dei materiali e delle rocce che sul territorio affiorano. Al fine di migliorare la vocazione di tali aree, preliminarmente all'intervento edificatorio, si dovranno approfondire le conoscenze specifiche dell'area ed il progetto dovrà prendere in esame ed adottare tutte le misure in grado di garantire, oltre che la stabilità delle opere, quelle delle scarpate di scavo sia nel breve che nel lungo periodo, ed ancora l'inserimento dell'opera medesima sul territorio garantendo il minimo impatto. Laddove sul territorio il contatto stratigrafico calcareniti-tufi viene a giorno, si costituiscono forme d'instabilità che mobilitano, nel lungo termine, le sovrastanti calcareniti frequentemente fratturate. I fenomeni che si generano sono del tipo: caduta massi, toppling, ecc. All'interno

delle aree idonee a condizione, le indagini geognostiche e le prove di laboratorio geotecnico da svolgersi nelle diverse fasi di progetto, preliminare, definitivo ed esecutivo, dovranno conformarsi a quanto prescritto dal D.M. 11.3.1988 e dalle Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC), (DM del 14/01/2008, GU n. 29 del 04/02/2008 - supplemento ordinario n. 30). Si dovranno nel particolare verificare:

- La stabilità dei versanti, verificando l'impatto dell'intervento in progetto sull'equilibrio locale;
- la presenza di eventuali dissesti già in alto, analizzando le possibili soluzioni per la stabilizzazione;
- La tipologia dei terreni, sia sciolti che litoidi, il loro spessore, le loro qualità geomeccaniche e idrogeologiche, al fine di valutare le geometrie e le tipologie delle fondazioni,
- La stabilità degli eventuali fronti di scavo, suggerendo eventuali interventi di protezione e consolidamento;
- La presenza e orientazione di eventuali linee di frattura o discontinuità tettonica (linee di faglia), differendo di conseguenza il posizionamento dell'opera in progetto;
- il regime della circolazione idrica sotterranea ed in particolare eventuali abbassamenti artificiali della falda;
- il regime della circolazione idrica superficiale, mettendo in evidenza eventuali processi erosivi estesi o localizzati, adottando opportuni accorgimenti per la regimazione delle acque, così da evitare fenomeni di dilavamento ed erosione dovuti alla concentrazione degli scarichi al suolo.

Per le zone a maggiore acclività e nelle vallecicole è necessaria una continua azione di monitoraggio, soprattutto dopo intensi eventi piovosi, per rilevare eventuali zone in erosione, movimenti gravitativi incipienti o in atto, accumuli di materiale nei solchi torrentizi e nelle vallecicole, soprattutto se incumbenti su zone abitate o infrastrutture. Inoltre, saranno condotte adeguate indagini idrogeologiche per valutare le possibili interferenze tra la falda e l'opera in progetto con riferimento alla vulnerabilità dell'acquifero. Ai fini della salvaguardia della falda, dovranno essere adeguatamente protette le superfici attraverso le quali si possono verificare infiltrazioni di contaminanti nel sottosuolo, prevedendo eventuali idonei sistemi di trattamento e di recupero. Questo, soprattutto nelle fasce perimetrali ai corsi d'acqua, nelle zone a prevalente componente sabbiosa e dove la soggiacenza della falda libera è minima.

- c) Aree non idonee. Nelle aree non idonee ai fini edificatori ogni forma di edificabilità è preclusa a causa dell'elevata penalizzazione dei terreni costituenti il substrato. Per il territorio comunale di Marano di Valpolicella questi ricadono in aree di frana caratterizzate da scarpate rocciose in evoluzione con pendenze topografiche superiori al 50%. I soli interventi permessi saranno quelli che in maniera specifica mirano al recupero con bonifica e con conseguente messa in sicurezza del territorio. Laddove l'Ente competente ha messo in opera misure per la salvaguardia del territorio con interventi specifici con risanamento e messa in sicurezza di alcune aree di frana, questi dovranno essere monitorate. L'Amministrazione Comunale dovrà perseguire anche lo scopo di provvedere al miglioramento di quelle aree definite come non idonee sotto l'aspetto edificatorio, incentivando studi e ricerche in grado di individuare i sistemi e le tecniche per la loro bonifica e

trasformazione.

- d) Aree soggette a dissesto idrogeologico. Le aree soggette a dissesto idrogeologico delimitano aree del territorio legate a particolari condizioni di fragilità che dipendono dalle caratteristiche topografiche, litologiche e idrogeologiche locali. Tali aree comprendono:
- Aree di frana che riguardano frane di crollo, e sono spesso accompagnati da fenomeni di caduta massi a causa dell'associazione tra litologie vulcanoclastiche facilmente erodibili alla base e le sovrastanti litologie più competenti, costituite da calcari marnosi nummulitici più o meno fratturati. Per tali aree sono già in progetto interventi volti alla stabilizzazione delle scarpate da parte dell'amministrazione comunale. Transitoriamente, e fino all'ultimazione dei lavori di intervento, queste sono classificate come "non idonee" ai fini edificatori e valgono quindi le direttive ed i vincoli stabiliti per tali aree nell'art.8. Una riclassificazione potrà essere effettuata, attraverso uno specifico Piano di Interventi (PI) alla luce dei provvedimenti adottati per la messa in sicurezza e solo in seguito a dettagliate indagini ed analisi di stabilità delle scarpate.
 - Aree soggette ad erosione che presentano problematiche legate alla elevata pendenza dei versanti ed alla facile erodibilità dei suoli costituiti da tufi e ialoclastiti. Particolare attenzione dovrà essere posta in corrispondenza del contatto di sovrapposizione tra i tufi e le calcareniti sovrastanti. Fenomeni di instabilità all'interno delle calcareniti sono infatti spesso imputabili al deterioramento delle caratteristiche meccaniche della sottostante formazione tufacea.
 - Aree soggette a caduta massi caratterizzate da un fenomeno si genera all'interno di quelle litologie più resistenti, quali colate basaltiche che si pongono all'interno della formazione di tufi e ialoclastiti basaltiche; i sistemi di frattura in genere isolano blocchi di roccia con volumi sull'ordine di 0.05 – 0.40 m³. I potenziali interventi volti al risanamento di tali aree potrebbero essere, disgaggi, reti paramassi, etc, E' chiaro che tali interventi dovranno essere supportati da studi ed indagini di dettaglio.

Per le aree soggette a dissesto idrogeologico rimangono valide le direttive ed i vincoli già illustrati per le aree idonee a condizione. Possibili interventi di risanamento, da inquadrare per lo specifico sito con studi di dettaglio, potrebbero essere mirati alla captazione delle acque tramite drenaggi o canalizzazioni, nonché alla stabilizzazione dei pendii attraverso interventi volti a migliorare le condizioni di stabilità del versante.

Direttive

29.02 Il P.I., sulla base di eventuali analisi geologico – idrauliche puntuali, possono precisare ed eventualmente ridefinire i limiti di zona, rappresentati nella tav. 3 - Carta delle Fragilità, giustificando le diversità mediante adeguata documentazione geologico – tecnica allegata ai P.I. stessi, anche in seguito alla realizzazione di interventi conservativi o di ripristino, tali da migliorare le condizioni di rischio.

Prescrizioni e vincoli

29.03 Le istanze per l'approvazione di P.U.A., dei permessi di costruire e le D.I.A. dovranno contenere adeguata relazione geologica e geotecnica conforme alle Norme tecniche di settore, emanate con il

D.M. 11/3/1988 e D.M. 14/1/2008 e succ. mod, e proporzionata al grado di penalità attribuito al terreno e alle caratteristiche dell'opera in progetto.

29.04 Per ogni classe di compatibilità geologica si riportano di seguito le relative prescrizioni e vincoli:

- Nelle aree idonee gli interventi sono soggetti alle norme generali di tutela dal rischio geologico – idraulico. Nel particolare, dovrà essere previsto l'obbligo della realizzazione delle misure compensative rispettando quanto previsto nello studio di compatibilità idraulica e prescritto nel parere dal Genio Civile di Verona;

- Nelle aree idonee sotto condizione gli interventi possono essere autorizzati sulla base di puntuali indagini di approfondimento specifico, finalizzate a definire la fattibilità dell'opera, le modalità esecutive per la realizzazione e per la sicurezza dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti. In tal caso gli studi e l'indicazione progettuale preliminare delle misure compensative saranno esaminati dal Genio Civile di Verona, mentre il progetto definitivo, da svilupparsi in fase attuativa delle previsioni del piano, dovrà essere valutato dal Consorzio di Bonifica Veronese.

- In ogni caso, dovrà essere previsto che tutte le superfici scoperte, quali parcheggi, percorsi pedonali e piazzali, siano pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno (elementi grigliati, etc.).

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

Rif. Legislativo: Art. 44, comma 10, L.R. n. 11/2004 – L.R. n. 20/2002 – L.R. n. 52/1978.

Tavola di riferimento: Tavola 2 – Carta delle Invarianti.

Tavola 3 – Carta delle Fragilità.

30.01 Trattasi di zone coperte da vegetazione e da alberi monumentali, oppure destinate al rimboschimento e alla ricostituzione del patrimonio vegetale comunale.

Direttive

30.02 Il PI provvederà ad individuare, tutelare e valorizzare le zone boscate ed i grandi alberi in conformità con gli indirizzi dell'Azienda Regionale Veneto Agricoltura, integrando le previsioni del PAT.

Prescrizioni e vincoli

30.03 Nelle zone boscate, nelle aree di sedime degli alberi monumentali, nonché in quelle destinate al rimboschimento ed alla ricostituzione del patrimonio vegetale comunale, non sono consentiti interventi di nuova costruzione.

30.04 E' fatto divieto di piantare organismi vegetali non originari della zona e non compatibili con l'ecosistema.

30.05 E' vietato a chiunque abbattere, danneggiare o comunque modificare la struttura degli alberi monumentali tutelati dalla L.R. 20/2002, se non con le procedure ivi previste. L'area di pertinenza delle piante abbattute senza l'autorizzazione non potrà essere utilizzata per diversa destinazione urbanistica ed edilizia.

31. Ambiti o elementi aventi valore naturalistico. Aree a bassa trasformabilità.

Rif. Grafico: Tav. 1 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale.

Carta Tecnica Regionale Numerica (CTRN) aggiornata con Quadro Conoscitivo del PAT

31.01 In questo articolo sono trattati gli ambiti o elementi aventi valore naturalistico, meritevoli di tutela e, laddove necessario, di manutenzione ambientale.

Direttive

31.02 Il PI completa la localizzazione degli ambiti ed elementi previsti dal presente articolo e gradua le misure di valorizzazione e tutela in relazione all'importanza dei siti, mettendo ulteriormente a punto le metodologie per la relativa manutenzione ambientale.

Prescrizioni e vincoli

31.03 In detti ambiti o elementi sono vietati:

- a) l'alterazione morfologica;
- b) gli interventi che alterino la condizione naturale dei luoghi;
- c) l'edificazione e la realizzazione di opere o movimenti terra non previamente autorizzati dalle autorità competenti per la tutela;

31.04 Nelle aree e siti vincolati dal presente articolo, sono ammessi esclusivamente interventi edilizi sugli edifici esistenti, secondo le definizioni di cui alla lett. c), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001.

TITOLO III: DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

Capo 1 - Indirizzi e criteri generali

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

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

Definizione

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

Direttive

32.02 La perequazione urbanistica si applica a tutte le aree interessate da interventi di trasformazione urbanistica secondo il principio per il quale i proprietari, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree, partecipano - in misura proporzionale alle proprietà possedute - sia alla capacità edificatoria riconosciuta dal piano, sia agli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali finalizzate al raggiungimento degli obiettivi di qualità urbana enunciati nel presente PAT. L'impiego dell'istituto perequativo è prioritariamente finalizzato all'acquisizione di importanti porzioni di aree da impiegare nel completamento e nel potenziamento delle dotazioni territoriali, ovvero dei servizi di interesse pubblico, delle attrezzature collettive, della viabilità e delle infrastrutture, dei parchi e nel perseguimento di politiche finalizzate all'attuazione di programmi di edilizia residenziale pubblica.

32.03 Ai fini dell'impiego dell'istituto perequativo, il PAT determina la volontà dell'Amministrazione comunale dell'applicazione, demandando al P.I. ogni ulteriore determinazione.

32.04 Allo scopo di perseguire gli obiettivi sopra indicati, nell'ambito dei PI, le aree di trasformazione urbanistica si caratterizzeranno per la seguente ripartizione funzionale.

- Una porzione destinata alla concentrazione delle capacità edificatorie riconosciute dal Piano e un'eventuale porzione permeabile o di verde ecologico per la qualità ecologico-ambientale dei nuovi interventi.
- Una porzione destinata alle dotazioni territoriali, ovvero i suoli che il soggetto attuatore cede a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale, oltre alle aree comunque dovute per legge.

A questo scopo, il PI può stabilire la quota minima di aree oggetto di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale eccedenti le aree a standard primario definite secondo la legislazione vigente. Tale quota di cessione sarà soggetta a ulteriori verifiche e approfondimenti in sede di formazione del PI, tuttavia, in assenza di PI, la quota definita rappresenta un vincolo nella concertazione finalizzata alla definizione di accordi ai sensi dell'Art. 6 della LR n. 11/2004.

Qualora la cessione riguardi un'intera area, la corrispondente capacità edificatoria riconosciuta con l'indice perequativo verrà trasferita su altra area. Allo scopo di coordinare la trasformazione e l'attuazione di tali aree, in sede di PI, l'Amministrazione Comunale individuerà comparti costituiti da aree non attigue finalizzate all'attuazione di un Progetto Unitario. La contribuzione alle dotazioni territoriali avviene, di norma, nella forma della cessione di suoli. Qualora l'obiettivo prioritario dell'Amministrazione Comunale riguardi la realizzazione e l'acquisizione di dotazioni territoriali nella forma di opere pubbliche, infrastrutture per la mobilità o altre attrezzature di carattere collettivo, in sede di PI, ovvero nell'ambito di atti di programmazione negoziata, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di specificare le possibili modalità alternative di contribuzione alle dotazioni territoriali da parte dei soggetti attuatori. In particolare, la contribuzione sotto forma di suoli potrà essere sostituita o integrata dalla realizzazione di opere o altre attrezzature pubbliche.

32.05 Il PAT prevede la possibilità di applicare l'istituto della perequazione urbanistica per l'attuazione:

- a) del Piano degli Interventi;
- b) dei Piani Urbanistici Attuativi
- c) degli Atti di programmazione negoziata.

33. Accordi con i privati.

Rif. Legislativo: Art. 6 L.R. n. 11/2004.

Definizione

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

Direttive

33.02 L'Amministrazione Comunale attiva la concertazione con i soggetti privati nel quadro di coerenza degli obiettivi strategici definiti nel presente PAT, anche allo scopo di assumere proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004, finalizzati ad essere recepiti nel PAT e nei PI.

33.03 A questo scopo, nell'ambito del PAT, sono individuati quattro "Ambiti Territoriali soggetti a Programmazione Concertata", ovvero ambiti strategici di trasformazione urbanistica caratterizzati da rilevanti obiettivi di interesse pubblico e generale, all'interno dei quali si intendono realizzare importanti dotazioni territoriali per la qualità urbana e ambientale del territorio. L'Amministrazione Comunale si riserva, in sede di PI, di approfondire e di affinare tali contenuti.

33.04 Il PI, potrà recepire ulteriori Accordi con i privati, anche riguardanti ambiti esterni agli Ambiti Territoriali soggetti a Programmazione Concertata. A questo scopo, su aree ritenute di valenza strategica o idonea per il raggiungimento di specifici obiettivi di interesse pubblico, come per esempio l'eliminazione di elementi di degrado, l'Amministrazione Comunale potrà avvalersi di procedure di evidenza pubblica anche di tipo concorsuale, per richiedere proposte di accordi pubblico privato finalizzate all'acquisizione di dotazioni territoriali di rilevante interesse pubblico, anche in eccedenza rispetto a quanto dovuto come standard di legge. Attraverso tali procedure, l'Amministrazione Comunale assicurerà elevati livelli di qualità delle soluzioni gestionali e progettuali e di partecipazione attraverso il confronto di soluzioni alternative di cui verrà valutata la sostenibilità urbanistica, ambientale, economica e sociale.

33.05 Per quanto non disciplinato nella L.R. 11/2004 e dalle presenti norme, trovano applicazione le disposizioni di cui alla L. 241/1990 all'Art. 11 comma 2 e segg..

34. Aree di urbanizzazione consolidata residenziali e industriali–artigianali. Aree idonee per interventi di trasformazione urbanistica, finalizzati al miglioramento della qualità urbana e territoriale. Elementi di degrado.

Rif. Legislativo: L.R. n. 11/2004.

Rif. Grafico: Tav. 4.2 – Carta delle Trasformabilità

Definizione

34.01 Le aree idonee per interventi di trasformazione urbanistica, siano essi a prevalenza residenziale o industriale - artigianale, sono individuate dal PAT tenuto conto della loro opportuna localizzazione e della relativa funzione di sviluppo dei contesti abitativi e produttivi comunali. Al P.I. viene demandata la funzione dell'organizzazione e della temporalizzazione della loro attuazione, tenuto conto delle necessità espresse da parte della comunità. Nel particolare, il PAT prevede che le linee preferenziali di sviluppo produttivo individuate nei Centri Storici o comunque in ambiti prevalentemente residenziali, siano compatibili con la residenza, salvaguardando la componente storica e paesaggistica e sociale. Il PAT stabilisce altresì che nelle aree in cui siano previste le linee preferenziali di sviluppo produttivo che convergono o sono in prossimità con quelle residenziali, si dovranno prevedere idonee misure di mitigazione, al fine di ridurre gli eventuali effetti derivanti dall'attuazione delle suddette strategie.

34.02 Nell'ambito di tali aree vengono compresi gli stessi interventi finalizzati al miglioramento della qualità urbana e territoriale, comprendendo suoli interessati da complessi residenziali, attività collettive, di servizio e/o produttive dismesse, degradate e sottoutilizzate, che richiedono interventi di riqualificazione urbanistica comportanti la radicale revisione del disegno urbano, delle destinazioni d'uso in atto e/o delle densità edilizie esistenti o previste.

34.03 Il PAT individua, infine, gli elementi di degrado nei confronti dei quali sarà necessario procedere in termini di eliminazione, anche mediante l'utilizzo dell'istituto del credito edilizio.

Direttive

34.04 Il PAT demanda al PI la funzione di individuare le aree idonee a interventi di trasformazione urbanistica e di definire i principi e i criteri promossi dall'Amministrazione Comunale per la loro trasformazione. Tali aree verranno trasformate con l'impiego dell'istituto della perequazione urbanistica, 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 standard di qualità predefiniti. Il PI provvederà alla redazione di una Scheda di analisi e di sintesi delle aree di trasformazione urbanistica e a disciplinare gli interventi al fine di definire le utilizzazioni ed i relativi parametri urbanistici.

34.05 Il PI subordinerà gli interventi all'approvazione di un PUA, che, in ogni caso, sarà sottoposto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 comma 8 del D.L. 70/2011 convertito in legge dall'art. 1 comma 1 L. 106/2011, a Verifica di Assoggettabilità ai sensi dell'art.12 del D.Lgs 152/2006, salvo che non rientri nelle fattispecie di esclusione di cui alla DGR 1717 del 03.10.2013. In tali ambiti la trasformazione potrà essere perseguita attraverso la conclusione di Accordi con i privati, ai sensi dell'Art. 6 della L.R.

11/2004.

Prescrizioni e vincoli

34.06 In tali aree, in assenza del PUA, sono ammessi gli interventi sugli edifici esistenti nei limiti di cui alla lett. c), comma 1, art. 3, del D.P.R. 380/2001.

35. Ambiti territoriali soggetti a programmazione concertata

Rif. Legislativo: art. 6 e art. 35 della L.R. n. 11/2004.

Definizione

35.01 Gli ambiti territoriali soggetti a programmazione concertata corrispondono ad aree entro le quali le trasformazioni edilizio-urbanistiche previste comportano una marcata trasformazione sia dal punto di vista degli usi che del sistema insediativo. Per la gestione e l'attuazione della trasformazione, l'Amministrazione Comunale privilegerà l'impiego degli Accordi con i privati e la Perequazione urbanistica, avendo come riferimento legislativo gli articoli 6 e 35 della L.R. n. 11/2004.

Direttive

35.02 Il PAT demanda al PI la funzione di individuare altri ambiti destinati a programmazione concertata, anche attraverso forme di concorsualità, ovvero concertazione e partecipazione dei soggetti privati finalizzate a concorrere alla definizione degli obiettivi e delle scelte strategiche proprie del PAT.

35.03 L'attuazione degli Ambiti a programmazione concertata avverrà attraverso Atti di programmazione negoziata che assicurino la partecipazione dei soggetti interessati ai costi per la realizzazione delle dotazioni territoriali nel rispetto dei criteri perequativi, ovvero di una trasparente ed equa ripartizione fra l'Amministrazione Comunale ed il soggetto attuatore dei benefici generati dalla trasformazione degli immobili.

35.04 Il P.I., per le singole aree, dovrà precisare:

- a) i caratteri tipologici insediativi degli interventi in relazione:
 - ai principali sistemi insediativi e ai tipi d'intervento prevalenti;
 - agli edifici e ai sistemi di edifici riferiti ad impianti pubblici e/o di uso pubblico;
 - ai sistemi delle aree verdi e degli spazi aperti pubblici e/o di uso pubblico;
 - ai caratteri della viabilità;
- b) i caratteri funzionali degli interventi con riferimento ai pesi insediativi individuati all'interno di ogni singola ATO;
- c) le modalità operative per la realizzazione dei singoli interventi previsti in relazione ai diversi elementi dell'attuazione.

Prescrizioni e vincoli

35.05 In tali zone gli interventi edificatori si realizzeranno attraverso la predisposizione di PUA, anche in conseguenza a forme di concertazione e partecipazione di cui al Capo II della L.R. n. 11/2004, o in attuazione di quanto previsto dall'art. 26 della legge medesima. In ogni caso, tutti i PUA, ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 comma 8 del D.L. 70/2011 convertito in legge dall'art. 1 comma 1 L. 106/2011, saranno sottoposti a Verifica di Assoggettabilità ai sensi dell'art.12 del D.Lgs 152/2006, salvo che non rientrino nelle fattispecie di esclusione di cui alla DGR 1717 del 03.10.2013.

35.06 Nelle more dell'approvazione del PI e del PUA, nelle aree di riqualificazione e riconversione, non pianificate con strumenti urbanistici attuativi vigenti, sono ammessi interventi nei limiti di cui alla lett. d), art. 3, comma 1, del D.P.R. 380/2001.

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

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

36.01 La compensazione urbanistica è l'istituto mediante il quale, secondo le procedure di legge, viene permesso ai proprietari di aree e di 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

36.02 Il P.I. determina la quota di diritti edificatori, con riferimento agli ATO, da riservarsi per finalità compensative.

36.03 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, prevedendo, a tal fine, l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati e un indice minimo di edificabilità fondiaria.

36.04 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.

36.05 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.

36.06 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.

36.07 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 PAT, anche in rapporto al valore degli oneri derivanti da vincoli espropriativi ristorati con ricorso all'istituto della compensazione urbanistica.

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

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

37.01 Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica, costituita da solidi emergenti di edifici legittimati da titolo abilitativo, riconosciuta all'avente titolo su un immobile a seguito della realizzazione degli interventi di demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado e/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

37.02 Ai fini di cui all'art. 36 della L.R. 11/2004, il PAT individua i principali immobili incongrui per l'applicazione dell'istituto del credito edilizio, nonché demanda al PI la facoltà di individuarne di ulteriori.

37.03 Il PI, pertanto, può individuare ulteriori immobili sui quali rendere applicabile il credito edilizio, nell'ambito delle seguenti categorie:

- a) opere incongrue, in quanto contrastanti con i vincoli e le tutele evidenziate nella tavole grafiche 1, 2, 3, e 4 e dalle presenti Norme;
- b) elementi di degrado, costituiti da superfetazioni e pertinenze degli immobili incongrui che producono alterazioni negative all'architettura dell'edificio principale ed al contesto;
- c) interventi di miglioramento della qualità urbana, come ad esempio l'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 dimessi,
 - dagli insediamenti produttivi fuori zona non dichiarati compatibili dal PAT e dal P.I.,
 - dai cambi di destinazione del suolo per finalità esulanti dall'attività agricola,
 - dall'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 dagli interventi che, nell'ambito delle specifiche disposizioni afferenti ai vincoli, valori e tutele, fragilità, invariante 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 rispettano le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni e le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 11/2004.

37.04 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, per favorire la commerciabilità degli stessi, l'attribuzione alle zone omogenee, deputate alla trasformazione,

di indici di edificabilità differenziati in funzione della disponibilità o meno di crediti edilizi da utilizzarsi in dette zone.

- 37.05 Qualora si verificasse l'impossibilità dell'attuazione dei contenuti espressi nel comma precedente si potrà individuare, all'interno delle zone F, presenti nel territorio, quella o quelle che potrebbero essere vocate a contenere l'edificazione derivante dai crediti edilizi, dal momento che la salvaguardia del territorio deriva anche dall'eliminazione dell'architettura incongrua e pertanto tale operazione è da considerarsi esclusivamente come servizio alla collettività. L'eventuale nuova destinazione della zona o delle zone F, che dovrà essere approvata dal Consiglio Comunale, costituisce variante al P.I..
- 37.06 Il P.I. può prevedere, altresì, un'adeguata riserva di volume, per il raggiungimento degli obiettivi di cui alle direttive che precedono, nell'ambito delle aree destinate al soddisfacimento degli standard urbanistici, dato atto che questi ultimi risultano dimensionati in eccesso rispetto a quelli di legge.
- 37.07 Il P.I. determinerà, nei singoli ATO, la quota di diritti edificatori da riservare al credito edilizio.
- 37.08 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, corredata da elaborato grafico/fotografico descrittivo e quotato, prevedano l'applicazione di coefficienti parametrici correttivi che tengano conto – interamente o parzialmente - della tipologia e della 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.

38. Ambiti Territoriali Omogenei - ATO

Rif. Legislativo: L.R. n. 11/2004.

Riferimento grafico: Tav. 4.1 Ambiti Territoriali Omogenei

Tav. 4.2 Carta della Trasformabilità

38.01 Per ATO s'intendono le porzioni 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.

38.02 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.

38.03 Il PAT attribuisce, all'interno degli ambiti territoriali individuati, i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, stabilendo aree idonee alla futura espansione.

Direttive

38.04 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 risultino più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT.

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

39. Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa

Rif. Legislativo: Art. 13 della L.R. n. 11/2004.

39.01 Il PAT 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. n. 11/2004.

39.02 Secondo la lettera C degli Atti di indirizzo di cui alla L. R. n. 11/2004, per il Comune di Marano di Valpolicella si conseguono i seguenti elementi quantitativi:

- Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) comunale esistente:	Ha	1022,96
- Area estrattiva del cementificio futura SAU:	Ha	4,67
- TOTALE	Ha	1027,63
- Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.):	Ha	1864,90
- Rapporto S.A.U. / S.T.C.=		55,10 %
- Indice medio per comune di collina		45,40 %
- Trasformabilità SAU in PAT		1,3 %
- Superficie massima S.A.U. trasformabile nel decennio =	Mq	133.592,00

In sede di P.I. la quantità di Zona agricola massima trasformabile fissata (133.592,00 mq) potrà subire un incremento massimo del 10% pari a 13.359,200 mq. + 133.592,00 mq = 146.951,2 mq

39.03 Trattasi di aree agricole a prevalente vocazione naturalistico ambientale, costituite da ambiti di elevato interesse paesaggistico, caratterizzate da sistemazioni agrarie tipiche per la coltivazione, nonché interessate da vegetazione arborea ed arbustiva di pregio naturalistico.

Direttive

39.04 In queste aree vanno promosse la tutela e la manutenzione delle:

- a) sponde dei corsi d'acqua e delle superfici a prato contigue;
- b) alberature e siepi campestri;
- c) sistemazioni idraulico-agrarie tradizionali;
- d) strade rurali ed edificato tradizionale.

39.05 Dovranno, inoltre, essere favoriti:

- a) i metodi di produzione più rispettosi degli agro-sistemi;
- b) la produzione di servizi ambientali da parte delle imprese agricole;
- c) la rinaturalizzazione delle aree eventualmente dismesse dall'agricoltura.

39.06 Le azioni di tutela dovranno mettere a sistema le più significative emergenze ambientali in modo da creare un continuum in grado di permeare l'intero territorio comunale e creare positive esternalità nelle aree a minor valore ambientale (agricole ed urbane). La messa a sistema potrà essere effettuata mediante interventi puntuali in grado di ricucire le smagliature della rete ecologica locale.

39.07 Il P.I. individuerà:

- a) gli alberi, le siepi e gli ambiti di maggior interesse paesaggistico e storico-culturale, ne evidenzierà le caratteristiche estetiche con riferimento al contesto paesaggistico e ne definirà le norme di utilizzazione agricola e forestale;
- b) gli esemplari arborei e le formazioni vegetali di particolare pregio botanico, storico e culturale da tutelare prioritariamente dove l'abbattimento è consentito solo in caso di dimostrate ragioni statiche, fitosanitarie o di pubblica utilità ed è, in ogni caso, condizionato alla messa a dimora di un pari numero di esemplari della stessa specie;
- c) le aree dove localizzare gli interventi che potranno riguardare la ricostituzione di siepi, alberature e macchie boscate, la vivificazione di corsi d'acqua ostruiti o interrati;
- d) i punti più rilevanti di discontinuità esistenti lungo gli assi viari maggiormente interessati dal fenomeno dell'edificazione diffusa dove non sarà consentita l'edificazione.
- e) gli edifici e gli annessi rustici non più funzionali al fondo, che saranno oggetto di apposita schedatura indicante la più idonea destinazione d'uso.

39.08 Le azioni di valorizzazione dovranno favorire la funzione ricreativa, didattica e scientifico-culturale delle aree agricole di maggior pregio ambientale, storico e culturale, mediante il miglioramento della permeabilità del territorio agricolo alla fruizione pubblica. tali azioni dovranno mirare alla ricomposizione di un positivo rapporto con gli spazi rurali da parte della popolazione residente, perduto con la riduzione del peso economico delle attività agricole.

39.09 Il PI dovrà prevedere la creazione di:

- a) percorsi pedonali e ciclabili fra tali ambiti ed i principali nuclei abitati;
- b) luoghi di sosta ed attrezzature ricettive, anche minime;
- c) iniziative, condotte in collaborazione con i proprietari dei terreni agricoli e con le associazioni di categoria, per razionalizzare l'impiego di materiali incidenti nel paesaggio agrario.

Prescrizioni e vincoli

39.10 Per gli interventi ricadenti in zona agricola, dovranno essere rispettate le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni; le modalità di intervento per il recupero degli edifici esistenti, ai sensi dell'art. 43 della L. R. n. 11/2004.

39.11 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 43, comma 1, punto c) della L. R. n. 11/2004, il PAT 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 invariati previste dalle presenti norme;
- b) il perimetro fisico degli aggregati rurali esistenti, preferibilmente 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.

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' consentita la possibilità di traslazione di sedime nei casi di occupazione di fascia di rispetto stradale, ovvero al fine del miglioramento paesaggistico-ambientale e di integrità del territorio agricolo.

- 39.12 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.
- 39.13 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 DPR n. 380/2001:
- a) gli interventi previsti dal titolo V della L. R. n. 11/2004, in conformità con i criteri di cui alla D. G. R. V. dell'8 ottobre 2004, in cui sono compresi anche gli interventi di nuova costruzione.
 - b) per le costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, ma non ancora appositamente schedati, gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c) e d) del DPR n. 380/2001 senza alcun cambiamento di destinazione d'uso;
 - c) gli interventi per serre mobili volte a forzatura o protezione delle colture agricole e assoggettate a rotazione;
 - d) gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a) e b) del DPR n. 380/2001, limitatamente agli elementi di degrado della zona agricola da riqualificare.
- 39.14 In caso di proposte progettuali in zone agricole, dovrà essere prodotta un'adeguata documentazione tecnica, grafica e progettuale comprendente:
- a) relazione e grafici che attestino i criteri e le tecniche progettuali di inserimento ambientale sotto il profilo topografico, tipologico, formale e volumetrico;
 - b) relazione che evidenzi la congruità nell'eventuale uso di materiali diversi da quelli tradizionali, che, in ogni caso, devono avere un elevato standard qualitativo;
 - c) elaborati grafici tridimensionali e foto realistici che evidenzino l'inserimento ambientale.

40. Ambiti naturali di interesse comunale.

Riferimento grafico: Tav. 4.1 Ambiti Territoriali Omogenei

Tav 4.2 Carta delle Trasformabilità

40.01 Trattasi di tre ambiti siti due nella parte nord del comune ed uno nella parte sud occidentale, che si presentano ancora integri da un punto di vista ambientale ed agrario e che necessitano della massima salvaguardia.

Direttive

40.02 In tali ambiti, che si identificano con quelle già descritti agli articoli 22,23,24 e 25, relativi alle Invarianti di natura ambientale e paesaggistica, aree a bassa trasformabilità, valgono le stesse direttive e le stesse Prescrizioni e Vincoli espressi negli articoli citati.

Capo 2 - Sistema insediativo

41. Dimensionamento insediativo e dei servizi

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

Rif. Grafico: Tav. 4.2 – Carta delle Trasformabilità

- 41.01 Il PAT determina, per ambiti territoriali omogenei (ATO) - così come descritto nella **Relazione di Progetto** - 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.
- 41.02 Il PAT, per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, prevede un'adeguata dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso.

Direttive

- 41.03 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.
- 41.04 Il P.I. nel definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione, dovrà altresì individuare le trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale, nonché alla realizzazione dei servizi necessari per raggiungere gli standard di qualità previsti dalle presenti direttive.
- 41.05 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 e, infine, per la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative.
- 41.06 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. n. 11/2004 - precisando che queste zone possono essere identificate:
- 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, rivestano comunque uno specifico interesse pubblico per le loro caratteristiche intrinseche, anche per effetto di convenzioni con il Comune.

- 41.07 Il P.I., ai fini dell'attuazione delle direttive che precedono, oltre al dimensionamento quantitativo, provvederà anche a definire una griglia di valutazione degli standard qualitativi dei servizi, al fine di poter attribuire alle diverse zone a tessuto insediativo omogeneo, un indice di qualità che tenga conto del parametro quantitativo e qualitativo.
- 41.08 Gli standard 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, economicità di gestione ed accessibilità tariffaria.
- 41.09 Il PI deve, in ogni caso, subordinare gli interventi di sviluppo e/o trasformazione nelle singole zone a tessuto insediativo omogeneo, alla realizzazione e/o adeguamento dei servizi agli standard di qualità, anche ai fini dell'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica.

Prescrizioni e vincoli

- 41.10 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. n. 380/2001, ricadenti all'interno del perimetro dei limiti fisici alla nuova edificazione definiti dal PAT:
- 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 n. 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 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 n. 241/90.
- 41.11 In assenza dei presupposti di cui al comma precedente, gli interventi sono subordinati all'approvazione di un PUA, che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 comma 8 del D.L. 70/2011 convertito in legge dall'art. 1 comma 1 L. 106/2011, sarà sottoposto a Verifica di Assoggettabilità ai sensi dell'art.12 del D.Lgs 152/2006, salvo che non rientri nelle fattispecie di esclusione di cui alla DGR 1717 del 03.10.2013.

42. 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.

Rif. Grafico: Tav. 4.2 – Carta delle Trasformabilità

42.01 Il PAT, detta criteri ed indirizzi per la trasformazione urbanistica dell'esistente, le localizzazioni preferenziali dei fronti di sviluppo insediativo, a prevalenza residenziale e produttiva, ed infrastrutturale e per l'edilizia ecosostenibile.

Direttive

42.02 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 standard di qualità previsti dal PAT e dal P.I.;

c) altre aree all'interno del limite fisico alla nuova edificazione previsto dal PAT.

42.03 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 PAT, e prevedendo, 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;

c) prevedendo l'utilizzo di tecnologie di risparmio energetico e di fonti di energia rinnovabile ai sensi della L. n. 10/1991 e successive modifiche ed integrazioni, e della Direttiva europea 2002/91/CE e favorendo l'utilizzo di metodi di progettazione bioenergetica, l'utilizzo di materiali biocompatibili, il recupero delle acque, l'isolamento termico ed acustico degli edifici e la certificazione energetica degli edifici;

d) privilegiando insediamenti che complessivamente, per le soluzioni tecniche proposte e l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili, presentino un alto grado di sostenibilità 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 standard di qualità dei servizi e della vivibilità superiori a quelli minimi previsti dalla legislazione vigente.

42.04 Per il riconoscimento degli incentivi di cui al comma che precede, il P.I. deve prevedere obiettivi raggiungibili e misurabili, standard oggettivi e predeterminati, controlli efficaci per la verifica degli impegni assunti dai soggetti attuatori e clausole per inadempimento che annullino i profitti

illegittimamente acquisiti, fatte salve le sanzioni di legge.

- 42.05 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 n. 241/1990 e successive modificazioni, che renda vincolanti contrattualmente gli obiettivi, gli standard di qualità, i controlli e le penali per inadempimento.

Prescrizioni e vincoli

- 42.06 In attesa dell'approvazione del P.I. adeguato alle direttive che precedono, i progetti di nuove infrastrutture, dovranno prevedere:
- a. il mantenimento delle alberature esistenti, comprensivo del piano degli interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse;
 - b. la messa a dimora di nuovi filari di alberi, utilizzando essenze del tipo a latifoglie caduche autoctone;
 - c. la realizzazione di fasce alberate che dovranno essere attrezzate con essenze del tipo a 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 aree alberate, nelle quali è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e 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. l'installazione eventuale di barriere antirumore artificiali, utilizzando preferibilmente quelle realizzate in legno e integrate da elementi di verde;
 - f. la sistemazione delle zone 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 permeabili alla viabilità ciclabile e pedonale e non costituire barriere alla mobilità non motorizzata.
- 42.07 Le indicazioni e le specificazioni di cui al precedente comma dovranno essere sviluppate nei progetti delle infrastrutture stradali in base ad un Progetto di Inserimento Ambientale (PIA), cui viene demandato il compito di specificare in dettaglio le scelte progettuali di mitigazione.
- 42.08 Le aree di arredo stradale, una volta definite nel PIA, sono da considerarsi parte integrante dell'opera stradale stessa. La sistemazione ambientale di tali aree dovrà avvenire contestualmente alla realizzazione delle opere e dei manufatti infrastrutturali ed essere prevista nel computo dei costi di realizzazione dell'infrastruttura.

43. Limiti fisici alla nuova edificazione

Rif. Legislativo: L.R. n. 11/2004.

Rif. Grafico: Tav. 4.2 – Carta delle Trasformabilità

43.01 Il PAT 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.

Direttive

43.02 Il P.I. all'interno dei limiti individuati dal PAT precisa ed articola gli ambiti nei quali è possibile attuare nuovi interventi, distinguendo quelli riservati all'incremento delle funzioni 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.

43.03 Il P.I., nel rispetto delle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio tutelate dal PAT, 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 P.A.T., e sempre che dette modifiche non comportino l'alterazione dell'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità degli interventi evidenziate dalla VAS.

Prescrizioni e vincoli

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

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

43.06 In attesa dell'approvazione del P.I., nelle aree ricadenti all'interno del limite fisico alla nuova edificazione e comprese 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, nonché le opere pubbliche e/o di pubblico interesse, approvate in conformità alla disciplina generale e/o speciale che regola le singole fattispecie.

44. Edificazione diffusa - Limiti fisici della nuova edificazione nelle zone preferenziali di riqualificazione nell'ambito agricolo.

Rif. Legislativo: L.R. n. 11/2004.

Rif. Grafico: Tav. 4.2 – Carta delle Trasformabilità

44.01 Il PAT individua i limiti fisici della nuova edificazione in ambito agricolo, determinandola, preferibilmente, in aree attigue agli aggregati edificati già esistenti, siano essi storici o di recente edificazione, nell'ottica della salvaguardia, conservazione e valorizzazione sia degli antichi nuclei agricoli, sia delle caratteristiche paesaggistiche, ambientali ed agronomiche caratterizzanti il territorio comunale aperto.

44.02 Sono perciò in linea di massima da evitare (salvo precise e motivate ragioni da indicare nel PI) la costruzione di manufatti, anche rurali, in aree agricole in posizioni non aggregate ai nuclei di edificazione diffusa individuati dal PAT.

Direttive

44.03 Il PI, all'interno dei limiti individuati dal PAT, precisa ed articola le modalità per l'attuazione dei nuovi interventi, anche per mezzo di puntuali schede tecniche, che prevedano: la classificazione ed il riuso degli edifici rurali non più funzionali alla conduzione dei fondi agricoli; la demolizione degli edifici incongrui, distinguendo gli interventi riservati alle funzioni agricole da quelli destinati all'incremento delle funzioni residenziali e/o turistico ricettive (es. agriturismo e country house). In tali zone sono comunque escluse le attività che non siano direttamente funzionali alla conservazione e valorizzazione degli attigui aggregati costruiti, siano essi centri storici o aggregati di recente costruzione individuati quest'ultimi nello stesso ambito di edificazione diffusa,

44.04 Il P.I., nel rispetto delle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio tutelate dal PAT, può prevedere 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 P.A.T., e sempre che dette modifiche non comportino l'alterazione dell'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità degli interventi evidenziate dalla VAS.

Prescrizioni e vincoli

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

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

44.07 In attesa dell'approvazione del P.I., nelle aree ricadenti all'interno del limite fisico alla nuova

edificazione e comprese 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, nonché le opere pubbliche e/o di pubblico interesse, approvate in conformità alla disciplina generale e/o speciale che regola le singole fattispecie.

45. Interventi di miglioramento, di ampliamento o per la dismissione delle attività produttive in zona impropria

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

45.01 Il PAT assume quali criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o per la dismissione delle attività produttive in zona impropria, quelli relativi all'incentivazione alla rilocalizzazione all'interno delle zone produttive.

Allo scopo il PAT ha già previsto, nell'ATO 5, due zone produttive a destinazione agroindustriale, per favorire l'espansione di due cantine vitivinicole, soprattutto nell'ottica di una miglior accessibilità viabilistica. Il PAT determina inoltre, a fronte della persistenza di attività produttive in zona impropria nell'ambito dei centri storici, il blocco e la necessità del trasferimento delle medesime in zone dedicate.

Direttive

45.02 Il P.I. assume il compito della schedatura delle attività produttive in zona impropria, e detta norme per gli interventi di trasferimento in zona propria, anche con ricorso all'istituto del credito edilizio.

45.03 Il P.I. assume altresì, data l'importanza delle cantine vitivinicole nel territorio di Marano di Valpolicella, il compito della schedatura delle attività produttive non più insistenti in zone agricole e ne potrà prevedere il cambio di destinazione in zona agroalimentare.

Prescrizioni e vincoli

45.04 Sino all'approvazione del P.I., alle attività produttive in zona impropria si applicano gli istituti della manutenzione ordinaria, straordinaria ed edilizia dei fabbricati.

46. Interventi di miglioramento, di ampliamento delle cantine vitivinicole

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

- 46.01 Il Pat, data l'importanza della produzione vitivinicola nel territorio comunale, favorisce l'edificazione e l'ampliamento delle cantine vitivinicole, dal momento che considera dette cantine destinate alla trasformazione e alla commercializzazione del vino, elemento non solo essenziale per l'attività socio-economica del territorio, ma anche strumento per consentire all'agricoltura di assumere funzioni complesse di produzione anche di beni pubblici. La cantina vitivinicola svolge, infatti, oltre alla produzione vitivinicola, funzioni di salvaguardia idrogeologica, di conservazione della fertilità dei suoli e della complessità ecosistemica, di valorizzazione del paesaggio agrario, contribuendo alla sostenibilità dello sviluppo.
- 46.02 Il PAT, tuttavia, considerando il possibile impatto che tali edificazioni possono avere sul territorio, soprattutto se le cantine hanno dimensioni tali da fungere da attrattore e generatore di traffico che pregiudica la funzionalità della viabilità, demanda al PI uno studio specifico ed approfondito su tali tematiche, tenendo sempre presenti le disposizioni legislative in materia attinenti ai piani aziendali. Ciò, soprattutto, al fine di ricercare il limite che possa distinguere, differenziandole, le cantine vitivinicole che fanno parte integrante della zona agricola e derivanti dall'approvazione di uno specifico piano aziendale da quelle che, per la loro estensione ed attrazione di traffico, possono appartenere, a tutti gli effetti, a zone con vocazione agroindustriale.

Direttive

- 46.03 La nuova edificazione delle cantine vitivinicole per la trasformazione dell'uva e la commercializzazione del vino, dovranno, in ogni caso, essere orientate a stabilire un confronto fra l'ambiente storico costruito, l'architettura contemporanea e l'economia agraria, nell'intento di favorire un arricchimento reciproco.
- 46.04 Il PI assume, inoltre, il compito di redigere una normativa mirata all'indicazione: delle tipologie formali, delle tecniche e dei materiali da impiegarsi nell'edificazione e nella ristrutturazione delle cantine vitivinicole; comprendenti anche indicazioni relative ai colori delle facciate, ai materiali delle pavimentazioni dei piazzali e dei parcheggi e agli oggetti di arredo urbano, nonché a stabilire il rapporto tra superficie scoperta e superficie coperta.

47. Norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso e l'incremento del risparmio energetico

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

47.01 Al fine del contenimento dell'inquinamento luminoso e dell'incremento del risparmio energetico sono da osservare le seguenti prescrizioni:

- per l'illuminazione di impianti sportivi e di grandi aree di ogni tipo devono essere impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione di luce verso l'alto e al di fuori dei suddetti impianti.
- Fari, torri faro e riflettori illuminanti parcheggi, piazzali, cantieri, svincoli, complessi industriali, impianti sportivi e aree di ogni tipo devono avere, rispetto al terreno, un'inclinazione tale, in relazione alle caratteristiche dell'impianto, da non inviare oltre 0 cd per 1000 lumen a 90° ed oltre.
- E' fatto divieto di utilizzare, per fini pubblicitari, fasci di luce roteanti o fissi di qualsiasi tipo, anche in maniera provvisoria.
- Per l'illuminazione di edifici e monumenti, gli apparecchi di illuminazione devono essere spenti entro le ore ventiquattro.
- L'illuminazione delle insegne non dotate di illuminazione propria deve essere realizzata dall'alto verso il basso. Per le insegne dotate di illuminazione propria, il flusso totale emesso non deve superare i 4.500 lumen. In ogni caso, per tutte le insegne non preposte alla sicurezza, a servizi di pubblica utilità ed all'individuazione di impianti di distribuzione self service è prescritto lo spegnimento entro le ore 24 o, al più tardi, entro l'orario di chiusura dell'esercizio.
- E' vietato installare all'aperto apparecchi illuminanti che disperdono la luce al di fuori degli spazi funzionalmente dedicati e, in particolare, verso la volta celeste.
- Tutti gli impianti di illuminazione pubblica devono utilizzare lampade a ristretto spettro di emissione; allo stato attuale della tecnologia rispettano questi requisiti le lampade al sodio ad alta pressione, da preferire lungo le strade urbane ed extraurbane, nelle zone industriali, nei centri storici e per l'illuminazione dei giardini pubblici e dei passaggi pedonali. Nei luoghi in cui non è essenziale un'accurata percezione dei colori, possono essere utilizzate, in alternativa, lampade al sodio a bassa pressione (ad emissione pressoché monocromatica).
- E' vietata l'installazione all'aperto di apparecchi illuminanti che disperdono la loro luce verso l'alto.

48. Criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive.

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

- 48.01 Il PAT assume quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive ai sensi del D.P.R. n. 160 del 07.09.2010 "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto legge 25 giugno 2008 n.,112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008 n. 133", della D.G.R.V. n. 832 del 15.03.2010 "Atto d'indirizzo ai sensi dell'art 46, comma 2, lett. c), della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico di cui all'art 13, comma 1, lettera n) della L.R. 11/2004"" e della Legge Regionale n. 55 del 31 dicembre 2012, "Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggio con conducente e di commercio itinerante", attualmente in vigore e della Direttiva comunitaria 2001/42/CE sulla V. A. S..
- 48.02 Per le varianti che comportino modificazioni al PAT, si coordinano le procedure previste dagli artt. 2 e 5 del D.P.R. 447/98, con quelle di variazione del PAT 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.
- 48.03 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 seguenti della Legge 7 agosto 1990, n. 241, per le conseguenti decisioni, dandone contestualmente pubblico avviso preventivo almeno 30 giorni prima della data di convocazione.
- 48.04 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.
- 48.05 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. n. 11/2004.
- 48.06 Sulla variante, tenuto conto delle osservazioni, proposte e opposizioni formulate dagli aventi titolo, si pronuncia definitivamente entro sessanta giorni il Consiglio Comunale.

49. 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. n. 11/2004.

49.01 Non si prevedono ulteriori possibili insediamenti di grandi strutture di vendita o ad esse assimilabili.

50. Tutela ed edificabilità del territorio agricolo

Artt. 43, 44 e 45 della LR 11/2004.

50.01 Il territorio agricolo è parte integrante del sistema del territorio aperto, ed è individuabile sia all'interno degli ATO con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico sia all'interno degli ATO con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo. Si richiama pertanto il rispetto di tutte le norme, prescrizioni, vincoli, disposizioni e discipline varie per l'assetto del territorio contenute nelle presenti norme, che incidono a vario titolo sulle disposizioni del presente articolo, nonché il rispetto delle indicazioni di legge.

50.02 Il PAT, al fine di tutelare il territorio agricolo, individua, in modo ricognitivo:

- a) le corti rurali, costituite da edifici con valore storico-ambientale, che devono prevedere adeguati interventi architettonici mirati alla conservazione e alla valorizzazione, desunti dai criteri propri del restauro, già espresse nelle presenti norme all'art 12 riguardante i Centri Storici. Per tali ambiti ed edifici il PAT individua, qualora non più funzionali alla conduzione del fondo, destinazioni d'uso compatibili con i contenuti del messaggio figurativo che gli edifici sanno ancora emanare quali le destinazioni: residenziale, turistico-ricettiva-ricreativa e di rappresentanza, in quest'ultimo caso, legata alle attività agricole.
- b) le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti, per i quali sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nonché gli interventi di riqualificazione ambientale;
- c) le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni illustrate nel presente articolo;
- d) i limiti fisici alla nuova edificazione con riferimento alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio, di cui al successivo comma.

Prescrizioni e vincoli

50.03 Nel territorio agricolo sono ammessi esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricole – produttive così come definite dalle leggi superiori. Tali interventi sono consentiti secondo i criteri dell'art. 44, della L.R. 11/2004 e nel rispetto delle successive disposizioni emanate dalla Regione Veneto. Pertanto gli interventi da realizzare preferibilmente nell'ambito di nuclei rurali preesistenti sono assentiti previa progettazione di uno studio unitario che preveda l'eventuale riorganizzazione e riordino e recupero delle preesistenze del nucleo di appartenenza.

50.04 Il PAT individua, con riferimento alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio, quali limiti fisici alla nuova edificazione delle zone agricole:

- a) i vincoli, le tutele e le invariati previste dalle presenti norme;
- b) il perimetro fisico degli aggregati rurali esistenti, preferibilmente all'interno dei quali 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. 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' consentita la possibilità di traslazione di sedime nei casi di occupazione di fascia di rispetto stradale, ovvero al fine del miglioramento paesaggistico-ambientale e di integrità del territorio agricolo.

- c) 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.

50.05 Il PAT demanda al PI, secondo i criteri già espressi all'art. 12 delle presenti norme relative ai Centri Storici, l'aggiornamento e l'eventuale estensione della schedatura degli edifici insistenti nelle corti rurali di valore storico-documentario. Tale schedatura, oltre a prendere in considerazione i gradi di protezione degli edifici esistenti, potrà individuare eventuali immobili ed attività incompatibili col contesto in cui sono inseriti e prevederne la demolizione e/o il trasferimento, applicando, in questo caso, le modalità del credito edilizio. Potrà inoltre prevedere l'eventuale inserimento in sostituzione o ex novo di edificazioni, indicando sedime, volumetria, tecniche costruttive ed uso di materiali per ogni edificio.

50.06 Il PAT demanda al PI la redazione di un apposito "prontuario per gli interventi edilizi nel territorio agricolo", sulla base dei seguenti indirizzi:

- a) siano rispettati l'ambiente agricolo ed, in particolare, i caratteri dell'edilizia tradizionale ricercando la coerenza con la tipologia, i materiali e i colori tipici delle preesistenze rurali del luogo;
- b) siano escluse le tipologie edilizie e le strutture avulse, per riferimenti formali, costruttivi, materici e cromatici, dall'ambiente rurale;
- c) sia previsto, quando possibile, che le nuove edificazioni vadano a localizzarsi in prossimità dei nuclei rurali o degli ambiti di edificazione diffusa, contribuendo al loro riequilibrio e riqualificazione paesaggistica;
- d) sia rispettata la morfologia del piano di campagna esistente evitando le deformazioni contrastanti con i caratteri del territorio;
- e) siano rispettate le visuali di interesse storico e ambientale;
- f) siano previste coperture con tetto a falde congiunte nel colmo e manto realizzato con materiali tradizionali;
- g) siano previste nelle murature perimetrali finiture esterne intonacate e tinteggiate secondo la tradizione cromatica del luogo.
- h) sia previsto che i progetti di intervento debbano comprendere anche la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza.
- i) siano regolamentate le modalità di applicazione e di sviluppo di una agricoltura sostenibile, improntata sull'impiego di tecnologie non inquinanti e finalizzata al risparmio di energia e di risorse non riproducibili che comunque dovranno ricercare il posizionamento più idoneo in modo da non alterare non solo le prospettive visibili dai cono ottici limitrofi più significativi, ma anche la lettura del manufatto architettonico in cui l'elemento tecnologico è posto.
- j) sia previsto, nel caso di nuova progettazione, la realizzazione di un'adeguata documentazione tecnica,

grafica e progettuale comprendente:

- i. relazione e grafici che attestino i criteri e le tecniche progettuali di inserimento ambientale sotto il profilo topografico, tipologico, formale e volumetrico;
- ii. relazione che evidenzi la congruità nell'eventuale uso di materiali diversi da quelli tradizionali, che comunque devono avere un elevato standard qualitativo;
- iii. elaborati grafici tridimensionali e foto realistici che evidenzino l'inserimento ambientale degli interventi.

Nelle more dell'approvazione del PI, adeguato alle direttive del PAT, nelle zone a prevalente destinazione agricola non diversamente tutelate dalle presenti norme, sono ammessi esclusivamente, secondo le definizioni dell'art. 3 del DPR n. 380/2001:

- a) gli interventi previsti dal titolo V della L. R. n. 11/2004, in conformità con i criteri di cui alla D. G. R. V. dell'8 ottobre 2004;
- b) per le costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola sono ammessi interventi con destinazioni d'uso residenziali e turistiche, nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c) e d) del DPR n. 380/2001;
- c) gli interventi per serre mobili volte a forzatura o protezione delle colture agricole e assoggettate a rotazione;
- d) gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a) e b) del DPR n. 380/2001, limitatamente agli elementi di degrado della zona agricola da riqualificare.

Direttive

50.07 Il PAT demanda al PI l'individuazione degli ambiti in cui non è preferibilmente consentita la nuova edificazione con riferimento alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio;

50.08 Il PAT demanda al PI l'individuazione degli 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;

50.09 Inoltre il PI, nell'obiettivo di preservare e limitare il consumo di suoli ad elevata vocazione agricola o silvo-pastorale espressi dal PAT, individua gli edifici esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo, tramite una schedatura puntuale che potrà o meno coinvolgere tutti i fabbricati esistenti in zona agricola. Per detti edifici possono essere consentite utilizzazioni diverse da quelle agricole, che si identificano con la residenza, le attività turistico-ricettive e tutte le attività volte alla valorizzazione del territorio e del paesaggio, solo se gli immobili interessati:

- a) dispongono delle opere di urbanizzazione adeguate alle nuove utilizzazioni o viene provveduto alla loro realizzazione se mancanti;
- b) vengono precisate anche le relative aree di pertinenza che non potranno essere computate ai fini dell'edificabilità nella zona agricole in cui ricadono, ancorché facenti parte della stessa proprietà;
- c) vengono tutelati e valorizzati nelle valenze storiche-architettoniche-testimoniali eventualmente presenti;
- d) sono coerenti o vengono resi coerenti con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale e con l'ambiente,

anche mediante modifica dei manufatti che per dimensione, forma, colore, ecc., contrastano con i caratteri ambientali dei luoghi.

50.10 Inoltre il PI, con apposito prontuario, norma 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.

50.11 Il PI promuove, sulla base dei criteri individuati dal PAT, le seguenti azioni di tutela ambientale, orientate in generale al mantenimento e alla valorizzazione della varietà, ricchezza e riconoscibilità paesaggistico-ambientale e rurale che sono alla base della loro specificità. Le azioni di tutela dovranno mettere a sistema le più significative emergenze ambientali in modo da creare un continuum in grado di permeare l'intero territorio comunale e creare positive esternalità nelle aree a minor valore ambientale. La messa a sistema potrà essere effettuata mediante interventi puntuali in grado di ricucire le smagliature della rete ecologica locale.

Il PI pertanto individuerà con apposita schedatura:

- a) le attività produttive, non legate all'agricoltura, e localizzate in ambito agricolo, aggiornandone il censimento, sulla base della valutazione della compatibilità ambientale e determinando la possibilità di mantenere, consolidare, ampliare, o trasferire dette attività anche mediante l'applicazione del credito edilizio;
- b) gli alberi, le siepi e gli ambiti di maggior interesse paesaggistico e storico-culturale, ne evidenzierà le caratteristiche estetiche con riferimento al contesto paesaggistico e ne definirà le norme di utilizzazione agricola e forestale;
- c) gli esemplari arborei e le formazioni vegetali di particolare pregio botanico, storico e culturale da tutelare prioritariamente dove l'abbattimento è consentito solo in caso di dimostrate ragioni statiche, fitosanitarie o di pubblica utilità ed è, in ogni caso, condizionato alla messa a dimora di un pari numero di esemplari della stessa specie;
- d) le aree dove localizzare gli interventi che potranno riguardare la ricostituzione di siepi, alberature e macchie boscate, la vivificazione di corsi d'acqua ostruiti o interrati;
- e) i punti più rilevanti di discontinuità esistenti lungo gli assi viari maggiormente interessati dal fenomeno dell'edificazione diffusa dove non sarà consentita l'edificazione.
- f) i corsi d'acqua, con particolare riferimento all'assetto e alla sistemazione delle sponde e degli attraversamenti, mantenendo altresì la funzionalità dei fossi poderali, della rete scolante, rispettando le disposizioni di "Tutela idraulica" delle presenti norme.

50.12 Il PI, sulla base dell'analisi di cui al comma precedente, potrà indirizzare azioni di valorizzazione del territorio agricolo che dovranno favorire la funzione ricreativa, didattica e scientifico-culturale soprattutto delle aree agricole di maggior pregio ambientale, storico e culturale, mediante il miglioramento della permeabilità del territorio agricolo alla fruizione pubblica. Tali azioni, che dovranno mirare alla ricomposizione di un positivo rapporto con gli spazi rurali da parte della popolazione residente, perduto con la riduzione del peso economico delle attività agricole, potranno essere attuate tramite la messa a punto di programmi complessi, o l'applicazione degli strumenti della perequazione

urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti, per la realizzazione di:

- a) infrastrutture stradali, luoghi di sosta ed impianti tecnologici di interesse pubblico;
- b) recupero e riqualificazione dei sentieri e delle strade agrarie, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione. In tal caso, i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale.
- c) interventi per la riqualificazione ambientale e paesaggistica (parchi agrari, boschi di pianura, eliminazione di elementi detrattori di qualità o fonte di effetti negativi sull'ambiente, fasce tampone e barriere di mitigazione per elementi ad impatto negativo sul contesto ambientale, ecc.), prevedendo, in collaborazione con i proprietari dei terreni agricoli, la razionalizzazione dell'impiego di materiali incidenti nel paesaggio agrario.;
- d) interventi per la fruizione turistico-ricreativa del territorio agricolo,
- e) mantenimento della trama di fondo dell'assetto agrario.

50.13 In zona agricola, al fine di ridurre il rischio di percolazione dell'Azoto, dovrà essere rispettato quanto previsto dal Programma d'Azione per zone vulnerabili ai nitrati, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 1150 del 26 luglio 2011.

Capo 3 - Sistema relazionale

51. Rete ecologica locale

Rif. Legislativo: L.R. n. 11/2004

Rif. Grafico: Tav. 4.2 – Carta delle Trasformabilità

51.01 La rete ecologica è l'insieme delle aree e fasce con vegetazione naturale, spontanea o di nuovo impianto, già individuate e normate dal PAT, 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.

51.02 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:

- le aree verdi di maggiore estensione e con notevole differenziazione degli habitat;
- zone umide;
- aree boscate;
- corsi d'acqua naturali e artificiali;
- prati, pascoli ed incolti;
- siepi e filari.

Direttive

51.03 Il P.I., sulla base delle previsioni del PAT, provvederà ad identificare e normare, anche con prescrizioni circa la tipologia e la struttura dei moduli vegetazionali da impiegare:

- a) i nodi, che rappresentano tipi di habitat principali, che assicurano la conservazione delle specie;
- b) i corridoi e le aree di sosta, che permettono alle specie di disperdersi e di migrare tra differenti nodi, riducendo così l'isolamento e migliorando la coesione del sistema naturale;
- c) le zone tampone, che proteggono la rete da influenze esterne potenzialmente negative;
- d) le aree di riqualificazione ambientale, che si aggiungono o ingrandiscono i nodi permettendo alla rete di raggiungere una dimensione ottimale.

Prescrizioni e vincoli

51.04 Nelle more dell'approvazione del P.I., vengono poste le seguenti prescrizioni e vincoli:

- a) gli elementi vegetazionali lineari di connessione della rete ecologica, quali filari e siepi ubicati lungo le rive dei corsi d'acqua ed a delimitazione di infrastrutture lineari vanno conservate;
- b) i nuclei boscati e le siepi interpoderali vanno conservati, quali elementi importanti per la qualità e la produttività degli agroecosistemi.

52. Infrastrutture della mobilità. Diretrici principali per l'organizzazione delle connessioni urbane

Tavola di riferimento: Tavola 4.2 – Carta della Trasformabilità

52.01 Il PAT indica alcune diretrici preferenziali per la definizione di tratti di viabilità urbana e suburbana finalizzati alla risoluzione di specifiche discontinuità nella rete di distribuzione locale.

52.02

52.03 Il PAT, anche alla luce dei risultati della VAS, dopo aver analizzato le ipotesi proposte, ha identificato i tracciati di progetto. Avendo a riferimento l'obiettivo strategico dell'individuazione di diretrici principalmente vocate ad ospitare i flussi di attraversamento ed i mezzi pesanti.

Direttive

52.04 Il P.I. detta norme per gli insediamenti in fregio al nuovo sedime stradale di progetto, sia ai fini della più vantaggiosa utilizzazione per il traffico di attraversamento e per quello locale, sia ai fini delle norme di sicurezza come di quelle di tutela dall'inquinamento acustico e atmosferico.

Prescrizioni e vincoli

52.05 I tracciati indicati nella Carta delle Trasformabilità, impongono vincoli di salvaguardia dall'edificazione, pur essendo demandato al P.I. l'indicazione di dettaglio.

53. Infrastrutture della mobilità: rete ecologica minore

Rif. Legislativo: L.R. n. 11/2004.

Rif. Grafico: Tav. 4.2 – Carta delle Trasformabilità

53.01 Trattasi delle aree interessate dalla previsione di piste ciclabili, percorsi pedonali e podistici.

53.02 Il PAT definisce i tracciati di progetto come indicazione territoriale per la pianificazione di livello inferiore.

Direttive

53.03 Il P.I. detta norme per gli insediamenti in fregio alla rete ecologica minore, ai fini della sicurezza.

Prescrizioni e vincoli

53.04 I tracciati indicati nelle tavole del PAT, impongono un vincolo di salvaguardia dall'edificazione, pur essendo demandata al P.I. l'indicazione di dettaglio.

TITOLO IV: NORME COMUNI, TRANSITORIE E FINALI

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

Rif. Legislativo: Direttiva comunitaria 2001/42/CE.

54.01 In attuazione dell'art. 10 della Direttiva 2001/42/CE, il PAT 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.

Direttive

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

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

54.04 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, gli andamenti tendenziali dei parametri di sostenibilità utilizzati per la VAS in relazione allo stato di attuazione delle previsioni del PAT.

54.05 Prima della scadenza del termine di cui all'art. 18, comma 7, della L.R. n. 11/2004, ed in ogni caso prima di avviare il procedimento di revisione del P.I., la Giunta Comunale presenta al Consiglio Comunale un rapporto che verifica puntualmente lo stato delle condizioni di sostenibilità individuate dalla VAS, con particolare riferimento:

- a) al grado di attuazione di sistemi di trasporto ed agli effetti di questi sulla mobilità urbana;
- b) al completamento delle reti di collettamento dei reflui urbani e all'adeguatezza dei sistemi di depurazione cui questi afferiscono;
- c) alla riduzione delle perdite della rete di approvvigionamento idropotabile in relazione alla possibilità di sostenere maggiori carichi insediativi senza aumentare la pressione sulle risorse;
- d) 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 del Comune agli impegni internazionali di riduzione delle emissioni climalteranti;
- e) alla realizzazione del sistema di spazi verdi, percorsi pedonali e ciclabili;
- f) all'equilibrio tra le previsioni, attuate e in attuazione, relative alla riqualificazione di parti della città costruita nonché all'occupazione di nuovi suoli;
- g) alla verifica della necessità di avviare la procedura per la valutazione di incidenza ai sensi della

normativa vigente per gli strumenti pianificatori (come ad esempio P.I., P.U.A. e programmi complessi), progetti e interventi con particolare riferimento a quanto previsto negli articoli 22 e 23 delle presenti norme;

- h) alla verifica che i progetti di conservazione e valorizzazione ambientale individuati con gli art. 51 e 53 delle presenti norme e con i P.I. e riferiti al mantenimento o miglioramento dello stato di conservazione di habitat, habitat di specie e specie di cui alle Direttive comunitarie 92/43/CEE e 2009/147/CE, vengano sviluppati secondo i principi e le indicazioni riportate nel documento "Indicazioni operative per la redazione dei Piani di Gestione per i siti della rete Natura 2000" (cap. 5 e 6) di cui all'allegato A alla D.G.R. 4241/08;
- i) alla subordinazione dell'attuazione delle azioni di conservazione attiva di habitat e specie di cui alle Direttive comunitarie 92/43/CEE e 2009/147/CE alla valutazione da parte dell'Autorità competente per la Valutazione d'Incidenza per gli aspetti di cui all'art. 5, comma 3, del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii.;

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

54.07 Sulla base del Rapporto Ambientale elaborato per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), le componenti ambientali indicate (con relativi indicatori) da sottoporre a monitoraggio sono le seguenti:

MATRICE INDICATORI DA MONITORARE						
INDICATORE	DISPONIBILITÀ	STATO ATTUALE	STATO AUSPICABILE	TREND ATTUALE	TEMPERISTICA DEL RILIEVO	ENTE RESPONSABILE
Polveri sottili inalabili PM ₁₀ Numero sforamenti	D	☹ 107	⇕	⇕	B	ARPAV
Ozono (O ₃)	D	☺ 74µg/mc	⇕	⇕	B	ARPAV
Popolazione allacciata a rete idrica	D	☺ 7800 (2006)	⇕	⇕	B	VR3
Qualità acque superficiali (LimEco)	D	☺ 3 e 4	⇕	⇕	B	ARPAV
Aree a rischio PAI	D	☺ 237 ha.	⇕	?	L	Autorità di Bacino
Superficie Agricola Utilizzata (SAU)	D	☺ 1.576 ha	⇕	⇓	B	Comune
Superficie urbanizzata	D	☺ 460 ha.	⇕	⇓	B	Comune
Densità impianti e siti per telecomunicazioni e telefonia mobile	D	☺ 0,392/kmq.	⇕	⇓	B	Comune
Stato di attuazione del piano acustico comunale	D	☺ Adottato	⇕	⇕	L	Comune

Aree sottoposte a tutela	D	☺ 78%	↔	↔	L	Comune
Grado di compattezza de habitat	D	☹ 0,055	↑↑	↔	M	Comune - professionis
Habitat standard	D	☺ 1.899 mq/ab	↑↑	↔	M	Comune - professionis
Superfici agricole a vigneto	D	☺ 623 ha.	↔	↔	M	Comune
Estensione dei perco storico-naturalistici	D	☹ 5,3 km.	↑↑	↔	B	Comune
Superficie ambiti sottoposto vincolo paesaggistico	D	☺ 75%	↔	↔	M	Comune
Numero di edifici vincolati c grado di protezione	D	☺ 1237	↔	↔	L	Comune
Ambiti oggetto riqualificazione	D	☺ 0,14 kmq	↑↑	↔	B	Comune
Ambiti sottoposti a vinco archeologico	D	☺ 0,04 kmq	↔	↔	L	Comune
Centro Storico	D	☺ 0,41 kmq	↑↑	↔	M	Comune
Andamento popolazio residente	D	☺ 8.518	↑↑	↑↑	B	Comune
Imprese in agricoltura	D	☺ 515	↑↑	↓↓	B	CCIAA
Imprese nel settor costruzioni	D	☺ 172	↑↑	↑↑	B	CCIAA
Imprese nel settore commercio all'ingrosso ed dettaglio	D	☺ 130	↑↑	↑↑	B	CCIAA
Percentuale di raccol differenziata	D	☹/ 48,2%	↑↑	↑↑	B	VR3

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

Nella fase di attuazione del Piano di Assetto del Territorio (PAT), tuttavia, si potranno ridefinire il numero e la tipologia degli indicatori ora individuati per il monitoraggio.

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

55. Regime giuridico delle opere oggetto di sanatoria edilizia (Condono edilizio)

55.01 Il rilascio della sanatoria edilizia (Condono edilizio) rende legittimo l'edificio che era, strutturalmente e funzionalmente, abusivo, però non conferisce nessun ulteriore beneficio o vantaggio. In particolare, rimangono inalterate le prerogative e le procedure, attuali e potenziali, di natura civilistica.

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

56. Applicazione del PAT, criteri e limiti entro i quali il PI può modificarlo senza che sia necessario procedere ad una Variante

- 56.01 Ai sensi del comma 5, art. 48, L.R. n. 11/2004, a seguito dell'entrata in vigore del PAT, il Piano Regolatore Generale vigente acquista il valore e l'efficacia del P.I., per le parti compatibili con il PAT.
- 56.02 L'attuazione delle previsioni del PAT mediante P.I. potrà avvenire anche per compendi, nel rispetto dei criteri di omogeneità degli interventi, nonché di coerenza con le linee strategiche degli strumenti urbanistici di livello superiore e del PAT medesimo. Nel particolare, il PI verificherà che gli strumenti attuativi, gli accordi di programma e le azioni svolte in attuazione del piano non interessino ambiti riconosciuti come habitat, habitat di specie e specie di cui alle direttive 92/43/Cee e 09/147/Ce in assenza di motivi imperativi di rilevante interesse pubblico.
- 56.03 Ai sensi del comma 11, art. 14 della L.R. n. 11/2004, l'entrata in vigore del PAT comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti, limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che per i piani di iniziativa pubblica e/o convenzionati in cui i lavori siano iniziati e siano rispettati i termini previsti per la loro ultimazione. In ogni caso, tutti i PUA, ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 comma 8 del D.L. 70/2011 convertito in legge dall'art. 1 comma 1 L. 106/2011, saranno sottoposti a Verifica di Assoggettabilità ai sensi dell'art.12 del D.Lgs 152/2006, salvo che non rientrino nelle fattispecie di esclusione di cui alla DGR 1717 del 03.10.2013. Allo scopo, al fine di semplificare l'iter autorizzativo di progetti e interventi, il Comune analizzerà, in sede di strumenti di pianificazione comunale derivanti dall'attuazione delle norme tecniche del PAT, le aree residenziali con l'obiettivo di dare efficacia alle fattispecie di esclusione di cui al punto V) lettera B, §3 dell'allegato A alla D.G.R. 3173/2006.
- 56.04 L'entrata in vigore del PAT 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.
- 56.05 L'adozione e l'entrata in vigore del PAT comportano l'obbligo di rinnovo dell'accertamento di conformità delle opere e dei 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 non sia stato confermato l'inserimento nel Programma triennale delle opere pubbliche.
- 56.06 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, comma 3 della L.R. n. 11/2004, il P.I. o il provvedimento di localizzazione di un'opera pubblica in variante al P.I., possono modificare il PAT senza che sia necessario procedere ad una Variante dello stesso, secondo i seguenti criteri e limiti:
- a) per assicurare la flessibilità del sistema di pianificazione territoriale ed urbanistica, purché tali modifiche abbiano carattere meramente operativo e non alterino i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal PAT, ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;
 - b) per l'applicazione di norme giuridiche ed atti di pianificazione comunque denominati che comportino automatica variazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica di livello inferiore,

salvi i casi in cui l'efficacia del precetto sia esplicitamente subordinata dalle norme all'approvazione di una Variante di adeguamento e sempre che la Variante non alteri negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal PAT ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità determinati nella VAS;

c) per la localizzazione di opere pubbliche, secondo le procedure previste dal Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità – e dalla Legge regionale 7 novembre 2003, n. 27 - Disposizioni generali in materia di lavori pubblici di interesse regionale e per le costruzioni in zone classificate sismiche, sempre che la Variante non alteri negativamente i contenuti della pianificazione territoriale operata dal PAT ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità definiti nella VAS.

d) In tutti i casi in cui tale possibilità è prevista da norme ed atti di pianificazione di livello superiore e dalle presenti norme.

56.07 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 PAT i soli contenuti funzionali alla sua attuazione, sino alla adozione della Variante di adeguamento.