

COMUNI DI: VERONELLA e ZIMELLA
Provincia di Verona

P.A.T.I.

L.R. 23 aprile 2004 n.11, art. 16

Elaborato

5

Scala

Norme Tecniche



GRUPPO DI LAVORO

Progettisti incaricati

Arch. Roberto Sbrogiò
collaboratori
Geom. Enrico Morando

Arch. Giovanni Frigo
collaboratori
Arch. Luigi Torresani

Valutazione Ambientale Strategica
Dott. Agr. Gino Benincà

VINCA
Dott. Agr. Gino Benincà

Analisi Geologiche
Dott. Geol. Romano Rizzotto
Dott. Geol. Claudio Leoncini

Analisi Agronomiche
Dott. Agr. Gino Benincà

Valutazione Compatibilità Idraulica
Dott. Romano Rizzotto- Ing. Sara Pozzerle
Dott. Geol. Silvano Rossato

Quadro Conoscitivo
MapDesk - Progetti Verona s.r.l.

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Comune di Veronella
Sindaco: sig. Michele Garzon
Ufficio Tecnico: geom. Antonio Tessori

Comune di Zimella
Sindaco: dott.ssa Alessia Segantini
Ufficio Tecnico: geom. Claudio Lovato

Regione Veneto

Direzione Urbanistica

Progettisti incaricati

Arch. Giovanni Frigo

Arch. Roberto Sbrogiò

Elaborato aggiornato alle decisioni assunte dalla Conferenza di Servizi
del 28.12.2010

Marzo 2011

Titolo I – DISPOSIZIONI GENERALI	5
Art. 1 – Contenuti del P.A.T.I.	5
Art. 2 – Elaborati del P.A.T.I.	9
Art. 3 – Disposizioni transitorie	9
Titolo II - ASSETTO DEL TERRITORIO	11
Art. 4 – Assetto del territorio e definizione degli obiettivi generali	11
4.1 Vincoli, elementi della pianificazione territoriale superiore e fasce di rispetto	12
4.2 Invarianti	12
4.2.1 Invarianti di natura geologica	12
4.2.2 Invarianti di natura paesaggistico-ambientale	12
4.2.3 Invarianti di natura agricolo-produttiva	13
4.2.4 Invarianti di natura storico-monumentale-architettonica	13
4.3 Fragilità	13
4.4 Azioni di tutela	14
4.5 Azioni strategiche	14
Art. 5 – Assetto del territorio intercomunale e definizione degli obiettivi locali	16
Titolo III - DISPOSIZIONI GENERALI PER L'ASSETTO DEL TERRITORIO	18
Art. 6 – Vincoli, elementi della pianificazione territoriale superiore, fasce di rispetto	18
6.1 Vincoli	18
6.2 Pianificazione di livello superiore	19
6.3 Vincolo sismico – zona 3 – O.P.C.M. 3519/2006 e successive modifiche	20
6.4 Fasce di rispetto e zone di tutela	20
6.5 Disposizioni per i Piani degli Interventi (P.I.)	23
CAPO 1- SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO	24
Art. 7 – Fragilità	24
7.1 Equilibrio geologico, idrogeologico e idraulico	24
7.2 Idoneità edificatoria dei terreni	24
7.3 Tutela idraulica	26
7.4 Componenti di natura idrogeologica	32
7.4.1 Corsi d'acqua principali e corsi d'acqua minori	32
7.4.2 Pozzi pubblici per acquedotti	33
7.4.3 – Isole ecologiche -fascia di rispetto	33
7.5 Siti a rischio di interesse archeologico	33
7.6 Aree esondabili o a ristagno idrico	34
Art. 8 – Invarianti del Sistema ambientale e paesaggistico	35
8.1 Invarianti di natura geologica	35
8.1.1 Orli di scarpata di erosione fluviale o di terrazzo poco evidenti	36
8.2 Invarianti di natura paesaggistico-ambientale	36
8.2.1 Ambito fluviale del torrente Alpone, corsi d'acqua principali, corsi d'acqua minori, arginature principali	36

8.2.2 Aree di connessione naturalistica	36
8.2.3 Siepi e filari alberati	39
8.3 Invarianti di natura agricolo-produttiva	40
8.3.1 Ambiti territoriali per la produzione della patata, dell'asparago e dell'Arcole DOC	40
Art. 9 – Azioni di tutela del Sistema ambientale e paesaggistico	42
9.1 Ambito di territorio aperto per iniziative di valorizzazione delle risorse paesistico - ambientali e culturali	42
9.2 Area di connessione naturalistica	42
9.3 Corridoio ecologico secondario	43
9.4 Barriere infrastrutturali	45
9.5 Coni visuali	45
Art. 10 – Azioni strategiche del Sistema ambientale e paesaggistico	46
10.1 Interventi di riordino del territorio agricolo: mitigazione dell'impatto ambientale delle strutture	46
10.2 Interventi di riordino del territorio agricolo: mitigazione dell'impatto ambientale delle infrastrutture viarie	47
10.3 Vegetazione in ambito urbano e nel territorio aperto	48
Art. 11 – Azioni strategiche per la godibilità e fruibilità del territorio aperto	50
11.1 Diretrici preferenziali per l'organizzazione degli spazi a verde, della rete dei servizi, delle reti di connessione ciclo-pedonale	50
Art. 12 – Territorio agricolo	51
12.1 Disposizioni per gli edifici e i manufatti esistenti	51
12.2 Edificabilità	52
12.3 Allevamenti	57
CAPO 2 - SISTEMA INSEDIATIVO	61
Art. 13 – Invarianti di natura storico-monumentale - architettonica	61
13.1 Ambiti dei centri storici	61
13.2 Sistema dell'edilizia con valore storico-ambientale esterna al centro storico	61
13.3 Individuazione e classificazione degli edifici con valore storico-ambientale e relative pertinenze scoperte (es. Ville venete)	62
13.4 Elementi di archeologia industriale	62
13.5 Manufatti minori di interesse ambientale testimoniale	63
13.6 Strade e percorsi di interesse storico-ambientale	63
Art. 14 – Azioni di tutela del sistema insediativo	64
14.1.1 Ambiti dei centri storici	64
14.1.2 Edifici con valore storico-ambientale e relative pertinenze scoperte (es. Ville venete)	68
14.1.3 Direttive per la disciplina delle Unità Edilizie	69
14.1.4 Unità Edilizie di valore culturale	70
14.1.5 Definizione delle categorie di valore	73
14.1.6 Disciplina degli interventi	74

14.1.7 Destinazione d'uso	75
14.1.8 Analisi filologica preliminare agli interventi	75
14.1.9 Unità Edilizie prive di immobili di valore storico-ambientale	76
14.2 Contesti figurativi e pertinenze dei principali complessi storico-monumentali	76
14.3 Sistema dell'edilizia con valore storico-ambientale esterna al centro storico	77
Art. 15 – Azioni strategiche del sistema insediativo	78
15.1 Criteri e indirizzi per una progettazione edilizia sostenibile	78
15.2 Aree di urbanizzazione consolidata	79
15.3 Linee preferenziali di sviluppo insediativo	82
15.4 Specifiche destinazioni d'uso: c-Commerciale p-Produttivo a-Altro	85
15.5 Limiti fisici alla nuova edificazione	85
15.6 Interventi di riqualificazione e riconversione	85
15.7 Elementi di degrado ambientale	87
15.8 Ambiti dell'edificazione diffusa	88
15.9 Servizi di interesse comunale di maggior rilevanza e Servizi di interesse sovracomunale	91
15.10 Interventi di riqualificazione viaria a scala urbana	92
15.11 Punti di riferimento urbano	93
15.12 Attività produttive/commerciali in zona impropria	94
15.13 Sportello unico per le attività produttive (D.P.R. n. 447/1998 e successive modificazioni)	95
15.14 Localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico	96
15.15 Compatibilità ambientale degli interventi	97
Art. 16 – Perequazione urbanistica – credito edilizio – compensazione urbanistica – disposizioni generali	97
16.1 Perequazione urbanistica	97
16.2 Credito edilizio	99
16.3 Compensazione urbanistica	101
Art. 17 – Sistema Stradale	103
17.1 Azioni strategiche del Sistema stradale	103
17.2 Riqualificazione e sviluppo della rete pedonale e ciclabile	105
Titolo IV - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI (A.T.O.)	107
Art. 18 – Generalità	107
18.1 Dimensionamento	107
18.2 Utilizzo della zona agricola	109
Art. 19 – Insieme di A.T.O. con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico	111
Art. 20 – Insieme di A.T.O. con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo	113
Art. 21 – Schede normative degli A.T.O.	116
A - COMUNE DI VERONELLA	117
ATO 1.A	121
ATO 2.A	125
ATO 3.A	129
ATO 4.A	133

ATO 5.A	137
ATO 6.A	141
B-COMUNE DI ZIMELLA	145
ATO 1.B	149
ATO 2.B	153
ATO 3.B	157
ATO 4.B	161
ATO 5.B	166
ATO 6.B	169
ATO 7.B	173
ATO 8.B	177
ATO 9.B	181
ATO 10.B	185
TITOLO V – CRITERI DI VERIFICA E MODALITÀ DI MONITORAGGIO DELLE PREVISIONI DI SOSTENIBILITÀ DEL PATI, IN RAPPORTO ALLA VAS	188
Art. 22 - Previsioni di sostenibilità del P.A.T. in rapporto alla V.A.S.	188
Art. 23 - Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del PATI, in rapporto alla V.A.S.	190
Art. 24 - Valutazione di Incidenza Ambientale - disposizioni	192

Titolo I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Contenuti del P.A.T.I.

Il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale dei Comuni di Veronella e Zimella è redatto con i contenuti di cui agli artt. 13 e 16 della L.R. 11/2004.

La disciplina del P.A.T.I. :

- recepisce le disposizioni espresse da leggi e regolamenti di livello superiore (nazionale e regionale);
- definisce le "regole" per la formazione dei successivi strumenti urbanistici operativi per centrare:

obiettivi generali: finalità generali che i Comuni di Veronella e Zimella intendono raggiungere attraverso il P.A.T.I. nel rispetto dei principi di sostenibilità ambientale;

obiettivi locali: obiettivi da perseguire nelle singole parti di territorio, definite come Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.).

Rispetto a tali obiettivi il P.A.T.I. opera scelte progettuali:

- **strutturali**, ovvero orientate a conformare un'organizzazione e un assetto stabile del territorio nelle sue forme fisiche, materiali e funzionali prevalenti, nel medio e lungo periodo;
- **strategiche**, ovvero di natura prevalentemente programmatica, per il raggiungimento, rispetto alla situazione presente, di un particolare scenario di assetto e sviluppo.

La disciplina del P.A.T.I. si articola in:

- a) disposizioni generali, riferite agli elementi che compongono il territorio, e articolate rispetto ai tre sistemi che lo strutturano e lo rappresentano in tutti i suoi aspetti:
 - sistema ambientale e paesaggistico;
 - sistema insediativo;
 - sistema relazionale.

- b) disposizioni locali, riferite ai contesti territoriali, omogenei per le specifiche caratteristiche ambientali, insediative e funzionali (A.T.O.).

Disposizioni generali e disposizioni locali si integrano e completano a vicenda. La disciplina del Piano di assetto del territorio intercomunale (P.A.T.I.) può essere modificata con le procedure di cui all'art. 15 della L.R. 11/2004, la restante disciplina può essere modificata con le procedure di cui all'art. 14 della L.R. 11/2004.

Sono considerate disciplina a valenza intercomunale, le norme tecniche inerenti a:

- a) fragilità del Sistema ambientale e paesaggistico (art. 7), relativamente ai seguenti temi:

Equilibrio geologico, idrogeologico e idraulico (punto 7.1)

Idoneità edificatoria dei terreni (punto 7.2)

Tutela idraulica (punto 7.3)

Componenti di natura idrogeologica (7.4)

Corsi d'acqua (7.4.1)

Pozzi pubblici per acquedotti (7.4.2)

Siti a rischio di interesse archeologico (7.5)

- b) invarianti del Sistema ambientale e paesaggistico (art. 8), relativamente ai seguenti temi:

Invarianti di natura geologica (8.1)

orli di scarpata di erosione fluviale o di terrazzo poco evidenti (8.1.1)

Invarianti di natura paesaggistico-ambientale (8.2)

ambito fluviale del torrente Alpone, corsi d'acqua principali, corsi d'acqua minori, arginature principali (8.2.1)

aree di connessione naturalistica (8.2.2)

siepi e filari alberati (8.2.3)

Invarianti di natura agricolo-produttiva (8.3)

Ambiti territoriali per la produzione della patata dell'asparago e dell'Arcole
DOC (8.3.1)

c) Territorio agricolo (art. 12)

d) Invarianti di natura storico-monumentale (art. 13), relativamente ai
seguenti temi:

Invarianti di natura storico-monumentale architettonica (13)

ambiti dei centri storici (13.1);

sistema dell'edilizia con valore storico ambientale esterna al centro storico
(13.2);

individuazione e classificazione degli edifici con valore storico-ambientale e
relative pertinenze scoperte (es. Ville Venete) (13.3)

elementi di archeologia industriale (13.4)

manufatti minori di interesse ambientale testimoniale (13.5)

strade e percorsi di interesse storico-ambientale (13.6).

e) Azioni strategiche del sistema insediativo: (art. 15)

- criteri e indirizzi per una progettazione edilizia sostenibile;
- aree di urbanizzazione consolidata;
- linee preferenziali di sviluppo insediativo;
- specifiche destinazioni d'uso: c-Commerciale p-Produttivo a-Altro ;
- limiti fisici alla nuova edificazione;
- interventi di riqualificazione e riconversione;
- elementi di degrado ambientale;
- ambiti dell'edificazione diffusa;
- servizi di interesse comunale di maggior rilevanza e servizi di interesse
sovra-comunale;
- interventi di riqualificazione viaria a scala urbana;
- punti di riferimento urbano;
- attività produttive/commerciali in zona impropria;
- sportello unico per le attività produttive (D.P.R. n. 447/1998 e successive
modificazioni);

- localizzazione di rete e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico;
- compatibilità ambientale degli interventi.

f) Perequazione urbanistica - credito edilizio – compensazione urbanistica - Disposizioni generali (art. 16)

g) Insieme di A.T.O. con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico e Insieme di A.T.O. con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo.

Relativamente ai temi sopra elencati, si attribuisce valenza intercomunale al sistema naturalistico-ambientale, al polo produttivo intercomunale (lungo la S.P. n. 7) e alla viabilità intercomunale.

Disposizioni per il Piano degli Interventi (P.I.)

Il P.I. sviluppa e precisa le scelte strategiche delineate dal P.A.T.I. , indicando le azioni da svolgere per conseguire gli obiettivi di Piano, le priorità, le interrelazioni, i soggetti coinvolti o da interessare e le condizioni per la fattibilità e l'attuazione delle previsioni.

Il P.I. è sviluppato dai singoli Comuni per i rispettivi territori di competenza. All'interno del P.I. le azioni individuate dal P.A.T.I., che coinvolgono il territorio di più Comuni, sono oggetto di concertazione tra i Comuni interessati.

L'operazione di sviluppo e precisazione delle scelte del P.A.T.I. può avvenire in più fasi successive, attraverso più Piani degli Interventi che predispongono l'attuazione dello scenario di sviluppo per parti limitate di territorio e/o per temi. In ogni caso ogni Piano degli Interventi è tenuto ad operare nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal P.A.T.I. e non può compromettere le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del P.A.T.I. stesso.

Art. 2 – Elaborati del P.A.T.I.

Il P.A.T.I è formato dai seguenti elaborati:

- a) **RELAZIONE TECNICA** contenente gli esiti delle analisi e della concertazione, le verifiche territoriali necessarie per la valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale;
- b) **RELAZIONE DI PROGETTO**;
- c) **RELAZIONE SINTETICA** per l'immediata lettura delle scelte e degli obiettivi del P.A.T.I.;
- d) **NORME TECNICHE**;
- e) Elaborati grafici progettuali in scala 1:10.000 per ogni singolo Comune:
 - **tav. 1 CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**;
 - **tav. 2 CARTA DELLE INVARIANTI**;
 - **tav. 3 CARTA DELLE FRAGILITA'**;
 - **tav. 4.A CARTA DELLA TRASFORMABILITA'- Ambiti Territoriali Omogenei**;
 - **tav. 4.B CARTA DELLA TRASFORMABILITA' - Azioni di tutela, Azioni strategiche.**
- f) banca dati alfanumerica e vettoriale contenente il quadro conoscitivo di cui all'art. 10 della L.R. 11/2004 e le informazioni contenute negli elaborati di cui alle lettere a), d), e).

Qualora vi sia contrasto tra gli elaborati di cui alle lettere a), b), c), d), e) e quelli di cui alla lettera f), prevalgono quelli di cui alle lettere a), b), c), d), e).

Art. 3 – Disposizioni transitorie

Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, in assenza del "Piano degli Interventi", devono rispettare le previsioni dei P.R.G. vigenti

nei Comuni per le parti compatibili con il P.A.T.I. che, a seguito dell'approvazione, "acquistano il valore e l'efficacia di P.I."

Sono comunque consentiti gli interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia ed ampliamento, degli edifici esistenti, nel rispetto delle norme relative ai beni culturali e ambientali, nonché gli interventi che si rendono necessari per:

- prevenzione e degrado ambientale (rischio idraulico, idrogeologico, ecc.);
- razionalizzazione delle infrastrutture e miglioramento dei servizi esistenti;
- messa a norma delle preesistenze.

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

Prescrizioni

Visti gli artt. 72 – "Norme transitorie" e 73 – "Efficacia del PTRC" e viste le Norme di Salvaguardia di cui all'art. 29, comma 2, della L.R. 11/2004 che riportano testualmente: *"Dalla adozione del PTRC e del PTCP o di loro eventuali varianti, e fino alla loro entrata in vigore, e comunque non oltre 5 anni dalla data di adozione, il Comune è tenuto a sospendere ogni determinazione sulle domande relative ad interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio che risultino in contrasto con le prescrizioni ed i vincoli contenuti nei Piani"*, le previsioni del PTRC adottato dalla Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n. 372 del 17/02/09 comportano, per il PATI e conseguentemente per il PI, l'applicazione del regime di salvaguardia.

Titolo II - ASSETTO DEL TERRITORIO

Art. 4 – Assetto del territorio e definizione degli obiettivi generali

Per la definizione degli obiettivi generali e delle conseguenti scelte progettuali di carattere strutturale e strategico, il P.A.T.I. identifica i principali sistemi che strutturano e caratterizzano il territorio nei suoi diversi aspetti:

- il Sistema ambientale e paesaggistico;
- il Sistema insediativo;
- il Sistema infrastrutturale stradale.

Per ciascun sistema il P.A.T.I. individua i principali elementi costitutivi, e ne specifica ed articola le scelte progettuali definendo:

- 4.1** vincoli, elementi della pianificazione territoriale superiore e fasce di rispetto;
- 4.2** invarianti;
- 4.3** fragilità;
- 4.4** azioni di tutela;
- 4.5** azioni strategiche.

Le disposizioni di cui al punto 4.1 - Vincoli, elementi della pianificazione territoriale superiore e fasce di rispetto, hanno valenza di vincolo mentre le disposizioni di cui ai punti 4.2, 4.3, 4.4, 4.5 hanno valenza di prescrizione, per le sole parti espressamente definite come tali (evidenziate in corsivo) nella rispettiva disciplina.

Rispetto alle disposizioni sopra elencate, si precisa inoltre che:

- ciascuna disposizione, si riferisce specificamente e limitatamente al tema trattato, secondo le modalità descritte;
- devono essere comunque rispettate le disposizioni date per i singoli ATO di cui al Titolo IV.

4.1 Vincoli, elementi della pianificazione territoriale superiore e fasce di rispetto

I **vincoli**, gli **elementi della pianificazione territoriale superiore** e le **fasce di rispetto** sono elementi il cui contenuto ed efficacia sono definiti dalle leggi e dagli strumenti della pianificazione sovraordinati al P.A.T.I. , ed eventualmente specificati con maggior dettaglio dal P.A.T.I. stesso.

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

4.2 Invarianti

Le **invarianti** sono costituite da elementi la cui presenza, in atto o in prospettiva, è indispensabile al raggiungimento degli obiettivi di piano:

- permanenze e/o identità storiche, strutturali o particolarmente caratterizzanti del territorio, non trasformabili almeno nei tempi considerati dal P.A.T.I. ;
- elementi di rilevante carattere strategico.

Alcuni elementi tra le invarianti possono costituire anche delle fragilità.

Le Invarianti sono tali rispetto ad alcuni specifici aspetti/componenti che li caratterizzano. Tali aspetti/componenti non sono trasformabili.

Le invarianti, indicate in particolare nella tav. 2, vengono così specificate:

4.2.1 Invarianti di natura geologica

- orli di scarpata di erosione fluviale o di terrazzo poco evidenti.

4.2.2 Invarianti di natura paesaggistico-ambientale

- ambito fluviale del torrente Alpone;
- corsi d'acqua principali;
- corsi d'acqua minori;

- arginature principali;
- aree di connessione naturalistica;
- siepi e filari alberati.

4.2.3 Invarianti di natura agricolo-produttiva

- ambiti territoriali per la produzione della patata, dell'asparago e dell'Arcole DOC.

4.2.4 Invarianti di natura storico-monumentale-architettonica:

- ambiti dei centri storici;
- individuazione e classificazione degli edifici con valore storico ed ambientale e relative pertinenze scoperte (es. Ville Venete);
- sistema dell'edilizia con valore storico ambientale esterna al centro storico;
- elementi di archeologia industriale.

4.3 Fragilità

Le **fragilità** sono elementi o parti di territorio caratterizzati da una certa soglia di rischio, rispetto agli insediamenti e all'ambiente. Sono trasformabili nei limiti stabiliti dal P.A.T.I. e dal P.I.

Costituiscono fragilità anche alcuni elementi tra le invarianti e tra le azioni di tutela.

Le fragilità, indicate in particolare nella tav. 3, vengono così specificate:

- **Aree con differente grado di idoneità edificatoria :**
- **Aree soggette a dissesto idrogeologico:** area esondabile o a ristagno idrico;
- **Componenti di natura idrogeologica:** corsi d'acqua, pozzi pubblici per acquedotti;
- **Altre componenti :** siti a rischio di interesse archeologico.

4.4 Azioni di tutela

Le **azioni di tutela** si applicano a elementi o parti di territorio la cui salvaguardia concorre al raggiungimento degli obiettivi di Piano. Le condizioni di trasformazione delle azioni di tutela sono definite dal P.A.T.I. e dal P.I.

Alcuni elementi tra le azioni di tutela possono costituire anche delle fragilità.

Le azioni di tutela, indicate in particolare nella tav. 4.B, vengono così specificate:

- ambito di territorio aperto per iniziative di valorizzazione delle risorse paesistico-ambientali e culturali;
- area di connessione naturalistica;
- corridoio ecologico secondario;
- barriere infrastrutturali;
- coni visuali;
- ambiti dei centri storici;
- edifici con valore storico-ambientale e relative pertinenze scoperte (es Ville Venete);
- sistema dell'edilizia con valore storico-ambientale esterna al centro storico;
- contesti figurativi dei complessi monumentali;
- elementi di archeologia industriale.

4.5 Azioni strategiche

Le **azioni strategiche** si applicano a elementi, esistenti o di nuova previsione, o parti di territorio, le cui condizioni di trasformazione/attuazione sono definite dal P.A.T.I. e dal P.I.

Le azioni strategiche, indicate nella tav. 4.B, vengono così specificate:

Insediative

- aree di urbanizzazione consolidata;
- linee preferenziali di sviluppo insediativo;
- specifiche destinazioni d'uso: c-Commerciale p-Produttivo a-Altro;

- limiti fisici alla nuova edificazione;
- interventi di riqualificazione e riconversione;
- elementi di degrado ambientale;
- ambiti dell'edificazione diffusa;
- servizi di interesse comunale di maggior rilevanza e servizi di interesse sovracomunale;
- interventi di riqualificazione viaria a scala urbana;
- punti di riferimento urbano;
- attività produttive/commerciali in zona impropria;
- sportello unico per le attività produttive (D.P.R. n. 447/1998 e successive modificazioni);
- localizzazione di rete e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico;
- compatibilità ambientale degli interventi.

Ambientali e paesaggistiche

- interventi di riordino del territorio agricolo: mitigazione dell'impatto ambientale delle strutture;
- interventi di riordino del territorio agricolo: mitigazione dell'impatto ambientale delle infrastrutture viarie;
- vegetazione in ambito urbano e nel territorio aperto.

Godibilità e fruibilità del territorio aperto

- direttrici preferenziali per l'organizzazione degli spazi a verde, della rete dei servizi, delle reti di connessione ciclopedonale;
- piste ciclabili di progetto.

Stradali

- viabilità di connessione territoriale;
- viabilità di connessione territoriale in progetto;
- viabilità di distribuzione extraurbana;
- viabilità di distribuzione extraurbana di progetto;
- viabilità di distribuzione locale principale;
- interventi di riqualificazione viaria a scala urbana;
- connessioni viabilistiche da riorganizzare/riqualificare.

Art. 5 – Assetto del territorio intercomunale e definizione degli obiettivi locali

Per la definizione degli obiettivi locali e la precisazione delle conseguenti scelte progettuali di carattere strutturale e strategico, il P.A.T.I. suddivide i territori comunali di Veronella e Zimella in ambiti geografici definiti sulla base degli specifici caratteri ambientali, insediativi e funzionali, denominati Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.).

La disciplina di ciascun A.T.O. fa riferimento alle relative risorse culturali, naturali, paesaggistiche, agricole, insediative, funzionali e produttive del territorio.

Gli A.T.O. sono raggruppati in insiemi di A.T.O., omogenei rispetto all'assetto fisico, insediativo e funzionale prevalente:

- l'insieme di A.T.O. con prevalenza dei caratteri del Sistema ambientale e paesaggistico, è caratterizzato dalla presenza dominante delle risorse agricole-produttive, naturali e paesaggistiche;
- l'insieme di A.T.O. con prevalenza dei caratteri del Sistema insediativo, è caratterizzato dalla presenza dominante della struttura insediativa storica e di recente formazione.

La suddivisione, indicata nella seguente Tabella 1, è rappresentata nella tav. 4.A - Ambiti Territoriali Omogenei

Tab. 1 – ATO.

A - COMUNE DI VERONELLA

B - COMUNE DI ZIMELLA

<i>Insiemi</i>	<i>A T O</i>
<i>A.T.O. con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico</i>	<i>ATO 1.A- ZERPA-DESMONTA’ ATO 2.A- VERONELLA ALTA ATO 5.A – MIEGA - GIAVONE ATO 1.B - PIANURA NORD ATO 2.B - PIANURA OCCIDENTALE ATO 3.B - PIANURA CENTRALE DI DEPRESSIONE VALLIVA ATO 4.B - PIANURA ORIENTALE</i>
<i>A.T.O. con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo</i>	<i><u>MISTO A DOMINANZA RESIDENZIALE</u> ATO 3.A- SAN GREGORIO ATO 4.A – CAPOLUOGO ATO 5.B – VOLPINO ATO 6.B – S. STEFANO ATO 7.B – BONALDO ATO 8.B – ZIMELLA <u>DOMINANTE PRODUTTIVO</u> ATO 6.A – PRODUTTIVO VERONELLA ATO 9.B – PRODUTTIVO – POLO INTERCOMUNALE ATO 10.B – PRODUTTIVO ZIMELLA</i>

Titolo III - DISPOSIZIONI GENERALI PER L'ASSETTO DEL TERRITORIO

Art. 6 – Vincoli, elementi della pianificazione territoriale superiore, fasce di rispetto

I **vincoli**, gli **elementi della pianificazione territoriale superiore** e le **fasce di rispetto** sono elementi il cui contenuto, efficacia, sussistenza e conformazione è definito dalle leggi e dagli strumenti della pianificazione sovraordinati al P.A.T.I. , pertanto eventuali modifiche di tali leggi e strumenti sovraordinati prevalgono automaticamente sulla disciplina del P.A.T.I. , e vanno recepiti nel P.I.

In riferimento agli ambiti e agli immobili vincolati individuati nella tav. 1 del PATI i medesimi hanno valore ricognitivo e non esaustivo. La mancata indicazione nel PATI di ambiti ed immobili che risultino vincolati a norma di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di cui ai successivi punti dell'art. 6.1, ancorché non riportati nel quadro conoscitivo.

Analogamente, l'errata indicazione di ambiti o immobili vincolati nella tav. 1 del PATI che non risultino vincolati a norma di legge, non comporterà l'applicazione della disciplina di cui ai successivi punti dell'art. 6.1, ancorché non riportati nel quadro conoscitivo.

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

6.1 Vincoli

Vincolo paesaggistico D. Lgs. n. 42/2004

Aree vincolate ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 di cui vanno rispettate le prescrizioni.

Particolare cura va osservata nel consentire interventi su manufatti tipici esistenti, sui gruppi arborei, e sulla vegetazione caratteristica.

Per i Corsi d'acqua, si richiamano, in particolare, le disposizioni relative alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua (punto 6.4 del presente articolo) e quelle relative ai Corsi d'acqua principali (art. 8, punto 8.2.1);

Vincolo monumentale D. Lgs. n. 42/2004

Manufatti o aree vincolate ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 in quanto testimonianze storico-culturali da salvaguardare e valorizzare.

Allevamenti zootecnici intensivi – DGR n. 3178/2004

Il P.A.T.I. individua gli "allevamenti zootecnici intensivi". Rispetto a tali attrezzature si applicano le specifiche disposizioni di cui alla DGR n. 3178/2004 , lettera d), punto 5.

L'individuazione degli edifici riportata negli elaborati grafici del P.A.T.I. , può essere modificata secondo le condizioni rilevabili al momento e certificabili con parere A.S.L., senza che ciò costituisca variante al P.A.T.I.

Si richiama anche l'art. 12, punto 12.3.

6.2 Pianificazione di livello superiore

Centri storici (Atlante Regionale)

Centri storici individuati nell'Atlante Regionale ai sensi dell'art. 3 della L.R. 80/1980 e soggetti alle disposizioni di cui all'art. 24 delle norme del P.T.R.C.

Si richiama la disciplina inerente gli Ambiti dei centri storici, all'art. 14, punto 14.1.1 delle presenti norme.

Piano di Tutela delle Acque (PTA)

Il Piano degli Interventi dovrà garantire il rispetto degli obiettivi di qualità ambientale e delle misure necessarie alla tutela qualitativa e quantitativa del sistema idrico contenuti nel Piano di Tutela delle Acque (PTA) approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. 107 del 05.11.09.

6.3 Vincolo sismico – zona 3 – O.P.C.M. 3519/2006 e successive modifiche

L'intero territorio del P.A.T.I. è classificato come zona 3 ai sensi della O.P.C.M. 3519/2006 e successive modifiche. Si applicano le specifiche disposizioni dei riferimenti legislativi citati.

6.4 Fasce di rispetto e zone di tutela

La sussistenza e conformazione dei vincoli di seguito elencati è legata al permanere dell'elemento che lo genera, eventuali modifiche nell'elemento generatore del vincolo determinano la conseguente modifica del vincolo stesso, da recepire nel P.I. , senza che ciò determini variante al P.A.T.I.

Viabilità principale/fasce di rispetto – D. Lgs. n. 285/1992 e D.P.R. 495/1992
Disposizioni specifiche di cui al D. Lgs. n. 285/1992 e D.P.R. 495/1992.

All'interno delle fasce di rispetto stradali non sono consentite nuove edificazioni. Fatte salve le disposizioni per gli edifici con valore storico-ambientale di cui all'art. 14, sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sono inoltre consentiti gli interventi di ampliamento e di sopraelevazione, nei limiti indicati dal P.I..

Nelle fasce di rispetto delle strade è consentita:

- a) la realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, l'ampliamento di quelle esistenti, la costruzione dei manufatti di attraversamento, innesti stradali, percorsi pedonali e ciclabili;
- b) la costruzione, di impianti al servizio della circolazione veicolare (distribuzione carburanti, assistenza automobilistica ecc.).

Cimiteri/Fasce di rispetto – TU leggi sanitarie – R.D. 1265/1934

Disposizioni specifiche di cui al TU leggi sanitarie - R.D. 1265/1934

Non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative ai cimiteri e i

parcheggi.

Fatte salve le disposizioni per gli edifici con valore storico-ambientale di cui all'art. 13, sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e cambio di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 338 del T.U. leggi sanitarie – R.D. 1265/1934.

Gasdotti/fasce di rispetto – D.M. del 24/11/1984

Disposizioni specifiche di cui al D.M. del 24/11/1984.

Elettrodotti/Fasce di rispetto – L.R. 27/1993

Disposizioni specifiche di cui alla L.R. 27/1993.

Il P.I. individua le fasce di rispetto degli elettrodotti ai sensi della normativa vigente. Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti non è consentita la costruzione di edifici o servizi che costituiscano luoghi di permanenza superiore alle quattro ore giornaliere.

Idrografia/servitù idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904

Disposizioni specifiche di cui al R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904.

Non sono consentite nuove edificazioni. Gli interventi dovranno essere specificamente autorizzati a titolo precario, fermo restando l'obbligo di tenere completamente sgombera da impedimenti una fascia di almeno 4 m.

Idrografia/zone di tutela art. 41 L.R. 11/2004

Fatte salve le disposizioni per i corsi d'acqua pubblici di cui al D. Lgs. 42/2004, il P.A.T.I. dispone che i corsi d'acqua di pregio ambientale, indicati nelle tavole di progetto con relative zone di tutela, vengano salvaguardati sulla base delle seguenti disposizioni:

- conservare il carattere ambientale delle vie d'acqua mantenendo i profili naturali del terreno, le alberate, le siepi con eventuale ripristino dei tratti mancanti e recupero degli accessi fluviali;
- realizzare le opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua,

agli impianti, ecc., nonché le opere necessarie per l'attraversamento dei corsi d'acqua; le opere devono essere realizzate nel rispetto dei caratteri ambientali del territorio.

Nelle zone di tutela, all'esterno delle aree di urbanizzazione consolidata e degli ambiti di edificazione diffusa, non sono consentite nuove edificazioni ad eccezione di quanto previsto dalla L.R. 11/2004, artt. nn. 43 e 44 e s.m.i., in merito alla edificazione in zona agricola, fatte salve le disposizioni di cui R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904:

- nell'insieme di A.T.O. a dominanza dei caratteri del Sistema ambientale e paesaggistico, per una profondità di m. 100 dall'unghia esterna dell'argine principale;
- nell'insieme di A.T.O. a dominanza dei caratteri del Sistema insediativo, per una profondità di m. 20 dall'unghia esterna dell'argine principale.

All'interno delle aree di urbanizzazione consolidata e degli ambiti di edificazione diffusa, l'edificabilità è preclusa solo nella parte soggetta a servitù idraulica (R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904) di cui al paragrafo precedente.

Non sono ammesse, per una profondità di almeno m 20 dall'unghia esterna dell'argine principale, o, in assenza di arginature, dal limite dell'area demaniale, attività che comportano, o possano comportare, il versamento o la dispersione anche occasionale sul suolo di effluenti o liquami.

Pozzi di prelievo per uso idropotabile, /Fasce di rispetto – D. Lgs. 152/2006

Disposizioni specifiche di cui al D. Lgs. 152/2006, in particolare rispetto alle attività e destinazioni d'uso vietate/consentite all'interno delle aree di salvaguardia delle risorse idriche, come definite nel D. Lgs. stesso.

Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico

Il P.A.T.I. individua i principali impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico.

Il P.I. sulla base di un apposito "Piano di localizzazione" può individuare gli

impianti da delocalizzare, modificare o adeguare (in quanto non compatibili con il contesto ambientale/insediativo, per la vicinanza a luoghi sensibili, etc) come previsto all'art. 15.14 - Localizzazione di rete e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico.

6.5 Disposizioni per i Piani degli Interventi (P.I.)

Il P.I. recepisce e aggiorna, qualora necessario, il quadro dei vincoli, delle direttive di pianificazione territoriale sovraordinata, e delle fasce di rispetto di cui al presente articolo.

Capo 1- Sistema ambientale e paesaggistico

Art. 7 – Fragilità

7.1 Equilibrio geologico, idrogeologico e idraulico

Si richiama la normativa sulle costruzioni di cui alla L. 64/1974 e il D.M. 11.03.1988 con quanto precisato nella Circolare Regionale n°9 del 05.04.2000.

La progettazione degli interventi edificatori e di sistemazione dei terreni deve sempre attenersi alle norme tecniche emanate con D.M. 11.03.1988 riguardante le "Indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione", nonché al DM 14 settembre 2005 "Norme Tecniche per le costruzioni".

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

7.2 Idoneità edificatoria dei terreni

Il P.A.T.I. 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 idrogeologiche-idrauliche (tav. 3):

- area idonea a condizione tipo "a";
- area idonea a condizione tipo "b";
- area non idonea.

Edificabilità

Prescrizioni

Il P.I. disciplina l'edificabilità del territorio in coerenza con le prescrizioni di seguito riportate.

In tutti i tipi di terreno sono consentiti, oltre agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, gli interventi volti alla riparazione e al consolidamento dell'esistente o alla stabilizzazione del dissesto, e/o comunque in grado di migliorare le attuali condizioni geologico-idrauliche e di mitigare il rischio, quali: regimazione idraulica, bonifica e consolidamento del sedime di fondazione, convogliamento di scarichi reflui abitativi ed agro-industriali con relativo convogliamento in adeguati dispositivi di depurazione a manutenzione permanente.

Per gli interventi di mitigazione del rischio, il P.I. valuta anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, secondo i disposti della L.R. 11/2004, definendone gli ambiti e i contenuti.

*Nelle aree **idonee a condizione** gli interventi possono essere autorizzati sulla base di puntuali indagini di approfondimento specifico, verifiche di stabilità ed eventuali interventi di stabilizzazione preventivi (drenaggio difficoltoso con falda superficiale; caratteristiche geomeccaniche mediocri e localmente anche variabili; remote possibilità di esondazione; stabilità geologico idraulica da accertare), valutate dal Comune, finalizzate a definire la fattibilità dell'opera, le modalità esecutive per la realizzazione e per la sicurezza dell'edificio e delle infrastrutture adiacenti.*

Sono state comprese in questa classe;

	CARATTERIZZAZIONE DELL'AREA	CONDIZIONI LIMITANTI	INTERVENTI CONSIGLIATI
"a"	terreni sabbiosi limosi argilloso	ridotta soggiacenza della falda	adozione di sistemi impermeabilizzanti e fondazioni speciali o a platea

"b"	terreni sabbiosi limosi argilloso	ridotta soggiacenza della falda e possibilità di esondazione e/o ristagno idrico	adozione di sistemi impermeabilizzanti e fondazioni speciali o a platea – opere di mitigazione del rischio esondazione/ristagno
-----	-----------------------------------	--	---

*Nelle aree **non idonee** non sono consentiti interventi di nuova costruzione, ricostruzione, ampliamento e l'esecuzione di movimenti di terra. Sono comunque consentite le infrastrutture stradali e impianti tecnologici di interesse pubblico, previo puntuali elaborazioni geologico-tecniche, finalizzate a definire le modalità di realizzazione delle opere per garantire le condizioni di sicurezza delle opere stesse, nonché dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti.*

Eventuali ponti devono garantire una luce di passaggio mai inferiore a quella maggiore fra la sezione immediatamente a monte o quella immediatamente a valle della parte di fossato a pelo libero.

Il P.I., sulla base di eventuali analisi geologico – idrauliche puntuali, può precisare ed eventualmente ricalibrare i limiti di zona, rappresentati nella tav. 3, giustificando le diversità mediante adeguata documentazione geologico – tecnica allegata al P.I. stesso.

Qualora vengano realizzati interventi conservativi o di ripristino, tali da migliorare le condizioni di rischio, il P.I. potrà prevedere interventi non elencati al punto precedente, specificandone i limiti e le condizioni.

7.3 Tutela idraulica

Il P.I. disciplina gli interventi di trasformazione del territorio in coerenza con quanto previsto dalla DGR n. 1322 del 10 maggio 2006 e con le disposizioni del presente articolo, che provvedono a recepire ed eventualmente integrare e dettagliare. Essi sono inoltre tenuti a rispettare le disposizioni date per i

singoli ATO e insiemi di ATO di cui al Titolo IV e le indicazioni e prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità idraulica.

In riferimento alla nota prot. n. 284691 del Parere del 29.05.2008 del Distretto Idrografico Delta Po Adige Canalbianco, con cui, in merito alla Valutazione di compatibilità idraulica del PATI, è stato espresso parere favorevole con le seguenti condizioni e prescrizioni:

"Considerato

- che il Piano non interessa aree classificate dal PAI di pericolosità idraulica;*
- che alcune variazioni in Ambiti Territoriali Omogenei ricadono in zone in cui la situazione idraulica è segnalata come critica in particolare per quanto attiene alle aree del comune di Zimella ubicate in destra idraulica del Rio Acquetta lungo Via Castellano alla confluenza con il Collettore Sud;*
- che pertanto tali aree dovranno essere inquadrare come soggette a svassi facendole quindi ricadere nell'ambito delle zone di cui all'art. 7 delle NTA del Piano di Assetto Idrografico dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta-Bacchiglione;*
- che la relazione di compatibilità idraulica contiene la caratterizzazione idrologica ed idrografica e l'indicazione di misure compensative da adottare per garantire l'invarianza idraulica;*
- che i Consorzi di Bonifica Zerpano-Adige-Guà e Riviera Berica, limitatamente ai territori di loro rispettiva competenza, hanno formulato dettagliate prescrizioni tra cui la richiesta di produrre specifica asseverazione in fase esecutiva per quelle trasformazioni urbanistiche che presentano superfici inferiori a 1000 m²;*
- che come previsto dalla DGR1841/2007, la progettazione definitiva degli interventi relativi alle misure compensative sarà sviluppata nell'ambito dei Piani Urbanistici Attuativi;*

Atteso che il presente atto costituisce esclusivamente parere in merito alla compatibilità idraulica della variante allo strumento urbanistico generale, ai sensi delle DGRV n. 3637/2002, 1322/2006 e 1841/2007 e che restano pertanto fatti salvi tutti gli ulteriori provvedimenti necessari ai fini della approvazione del PATI in oggetto;

Tutto ciò premesso e considerato,

si esprime parere favorevole

all'adozione delle soluzioni e misure compensative individuate nella relazione di compatibilità idraulica sopra citata, subordinatamente all'osservanza delle prescrizioni di cui ai precedenti considerato ed a quelle specificate nei citati pareri dei Consorzi di Bonifica e del Dirigente Responsabile del Genio Civile di Vicenza.

Sono da evitare volumi di invaso depressi rispetto al punto di scarico.

Si invita a introdurre nella Norme Tecniche di Attuazione quanto segue:

- *dovrà essere previsto l'obbligo della realizzazione delle misure compensative rispettando quanto previsto nello studio di compatibilità idraulica e prescritto nel presente parere;*
- *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.);*

gli studi e l'indicazione progettuale preliminare delle misure compensative relative al P.I. saranno esaminati dagli uffici del Genio Civile competenti mentre il progetto definitivo da svilupparsi in fase attuativa delle previsioni di piano dovrà essere valutato dai Consorzi di Bonifica Zerpano Adige Guà e Riviera Berica”.

a) Interventi di trasformazione dell'uso del suolo

Prescrizioni

- Tutti gli interventi di trasformazione dell'uso del suolo che provocano una variazione di permeabilità superficiale devono comprendere misure compensative volte a mantenere costante il coefficiente udometrico secondo il principio dell'invarianza idraulica: pertanto l'assetto idraulico dovrà essere adeguatamente studiato adottando tecniche costruttive atte a migliorare la sicurezza ed al contempo diminuire i coefficienti di deflusso con accorgimenti validi sia per le urbanizzazioni che per i singoli fabbricati.

- Ad intervento eseguito, ed a parità di evento di pioggia, la rete di smaltimento delle acque piovane deve prevedere valori di portata massima non superiori a quelle stimabili nella situazione ante intervento. A questo fine, si potranno mettere in atto le opere di mitigazione idraulica più adeguate alla specifica situazione.

b) Opere di mitigazione idraulica

Prescrizioni

Gli interventi di trasformazione dell'uso del suolo sono subordinati alla realizzazione di opere di mitigazione idraulica, che vanno definite per ciascun progetto con la procedura di calcolo e le modalità operative descritte nella Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al P.A.T.I. In ogni caso la tipologia specifica, caratteristiche, dimensioni e localizzazione di tali opere vanno selezionate e misurate in maniera adeguata rispetto:

- *alla tipologia ed entità dell'intervento;*
- *all'obiettivo di una reale efficacia;*
- *al contesto ambientale e geologico-idraulico.*

Indicativamente, le opere di mitigazione idraulica possono consistere in:

- aree verdi/agricole temporaneamente sommergibili e/o affossature, dotate di arginature atte a delimitare l'area oggetto di sommersione e dotate di manufatto di scarico (verso il recettore finale) avente dispositivo regolatore di portata;
- bacini di laminazione depressi dotati di sistemi di fitodepurazione (ad esempio stagni e aree vegetate, in cui le acque sono canalizzate attraverso condotti o per gravità, che provvedono al trattamento dei deflussi meteorici raccogliendo temporaneamente le acque prima che esse si infiltrino nel terreno);
- realizzazione di volumi aggiuntivi nella rete di smaltimento acque meteoriche (sia in rete che e/o puntuali), sia sovradimensionando le sezioni utili, che operando sulla livelletta delle opere;
- sistemi vegetati (fasce filtro, aree tampone, canali inerbiti, ecc.) finalizzati a contenere le acque meteoriche;
- sistemi di infiltrazione facilitata (bacini di infiltrazione, canali filtranti, pozzi asciutti, pavimentazioni filtranti), in caso di terreni ad elevata capacità di accettazione delle piogge (coefficiente di filtrazione maggiore di 10⁻³ m/s e frazione limosa inferiore al 5%) e in presenza di falda freatica sufficientemente profonda.

Le misure compensative andranno di norma individuate in volumi di invaso

per la laminazione di almeno il 50% degli aumenti di portata.

In riferimento al parere sulla Valutazione di compatibilità idraulica del P.A.T.I espresso dall'Ufficio Regionale competente/Distretto Idrografico Delta Po' Adige Canalbianco prot n. 284691 del 29-05-2008: dovrà essere previsto l'obbligo della realizzazione delle misure compensative rispettando quanto previsto nello studio di compatibilità idraulica.

Sono da evitare volumi di invaso depressi rispetto al punto di scarico.

Gli studi e l'indicazione progettuale preliminare delle misure compensative relative al P.I. saranno esaminati dagli uffici del Genio Civile competenti, mentre il progetto definitivo da svilupparsi in fase attuativa delle previsioni di piano, dovrà essere valutato dai Consorzi di Bonifica Zerpano Adige Guà e Riviera Berica.

In ogni caso, qualsiasi sia la tipologia di opera di mitigazione scelta, il sistema adottato dovrà:

- avere i requisiti per essere tenuto in manutenzione nel tempo;
- prevedere la possibilità che i solidi sedimentabili siano separati in modo da ridurre intasamenti nella fase di smaltimento o nella fase di dispersione;
- permettere la parzializzazione della portata, il libero transito del flusso eccedente e poter fronteggiare eventuali rigurgiti da valle;
- risultare compatibile, nelle modalità e criteri di smaltimento delle acque, con le esigenze di salvaguardia dell'ambiente e del sottosuolo, soprattutto in relazione alla qualità delle acque stesse; qualora necessario dovranno essere adottati adeguati sistemi di depurazione o pretrattamento per le acque di prima pioggia.

Per l'attuazione delle opere di mitigazione il P.I. valuta la possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

c) Superfici impermeabili

- prediligere sempre, nella progettazione delle superfici impermeabili, basse o trascurabili pendenze di drenaggio superficiale, organizzando una rete densa di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio);
- utilizzare, per le aree destinate a parcheggio veicolare pubblico/privato, pavimentazioni di tipo drenante ovvero permeabile, da realizzare su opportuno sottofondo che garantisca l'efficienza del drenaggio ed una capacità di invaso (porosità efficace) non inferiore ad una lama d'acqua di 10 cm; la pendenza delle pavimentazioni destinate alla sosta veicolare deve essere sempre inferiore a 1 cm/m.
- **in riferimento al parere sulla Valutazione di compatibilità idraulica del P.A.T.I. espresso dall'Ufficio Regionale competente/Distretto Idrografico Delta Po' Adige Canalbianco prot n. 284691 del 29-05-2008: 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.).**

d) Sistema di deflusso dell'acqua

Salvaguardia delle vie di deflusso dell'acqua per garantire lo scolo ed eliminare possibilità di ristagno, in particolare:

- salvaguardia o ricostituzione dei collegamenti con fossati o scoli esistenti (di qualsiasi natura e consistenza);
- mantenimento, per i fossati o scoli esistenti, dei profili naturali del terreno evitando l'impermeabilizzazione del fondo e delle loro sponde, preservando le dimensioni di ampia sicurezza e il relativo corredo di alberature e siepi;
- scoli e fossati non devono subire interclusioni o perdere la funzionalità idraulica;

- eventuali ponticelli, tombamenti o tombotti interrati, devono garantire una luce di passaggio mai inferiore a quella maggiore fra la sezione immediatamente a monte o quella immediatamente a valle della parte di fossato a pelo libero;
- l'eliminazione di fossati o volumi profondi a cielo libero non può essere attuata senza la previsione di misure di compensazioni idrauliche adeguate;
- nella realizzazione di nuove arterie stradali, ciclabili o pedonali, contermini a fossati o canali, gli interventi di spostamento sono preferibili a quelli di tombamento; in casi di assoluta e motivata necessità, il tombamento dovrà rispettare la capacità di flusso preesistente e il rispetto del volume preesistente (conteggiato sino al bordo più basso del fossato/canale per ogni sezione considerata);
- per la realizzazione di infrastrutture di trasporto dovrà essere assicurata la continuità del deflusso delle acque tra le porzioni del territorio compartimentate dalle opere.

e) Reti di smaltimento delle acque

- prediligere, nella progettazione dei collettori di drenaggi, basse pendenze e grandi diametri;
- valutare l'opportunità di impiego di perdenti delle acque piovane nel primo sottosuolo e tubazioni della rete acque bianche del tipo drenante.

Disposizioni per il Piano degli Interventi (P.I.)

Il P.I. recepisce, integra e dettaglia le direttive di cui sopra inerenti la Tutela idraulica; sono inoltre tenuti a rispettare le indicazioni e prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica.

7.4 Componenti di natura idrogeologica

7.4.1 Corsi d'acqua principali e corsi d'acqua minori

Il P.A.T.I. individua la rete principale degli idronomi dei territori comunali costituita principalmente dai corsi d'acqua del Guà, Togna, Torrente Alpone,

Canale L.E.B., Canale Zerpano e idronomi minori, disciplinati al successivo art. 8 (invarianti del sistema ambientale e paesaggistico).

7.4.2 Pozzi pubblici per acquedotti

Ai fini della difesa delle risorse idriche, si applicano le disposizioni di cui al D. Lgs. 152/2006, come previsto all'art. 6 delle presenti norme e L.R. 40/1989.

La simbologia adottata negli elaborati grafici indica azioni riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base geografica informatizzata.

7.4.3 – Isole ecologiche -fascia di rispetto

Isole ecologiche – Fasce di rispetto

Il P.A.T.I. individua isole ecologiche per le quali prevede l'applicazione di interventi di risanamento e/o bonifica e/o messa in sicurezza, da definire in sede di P.I.

7.5 Siti a rischio di interesse archeologico

Il P.A.T.I. individua i luoghi nei quali la Soprintendenza per la tutela dei Beni Archeologici del Veneto, ritiene probabili ritrovamenti archeologici.

Per i siti a rischio di interesse archeologico, il P.I. dovrà ricercare soluzioni per la tutela e la valorizzazione individuando le modalità richieste dalla diversità dei beni, tenendone in considerazione la natura e l'estensione, lo stato di conservazione e la possibilità di fruizione da parte del pubblico.

Prescrizioni

Ogni intervento che comporti operazioni di scavo è subordinato all'esecuzione di sondaggi preliminari, svolti in accordo con la competente Soprintendenza Archeologica, rivolti ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti di intervento con gli obiettivi di tutela degli stessi,

anche in considerazione dell'eventuale necessità di individuare aree di rispetto, o di potenziale valorizzazione nell'ambito di attività didattico-culturali.

7.6 Aree esondabili o a ristagno idrico

Il P.A.T.I. individua le zone definite esondabili, comprendendo le aree nelle quali risulta difficoltoso lo scolo delle acque ed è assicurato da sistemi di bonifica a scolo meccanico.

Il P.I. provvede sulla base di più approfonditi studi, ad introdurre modificazioni dei perimetri delle aree e le specificazioni regolamentari.

Il P.I., nella eventuale localizzazione di nuovi insediamenti residenziali, produttivi e di servizio, dispone misure di prevenzione, con individuazione dei siti più esposti ad esondazione e di quelli che presentano i migliori requisiti di sicurezza.

Il P.I. stabilisce inoltre le disposizioni normative e le conseguenti limitazioni alle opere realizzabili, gli eventuali divieti ovvero condizionamenti all'edificazione.

Art. 8 – Invarianti del Sistema ambientale e paesaggistico

8.1 Invarianti di natura geologica

Il P.A.T.I. individua gli elementi della morfologia del suolo che maggiormente caratterizzano il paesaggio e che rivestono particolare rilevanza dal punto di vista percettivo:

- orli di scarpata di erosione fluviale o di terrazzo poco evidenti.

In tali elementi costituisce invariante la struttura morfologica generale e la situazione percettiva degli stessi nel contesto paesaggistico.

Prescrizioni

Gli interventi edilizi, le installazioni di attrezzature tecniche, le sistemazioni ambientali o i miglioramenti fondiari devono, in sede di richiesta di autorizzazione, documentare adeguatamente:

- *la coerenza con il contesto paesaggistico;*
- *il mantenimento della leggibilità degli elementi morfologici che caratterizzano il paesaggio;*
- *la salvaguardia delle condizioni di percepibilità visiva degli stessi.*

Il P.I. promuove:

- *l'eliminazione, o quantomeno la mitigazione dell'impatto visivo, degli elementi estranei e/o in contrasto;*
- *il mantenimento e la riqualificazione degli elementi che caratterizzano, esaltano e/o aggiungono qualità alla percezione di tali elementi morfologici (vegetazione, eventuali manufatti, ecc.).*

Il P.I., nel rispetto degli obiettivi di salvaguardia di cui al presente articolo, può realizzare o integrare i percorsi esistenti per rendere accessibili, visitabili e visibili gli elementi morfologici, nonché le parti di paesaggio di maggior interesse, anche predisponendo, nei punti più opportuni alcuni luoghi di sosta attrezzati in punti strategici e/o di belvedere.

Oltre a dette disposizioni generali si applicano le disposizioni a seguire, specifiche per le singole invarianti.

8.1.1 Orli di scarpata di erosione fluviale o di terrazzo poco evidenti

Prescrizioni

Per gli Orli di scarpata di erosione fluviale o di terrazzo, poco evidenti, il P.I. individua gli orli di scarpata superiori ad m 1,5, da tutelare vietando i movimenti di terra che determinano un'alterazione del profilo naturale del terreno e l'eliminazione della scarpata.

8.2 Invarianti di natura paesaggistico-ambientale

8.2.1 Ambito fluviale del torrente Alpone, corsi d'acqua principali, corsi d'acqua minori, arginature principali

Costituiscono invariante la presenza del corso d'acqua nella sua continuità, e delle relative arginature con i caratteri che ne garantiscono la funzionalità dal punto di vista idraulico e ambientale.

Valgono le prescrizioni inerenti la servitù idraulica di cui al R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904, il vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. n. 42/2004, le zone di tutela di cui alla L.R. 11/2004 (già richiamate all'art. 6 delle presenti norme).

Sono sempre consentite le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua, quali difese delle sponda, briglie, traverse, ecc.

E' inoltre consentita la piantumazione di specie adatte al consolidamento delle sponde.

Eventuali ponti devono garantire una luce di passaggio mai inferiore a quella maggiore fra la sezione immediatamente a monte o quella immediatamente a valle della parte di fossato a pelo libero.

Nei tratti di percorso interni all'insediamento, il P.I. consolida o ricostruisce, dove possibile, le relazioni con gli spazi pubblici contigui (strade, percorsi pedonali, piazze, aree verdi, ecc.).

Il P.I. individua i percorsi arginali da riqualificare e attrezzare, per favorire la fruizione ludica/turistica del territorio aperto.

8.2.2 Aree di connessione naturalistica

Le aree di connessione naturalistica individuate dal P.A.T.I. sono

contraddistinte:

- **dall'ambito di interesse del paesaggio agricolo-fluviale marcato dalla fascia territoriale di depressione valliva delle vecchie risaie;**
- **dall'ambito di interesse paesaggistico delle valli e della bonifica (Zerpa);**
- **dall'ambito di interesse storico-ambientale di antico insediamento (Cucca-Veronella Alta).**

Nelle aree in oggetto, costituiscono invariante da tutelare e valorizzare i caratteri e gli elementi significativi che compongono e connotano in modo particolare ogni singola area di pregio paesaggistico: conformazione e morfologia del suolo, sistemazioni del suolo legate ai metodi di conduzione agricola tradizionali, emergenze vegetali o architettoniche che rappresentano punti di riferimento visivo, nuclei edilizi storici, edifici e manufatti di interesse storico etc.

Il P.I.

- salvaguarda l'assetto agrario e le relative sistemazioni funzionali alla produzione agricola, in particolare quelle che costituiscono testimonianza di sistemi di conduzione agricola tradizionali;
- promuove lo sviluppo e l'integrità delle aziende agricole e dell'attività agricola;
- promuove il trasferimento delle attività incompatibili con l'ambiente (attività produttive in zona impropria, allevamenti intensivi o comunque fonte di potenziale inquinamento, etc.);
- sviluppa le valenze ecologiche del territorio aperto, promuovendo l'impiego di colture e tecniche di conduzione che potenziano la biodiversità e creano l'habitat ideale per il passaggio della fauna. In particolare possono essere individuati interventi di rimboschimento e riqualificazione ambientale dei fondi, con riferimento alle tipologie di

intervento individuati dai regolamenti CEE 2080/92 - 2078/92 e secondo quanto previsto dal Piano di Sviluppo Rurale;

- salvaguarda e favorisce lo sviluppo, la densificazione, ricomposizione e ricostituzione in sistemi continui degli elementi naturali che strutturano la rete ecologica (reticolo dei corsi d'acqua maggiori e minori e apparati vegetali ad esso connessi, masse arboree, sistemi di siepi rurali, etc.);
- favorisce la fruibilità e godibilità del territorio aperto, attraverso l'organizzazione di percorsi di immersione rurale e ciclo-pedonali connessi con gli insediamenti e la promozione di attività agrituristiche e di servizio impostate e condotte secondo modalità rispettose dell'ambiente;
- individua, tutela, recupera e valorizza gli elementi che rivestono particolare valenza dal punto di vista storico-paesaggistico e quelli caratterizzanti la struttura agricola tradizionale del territorio (corsi d'acqua, manufatti storici, viabilità vicinale, sistemazioni agricole tradizionali, etc.);
- promuove la riqualificazione di eventuali parti incoerenti, con rimozione degli elementi di degrado ambientale;
- salvaguarda il territorio agricolo, coerentemente con quanto previsto all'art. 15. punto 15.8 "ambiti dell'edificazione diffusa" e prevedendo la collocazione degli interventi edilizi funzionali all'attività agricola in adiacenza a fabbricati esistenti;
- promuove la rimozione e/o mitigazione degli impatti visivi, acustici, olfattivi legati a manufatti/fabbricati/attività non coerenti, presenti nel territorio;
- favorisce la riqualificazione di aree con sistemazioni incoerenti e dei fabbricati fatiscenti o detrattori di qualità.

Prescrizioni

Sono ammessi:

- *gli interventi di nuova edificazione solo se connessi all'attività agricola, da collocarsi preferibilmente in adiacenza a fabbricati esistenti;*

- *gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e ampliamento negli edifici esistenti connessi e non con l'agricoltura, nel rispetto delle altre norme del P.A.T.I.*

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

- in modo da non nascondere eventuali emergenze o punti di riferimento significativi;
- 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 andranno opportunamente schermati/mitigati.

8.2.3 Siepi e filari alberati

Il P.A.T.I. individua i principali elementi vegetazionali che caratterizzano il paesaggio rurale, costituiti da siepi e filari alberati.

In sede di P.I. tali elementi lineari, (filari alberati, siepi etc.), ubicati lungo le rive dei corsi d'acqua, lungo le capezzagne o a divisione di maglie poderali, dovranno essere salvaguardati, quali componenti primari per la qualità ambientale e la tutela degli agro-ecosistemi.

L'abbattimento degli esemplari arborei è consentito per sole ragioni fitosanitarie o di sicurezza; gli esemplari abbattuti dovranno essere sostituiti con altri scelti tra le specie autoctone. Sono comunque ammessi gli interventi finalizzati alla riqualificazione naturalistica ed ambientale dei filari alberati e in particolare del relativo assetto vegetazionale.

8.3 Invarianti di natura agricolo-produttiva

8.3.1 Ambiti territoriali per la produzione della patata, dell'asparago e dell'Arcole DOC

Il PATI individua gli ambiti del territorio comunale nei quali le qualità e le potenzialità agricolo-produttive sono massime. Sono ambiti rurali dotati di notevole integrità poderale e territoriale, nei quali l'edificazione risulta generalmente assente o isolata, a prevalente tipologia agricola.

Il PATI 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.

Nello specifico, si considerano invarianti di natura agricolo-produttiva gli ambiti territoriali caratterizzati da specifici aspetti vocazionali o strutturali che li distinguono, la cui tutela e salvaguardia risultano fondamentali al mantenimento dei valori essenziali degli stessi. In tali territori non vanno previsti interventi di trasformazione se non per la loro conservazione, valorizzazione e tutela. In tali ambiti sono comunque consentiti gli interventi finalizzati allo sviluppo delle aziende agricole esistenti, da determinarsi con specifica normativa comunale.

Directive

Il PI dovrà definire, anche sulla base della Tavola 4 - Carta delle Trasformabilità - gli interventi ammissibili in tali zone, 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;
- eliminazione o mitigazione degli elementi detrattori del paesaggio e tutela di coni visuali.

Prescrizioni

Devono essere tutelati, salvaguardati e conservati gli ambiti agricoli integri individuati quali invarianti di natura agricolo-produttiva.

Sono consentiti interventi di potenziamento e rafforzamento, anche con interventi di sostituzione e riqualificazione, delle specie arboree ed arbustive presenti, con impiego di specie tipiche del territorio del PATI.

In sede di P.I. i limiti delle invarianti potranno subire modifiche sulla base di individuazione puntuale degli ambiti delle aziende agricole esistenti.

Art. 9 – Azioni di tutela del Sistema ambientale e paesaggistico

9.1 Ambito di territorio aperto per iniziative di valorizzazione delle risorse paesistico - ambientali e culturali

Gli Ambiti territoriali per iniziative di valorizzazione delle risorse paesistico-ambientali e culturali sono caratterizzati dalla presenza diffusa di elementi, siti e aree con particolare pregio e caratterizzazioni dal punto di vista naturalistico- ambientale, agricolo, storico e paesaggistico.

Il P.I. promuove:

- la tutela di tali ambiti e delle risorse storico-ambientali in essi contenute;
- l'eliminazione/mitigazione degli elementi di degrado e eventuale riqualificazione di parti incoerenti;
- la valorizzazione del territorio mediante la predisposizione di una rete di attrezzature e sistemazioni (percorsi di immersione rurale e ciclopedonali, aree di sosta) nell'ottica della godibilità e fruibilità del territorio aperto.

Per raggiungere tali obiettivi, il P.I. può ulteriormente approfondire la disciplina del P.A.T.I. valutando la possibilità di operare anche mediante programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

Il P.I., con l'approfondimento della conoscenza del territorio e del relativo carattere naturalistico ambientale, può individuare ulteriori ambiti per iniziative di valorizzazione delle risorse paesistiche ed ambientali rispetto a quelli individuati dal P.A.T.I.

9.2 Area di connessione naturalistica

Nel contesto complessivo del territorio agricolo il P.A.T.I. individua l'ambito di più elevato valore naturalistico-ambientale (Area di depressione valliva delle

vecchie risaie; area delle valli e della bonifica) corrispondente all'invariante "Area di connessione naturalistica" per le quali in sede di P.I. sono da promuovere e favorire azioni secondo quanto disposto al precedente art 8.2.2 delle presenti norme e in particolare:

- tutela del contesto territoriale in cui si inseriscono gli elementi della rete ecologica, e nello specifico il consolidamento, espansione, integrazione e ispessimento della rete stessa;
- promozione della fruizione e godibilità del territorio aperto, mediante predisposizione di una rete di attrezzature e sistemazioni (percorsi di immersione rurale - ciclopedonali, aree di sosta).

9.3 Corridoio ecologico secondario

Il P.A.T.I. individua le principali componenti strutturanti la rete ecologica territoriale:

- i corridoi ecologici secondari, ossia le strutture lineari e continue, preposte alla conservazione delle specie e degli habitat, che favoriscono la dispersione e lo svolgersi delle relazioni dinamiche tramite connessioni tra ecosistemi e biotopi.

Nelle aree sopra elencate costituiscono invariante gli elementi di naturalità in essi contenuti utili al mantenimento e sviluppo della biodiversità e la continuità della rete complessiva che essi compongono.

Il P.A.T.I. tutela e prevede il consolidamento e la densificazione della rete di elementi vegetali e corsi d'acqua, con i relativi e specifici caratteri naturalistico-ambientali, che favoriscono il mantenimento e sviluppo della biodiversità e garantiscono la continuità del sistema ecologico territoriale.

In particolare, nei corridoi individuati, è tutelata la presenza senza soluzione di continuità di spazi aperti di dimensione adeguata a consentire lo spostamento/scambio di individui delle specie animali presenti.

Prescrizioni

- *negli edifici esistenti, connessi e non con l'agricoltura, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e ampliamento, nel rispetto delle altre norme del P.A.T.I.;*
- *nei e Corridoi ecologici secondari è preclusa la nuova edificazione;*
- *gli interventi di ampliamento della viabilità esistente e di nuova previsione, e in generale gli interventi di trasformazione del territorio che possono comportare l'introduzione di nuove barriere, naturali o artificiali, in grado di interrompere la continuità della rete complessiva, devono essere accompagnati da interventi di mitigazione/compensazione e operazioni che garantiscano efficacemente le possibilità di superamento dell'effetto-barriera previsto e quindi la persistenza delle connessioni ecologiche.*

Il P.I.:

- mantiene e salvaguarda le funzioni agricole presenti e quelle coerenti e/o compatibili con l'agricoltura e con l'ambiente;
- promuove il riordino senza nuovi interventi edificatori, degli aggregati edilizi esistenti negli "Ambiti di Edificazione diffusa" di cui all'art. 15.8;
- promuove il trasferimento delle attività incompatibili con l'ambiente (attività produttive/commerciali in zona impropria, allevamenti intensivi o comunque fonte di potenziale inquinamento, ecc.);
- sviluppa le valenze ecologiche del territorio aperto, promuovendo l'impiego di colture e tecniche di conduzione che potenziano la biodiversità e crea l'habitat ideale per il passaggio della fauna. In particolare possono essere individuati interventi di rimboschimento e di riqualificazione ambientale dei fondi, con riferimento alle tipologie di intervento individuate dai regolamenti CEE 2080/92 e 2078/92 e secondo quanto previsto dal Piano di Sviluppo Rurale;
- salvaguarda e favorisce lo sviluppo, densificazione, ricomposizione e ricostituzione in sistemi continui degli elementi naturali che strutturano la rete ecologica (reticolo di corsi d'acqua maggiori e minori e apparati vegetali ad esso connessi, masse arboree, sistemi di siepi rurali, ecc.);
- favorisce la godibilità e fruibilità del territorio aperto, attraverso

l'organizzazione di percorsi ciclopedonali connessi con gli insediamenti, e la promozione di attività agrituristiche e di servizio, impostate e condotte secondo modalità rispettose dell'ambiente;

- salvaguarda il territorio prevedendo la collocazione degli interventi edilizi funzionali all'attività agricola in adiacenza a fabbricati esistenti.

La simbologia adottata per i Corridoi ecologici secondari indica azioni riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base geografica informatizzata.

9.4 Barriere infrastrutturali

Il P.A.T.I. individua le barriere infrastrutturali che originano elementi di conflitto fra componenti del sistema naturale e sistema insediativo.

Sono principalmente rappresentate dai centri abitati e dalle strade di collegamento.

Il P.I. con il fine di mitigare tale conflittualità promuove e incentiva l'organizzazione e la sistemazione delle parti di territorio aperto; salvaguarda il carattere di continuità del contesto naturale/paesaggistico; sostiene interventi di ricostituzione e tutela del paesaggio agrario riguardanti "corridoi ecologici" quali siepi, filari di alberi, rete scolante, viabilità campestre, connessioni lineari con il paesaggio rurale.

9.5 Coni visuali

Il P.A.T.I. individua i principali coni visuali per la percezione del paesaggio e degli elementi rilevanti che lo caratterizzano e prevede la valorizzazione delle relazioni visive biunivoche tra le parti di paesaggio opposte messe in relazione dal simbolo indicato nelle tavole grafiche come "cono visuale".

In sede di P.I. dovranno essere promosse azioni per la preservazione e valorizzazione della percezione visiva di elementi singolari, paesaggi e ambienti costruiti, articolando opportunamente i volumi, limitando le altezze delle recinzioni, sistemando i terreni e le nuove piantumazioni.

La simbologia adottata negli elaborati grafici indica azioni riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base geografica informatizzata.

Art. 10 – Azioni strategiche del Sistema ambientale e paesaggistico

10.1 Interventi di riordino del territorio agricolo: mitigazione dell'impatto ambientale delle strutture

Il P.A.T.I. individua le principali strutture/attrezzature che necessitano dell'adozione di opportune azioni di mitigazione, finalizzate a ridurre gli effetti di disturbo (in termini acustici, visivi, olfattivi o di altra natura) da esse prodotte rispetto ad insediamenti contigui o in generale rispetto al contesto ambientale e paesaggistico.

Il P.I., con il permanere dell'origine degli effetti di disturbo, valuta e precisa, in base alle specifiche situazioni, le azioni di mitigazione da apportare (ad esempio l'inserimento di fasce tampone, schermi vegetali, ecc.), limitando gli interventi alla sola manutenzione ordinaria e/o straordinaria, sino all'attuazione delle stesse.

Qualora gli interventi di riordino del territorio agricolo riguardino gli allevamenti zootecnici devono essere comunque consentiti gli interventi che si rendano necessari per l'adeguamento ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie riguardanti la tutela dell'ambiente, il rispetto dei requisiti igienico-sanitari e l'assicurazione del benessere animale, ai sensi della lett. 2 bis, al comma 2, dell'art. 44 della LR n. 11/2004.

La simbologia adottata negli elaborati grafici indica azioni riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base geografica informatizzata.

10.2 Interventi di riordino del territorio agricolo: mitigazione dell'impatto ambientale delle infrastrutture viarie

Il P.I. promuove e incentiva l'organizzazione e la sistemazione delle parti di territorio aperto interessato dalla presenza di infrastrutture viarie di distribuzione territoriale ed extraurbana che esercitano impatti negativi ai fini di:

- ridisegnare il paesaggio rispetto all'elemento infrastrutturale inserito, riducendone gli impatti anche attraverso interventi di rimboschimento dei fondi;
- mitigare l'impatto visivo, acustico e da polveri legato alle infrastrutture, in particolare rispetto agli insediamenti esistenti, attraverso la predisposizione di dispositivi di filtro efficaci ed adeguati alla specifica situazione territoriale e alle relative esigenze (fasce tampone boscate di adeguata profondità e correttamente strutturate, barriere vegetali, etc);
- nel caso di infrastrutture viarie di nuova previsione:
 - 1 - ridurre il disagio o danno provocato alle aziende agricole operanti, riorganizzando e ripristinando le condizioni di operatività delle funzioni agricole (ad esempio garantendo, tra i corpi aziendali separati dalle infrastrutture, i collegamenti minimi funzionali alla conduzione dell'attività agricola);
 - 2 - ricucire, ove necessario, i collegamenti (viari, pedonali, ciclabili, destinati ai mezzi agricoli, etc.) interrotti.

Il P.I. rispetto al raggiungimento di tali obiettivi descritti, valuta la possibilità di operare anche mediante programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

La simbologia adottata negli elaborati grafici indica azioni riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base geografica informatizzata.

10.3 Vegetazione in ambito urbano e nel territorio aperto

Nei diversi contesti urbani e di territorio aperto il P.I. promuove l'impiego preferenziale di specie vegetali autoctone, scelte tra quelle le cui caratteristiche generali meglio rispondono alla specifica situazione.

In particolare il P.A.T.I. , per la scelta delle specie vegetali, fornisce le seguenti indicazioni (che non precludono comunque l'utilizzo di specie differenti da quelle elencate, purché adatte alla specifica situazione) che potranno essere precisate e integrate in sede di P.I.

Piante per siepi o ambiti campestri:

Quercus robur

Quercus petraea

Quercus pubescens

Carpinus betulus

Ostrya carpinifolia

Acer campestre

Ulmus minor

Fraxinus excelsior

Fraxinus angustifolia

Fraxinus ornus

Tilia spp.

Viburnum lantana

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Euonymus europaeus

Piante da mettere a dimora lungo i corsi d'acqua:

Alnus glutinosa

Salix alba

Salix viminalis

Salix cinerea

Salix caprea

Platanus sp. pl.

Viburnum opulus

Piante adatte ad alberature stradali:

Fraxinus excelsior

Fraxinus angustifolia

Acer platanooides

Platanus sp.pl.

Celtis australis (solo dove ci sia spazio sufficiente per le radici)

Prunus cerasifera pissardi

Carpinus betutlus

Piante adatte alla formazione di parchi o giardini pubblici:

Possono essere utilizzate tutte le specie generalmente presenti avendo cura che almeno il 70% delle piante impiegate nell'intervento appartenga a specie autoctone (*Quercus robur, Quercus petraea, carpinus betulus, Acer campestre, Fraxinus angustifolia, Fraxinus excelsior, Ulmus minor, ecc...*)

Piante adatte alla formazione di giardini privati:

Possono essere utilizzate tutte le specie generalmente presenti avendo cura che almeno il 50% delle piante impiegate nell'intervento appartenga a specie autoctone (*Quercus robur, Quercus petraea, carpinus betulus, Acer campestre, Fraxinus angustifolia, Fraxinus excelsior, Ulmus minor, ecc...*)

Piante adatte a svolgere funzioni di mascheramento o per formare siepi in grado di trattenere le polveri:

Carpinus betulus

Quercus ilex

Prunus laurocerasus

Photinia serrulata

Cupressocyparis leylandii

Ligustrum ovalifolium

Art. 11 – Azioni strategiche per la godibilità e fruibilità del territorio aperto

11.1 Diretrici preferenziali per l'organizzazione degli spazi a verde, della rete dei servizi, delle reti di connessione ciclo-pedonale

Ai fini della godibilità e fruibilità del territorio e della riqualificazione e potenziamento della rete ecologica, il P.A.T.I. prevede, lungo direttrici strategiche preferenziali estese al territorio aperto e agli insediamenti, la messa a sistema di una rete di aree per servizi e a verde, attrezzature e sistemazioni (percorsi di immersione rurale – ciclo-pedonali, aree di sosta), per la godibilità e fruibilità del territorio a raccordo e potenziamento con le aree a verde e servizi della pianificazione vigente, nell'ottica di un rafforzamento della qualità urbana degli insediamenti e di una valorizzazione complessiva del quadro territoriale.

Il P.I., nel promuovere la riqualificazione e valorizzazione dei caratteri naturalistico-ambientali del territorio porrà particolare attenzione a quanto sopra:

- nell'organizzazione territoriale delle funzioni e in particolare degli spazi e attrezzature didattiche, per lo sport e il tempo libero;
- nella localizzazione dei percorsi di immersione rurale – ciclopedonali e aree di sosta;
- nella disciplina del territorio agricolo;
- nella disciplina degli spazi aperti pubblici/privati interni ed esterni agli insediamenti.

La simbologia adottata negli elaborati grafici indica azioni riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base geografica informatizzata.

Art. 12 – Territorio agricolo

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

12.1 Disposizioni per gli edifici e i manufatti esistenti

a) Disposizioni generali

Prescrizioni

Fatte salve le disposizioni date per gli immobili di valore culturale, le ammissibilità di ampliamento funzionale degli alloggi esistenti di cui all'Art. 18, punto 18.1, e le disposizioni dettate per i singoli A.T.O. e/o dai successivi P.I., negli edifici esistenti sono consentiti:

- *gli interventi previsti dalla LR n. 11/2004 e s.m.i.;*
- *gli interventi di riqualificazione ambientale di cui al successivo punto 12.2 - d.*

b) Edifici, non più funzionali alle esigenze del fondo

Prescrizioni

Il P.I. individua gli edifici esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo. Per detti edifici possono essere consentite utilizzazioni diverse da quelle agricole solo se gli immobili interessati:

- *dispongono delle opere di urbanizzazione adeguate alle nuove utilizzazioni o viene provveduto alla loro realizzazione se mancanti;*
- *sono coerenti o vengono resi coerenti con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale e con l'ambiente, anche mediante opere di mitigazione*

ambientale e/o modifica dei manufatti che per dimensione, forma, colore, ecc, contrastano con i caratteri ambientali dei luoghi.

12.2 Edificabilità

a) Disposizioni generali

Prescrizioni

Nel territorio agricolo sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal P.A.T.I. e dal P.I., esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo – produttive così come definite dalla Giunta Regionale con apposito provvedimento.

Gli interventi sono consentiti secondo i criteri dell'art. 44, della L.R. 11/2004 e nel rispetto delle successive disposizioni emanate dalla Regione Veneto

Gli interventi da realizzare in nuclei storici preesistenti sono consentiti previa progettazione di uno studio unitario che preveda l'eventuale riorganizzazione e riordino e recupero delle preesistenze del nucleo rurale di appartenenza

Il P.I., nell'obiettivo di preservare e limitare il consumo di suoli ad elevata vocazione agricola o silvo-pastorale, individua gli ambiti delle aziende agricole esistenti, aggiornando il censimento sulla base di un'indagine e schedatura puntuale con particolare riferimento alla illustrazione e rappresentazione cartografica delle caratteristiche delle unità produttive, del loro ordinamento colturale (mercantile, zootecnico da carne, zootecnico da latte, vitivinicolo, orto-floro vivaistico, attività di trasformazione, attività di vendita diretta al pubblico, etc.) ed eventuali investimenti fondiari qualificanti il settore produttivo e il territorio.

Le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti disposizioni sui caratteri tipologici degli edifici, le disposizioni date dal P.I. mediante apposito "prontuario per gli interventi edilizi nel territorio

agricolo”, compresi i limiti di altezza e di distanza, gli indirizzi per la riqualificazione ambientale delle aree scoperte, nonché le disposizioni specifiche dettate per ogni singolo A.T.O. e fatte salve le disposizioni contenute nell'Allegato A della DGR 2274 del 28.09.2010 "Approvazione delle linee di indirizzo per la redazione del quadro conoscitivo e delle proposte progettuali finalizzate alla redazione del P.A.T. per quanto attiene le zone agricole. Tipologie di architettura rurale del Veneto".

b) Caratteri tipologici degli edifici

Gli interventi edilizi devono essere progettati sulla base dei seguenti indirizzi:

- rispettare 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;
- escludere le tipologie edilizie e le strutture estranee all'ambiente rurale;
- rispettare la morfologia del piano di campagna esistente evitando le deformazioni contrastanti con i caratteri del territorio;
- rispettare le visuali di interesse storico e ambientale;
- prevedere soluzioni progettuali che, per linguaggio architettonico-formale, uso di materiali, finiture, colori, ecc., garantiscano un corretto inserimento nelle preesistenze del territorio rurale, verificabile con l'ausilio di simulazioni fotografiche;
- possibilità di realizzare annessi rustici purché con pianta di forma semplice, possibilmente rettangolare;

e comunque nel rispetto delle disposizioni contenute nell'Allegato A della DGR 2274 del 28.09.2010 "Approvazione delle linee di indirizzo per la redazione del quadro conoscitivo e delle proposte progettuali finalizzate alla redazione del P.A.T. per quanto attiene le zone agricole. Tipologie di architettura rurale del Veneto”.

c) Limiti di altezza e distanza degli edifici

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

indicazioni di legge e comunque nel rispetto delle disposizioni contenute nell'Allegato A della DGR 2274 del 28.09.2010 "Approvazione delle linee di indirizzo per la redazione del quadro conoscitivo e delle proposte progettuali finalizzate alla redazione del P.A.T. per quanto attiene le zone agricole. Tipologie di architettura rurale del Veneto”.

d) Riqualificazione ambientale delle aree scoperte

Allo scopo di favorire la riqualificazione ambientale, i Comuni possono consentire la demolizione di edifici o parti di edifici in contrasto con l'ambiente, ovvero, per motivi statici ed igienici; in quest'ultimo caso potrà essere autorizzata la ricostruzione del volume demolito.

Il P.I., solamente per quanto attiene elementi di minor entità, potrà determinare la quantità di volume recuperabile rispetto a quello da demolire, nonché i criteri e le modalità operative. Esso inoltre valuta la possibilità di applicare gli strumenti del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone eventualmente gli ambiti e i contenuti.

Prescrizioni

I progetti di intervento, in ogni caso, devono comprendere anche la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza.

e) Vincoli

Prescrizioni

- *Al rilascio del permesso di costruire delle nuove costruzioni ad uso abitativo è istituito, a cura del richiedente, sul fondo di pertinenza un vincolo di non edificazione trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari;*
- *le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza;*
- *l'ampiezza del fondo di pertinenza di cui al comma 1, è determinato sulla base dell'apposito provvedimento emanato dalla Regione del Veneto;*
- *le abitazioni e gli edifici destinati a strutture agricolo – produttive determinano un vincolo di destinazione d'uso fino alla eventuale variazione*

del P.I.;

- *la demolizione parziale o totale delle abitazioni o delle strutture agricole – produttive, riduce o elimina il vincolo;*
- *il Comune si dota di un registro fondiario sul quale trascrivere i dati catastali degli immobili e dei fondi vincolati ed una planimetria su cui risultano individuate tali aree vincolate ad edifici costruiti nel proprio territorio o in quello dei comuni vicini qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un comune.*

Le Serre, i Vivai e gli allevamenti vengono disciplinati dai Piani degli Interventi.

Altresì il P.I., ai sensi della L.R. n. 11/2004, si dovrà attenere alle indicazioni contenute negli specifici provvedimenti della Giunta Regionale, rispettivamente la DGR n. 172/2010 e la DGR n. 3178/2004 come modificata dalla DGR 329/2010.

f) Interventi di trasformazione del territorio agricolo

Gli interventi consentiti devono rispettare i caratteri ambientali definiti dalla morfologia dei luoghi, dagli insediamenti rurali, dalla tipologia e dall'allineamento delle alberature e delle piantate, dalla maglia poderale, dai sentieri, dalle capezzagne, dai corsi d'acqua, ecc.

Il P.I. valuta le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti, per la realizzazione di:

- infrastrutture stradali o impianti tecnologici di interesse pubblico;
- interventi per la riqualificazione ambientale e paesaggistica (parchi agrari, boschi di pianura, eliminazione di elementi detrattori di qualità o fonte di effetti negativi sull'ambiente, fasce tampone e barriere di mitigazione per elementi ad impatto negativo sul contesto ambientale, ecc.);
- interventi per la godibilità e fruibilità del territorio agricolo.

g) Miglioramenti fondiari

Prescrizioni

Le modificazioni del terreno connesse con la coltura dei fondi rustici non devono snaturare le conformazioni orografiche attuali, pertanto sono consentiti gli interventi di miglioramento fondiario, purché non alterino gli equilibri idraulici del suolo o incidano negativamente sul contesto ambientale e sui suoi caratteri significativi.

h) Tutela ambientale

Il P.I. promuove le seguenti azioni:

- cura dei corsi d'acqua, con particolare riferimento all'assetto e alla sistemazione delle sponde e degli attraversamenti;
- mantenimento della funzionalità dei fossi poderali, della rete scolante, eventuali interventi devono rispettare le disposizioni di cui all'art. 7, punto 7.3, lettera d);
- mantenimento delle alberature d'alto fusto e degli elementi vegetazionali singoli o associati (alberature, piantate, siepi, ecc) di valore naturalistico e/o storico – ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale, disposti in coerenza con gli insediamenti, con la tessitura dei fondi e con la configurazione orografica del suolo;
- interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti;
- recupero e riqualificazione dei sentieri e delle strade agrarie, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione; in tale caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale;

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

Non sono consentiti i seguenti interventi:

- l'apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle previste in attuazione del P.A.T.I. o del P.I. e di quelle poste al servizio della attività agricola, degli edifici esistenti, e/o delle attività legate alla rete delle attrezzature e sistemazioni (percorsi di immersione rurale – ciclo-pedonali ed aree di sosta) per la godibilità e fruibilità del territorio aperto;
- l'introduzione di specie vegetali suscettibili di provocare alterazioni ecologicamente dannose;
- tagliare a raso, bruciare, estirpare e sradicare i filari di siepi o le singole piante autoctone e/o naturalizzate presenti nel territorio, salvo il caso di inderogabili esigenze attinenti le opere di pubblica utilità o di esigenze fito - sanitarie; è comunque consentito lo sfoltimento e l'utilizzazione turnaria delle piante, previo parere delle autorità competenti;
- Le recinzioni devono essere realizzate con tipologie ed uso di materiali tradizionali.

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

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

12.3 Allevamenti

Edifici adibiti ad allevamenti zootecnici intensivi, per i quali si applicano le disposizioni di cui alla DGR n. 3178/2004 (Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50 della LR n. 11/2004) lettera d - Edificabilità zone agricole, modificata con DDR

n. 168 del 31 maggio 2007, con DGR n. 3650 del 25 novembre 2008, e con DGR n. 329 del 16 febbraio 2010, e successive modifiche ed integrazioni. L'individuazione degli allevamenti riportata nella Tavola 1 del PATI è aggiornata, al variare delle condizioni rilevate, senza che ciò costituisca variante al PATI. La fascia di rispetto degli allevamenti è considerata come vincolo dinamico non cogente ma ricognitivo, la cui ampiezza può variare fra 50 e 700 mt. e deve essere calcolata sulla base dei parametri di legge sussistenti al momento di richiesta dell'intervento.

In sede di P.I., nel caso siano individuare nuove situazioni di incompatibilità tra allevamenti e insediamenti residenziali esistenti, laddove non sussistono le distanze minime reciproche, fissate dalla legge, dai limiti delle zone agricole, dai confini di proprietà, dalle abitazioni non aziendali, valgono le seguenti disposizioni.

Il PI:

- indica accordi e convenzioni con i proprietari degli allevamenti esistenti per la realizzazione di interventi di riqualificazione impiantistica, attuati con l'adozione delle "migliori tecniche disponibili", al fine di migliorare l'inserimento nel territorio degli allevamenti zootecnici e ridurre l'impatto ambientale, con riferimento anche agli abbattitori di odori, in base a quanto previsto dalla citata DGR n. 3178/2004, lettera d), punto 5., par. 7 bis);
- disciplina, previo accordo con i titolari, i criteri e le modalità del trasferimento, indica gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

Per tali allevamenti il P.I.:

- disciplina i criteri e le modalità del trasferimento o blocco, indicano gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti;
- limita gli interventi possibili, sino al trasferimento/blocco, alla sola manutenzione ordinaria e/o straordinaria e a quelli che comportano una riduzione della classe e del punteggio dell'allevamento. Devono essere comunque consentiti gli interventi che si rendano necessari per l'adeguamento ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie riguardante la tutela dell'ambiente, il rispetto dei requisiti igienico-sanitari e l'assicurazione del benessere animale, ai sensi della lett. 2 bis, al comma 2, dell'art. 44 della LR n. 11/2004.

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

Prescrizioni e vincoli

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

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

I progetti edilizi dovranno prevedere:

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

Capo 2 - Sistema insediativo

Art. 13 – Invarianti di natura storico-monumentale-architettonica

Il P.A.T.I. prevede la tutela, il recupero, la valorizzazione dei tessuti urbani e dei manufatti di interesse culturale.

A tal fine, con il presente articolo, il P.A.T.I. disciplina le seguenti Invarianti di natura storico-monumentale- architettonica:

- **Ambiti dei centri storici;**
- **Sistema dell'edilizia con valore storico-ambientale esterna al centro storico;**
- **Individuazione e classificazione degli edifici con valore storico ed ambientale e relative pertinenze scoperte (es. Ville Venete);**
- **Elementi di archeologia industriale;**
- **Manufatti minori di interesse ambientale;**
- **Strade e percorsi storici.**

13.1 Ambiti dei centri storici

Il P.A.T.I. prevede la salvaguardia, il recupero e la valorizzazione degli Ambiti dei centri storici.

Costituisce invariante all'interno degli Ambiti dei centri storici tutto l'organismo urbano – storico complessivo, costituito da edifici, Ville Venete e relative aree di pertinenza, manufatti, aree scoperte pubbliche e private, cortili e spazi aperti, aree verdi e strade.

13.2 Sistema dell'edilizia con valore storico-ambientale esterna al centro storico

Il P.A.T.I. prevede la salvaguardia, il recupero e la valorizzazione degli edifici con valore storico-ambientale esterni al centro storico, con i relativi spazi

scoperti di pertinenza. Costituiscono invariante le rispettive parti, elementi, caratteri distributivi e compositivi che rivestono interesse storico-ambientale.

Gli interventi consentiti sono prevalentemente orientati a conservare e valorizzare il sistema di questi elementi come identificativi della dimensione storica degli insediamenti e del territorio aperto. Si richiama nello specifico quanto previsto per gli edifici con valore storico-ambientale e relative pertinenze scoperte al successivo punto 14.2

13.3 Individuazione e classificazione degli edifici con valore storico-ambientale e relative pertinenze scoperte (es. Ville venete)

Il P.A.T.I. classifica come invariante all' interno e all'esterno degli ambiti dei centri storici, gli edifici con valore storico-ambientale e le relative pertinenze scoperte,(es. Ville Venete) per le rispettive parti, elementi, caratteri distributivi e compositivi che rivestono valore storico-ambientale.

Il P.I.:

all'interno e all'esterno degli Ambiti dei centri storici individua gli edifici e gli spazi scoperti con valore storico-ambientale;

13.4 Elementi di archeologia industriale

Il P.A.T.I. individua e tutela come invarianti, tra i principali manufatti di interesse storico/paesaggistico, gli elementi di archeologia industriale.

Per tali manufatti sono ammessi gli interventi volti alla loro conservazione e valorizzazione. Le aree adiacenti possono essere sistemate ed eventualmente attrezzate per la sosta coerentemente al contesto ambientale o dell'insediamento storico e delle eventuali sistemazioni circostanti di interesse paesaggistico.

Le disposizioni di cui sopra valgono anche per i manufatti di interesse storico/paesaggistico non indicati dal P.A.T.I. il cui valore storico-ambientale, venga accertato in sede di P.I.

La simbologia adottata negli elaborati grafici indica azioni riferite al territorio e non e' da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base geografica informatizzata.

13.5 Manufatti minori di interesse ambientale testimoniale

Nel P.A.T.I. sono individuati i manufatti di interesse ambientale e culturale, che testimoniano la cultura e le tradizioni del luogo (sono numerati, e riportati in un apposito elenco). Si tratta di capitelli e cappelline, muri in cotto e sasso, recinzioni, cancellate, gradinate, rocchi, etc.

Essi sono assoggettati a tutela: sono vietati pertanto in generale tutti gli interventi e le attività che possono causarne la distruzione e il danneggiamento.

Il P.I. definirà per ciascuno, o per gruppi, le modalità di intervento, che potranno essere di restauro, di risanamento, o di ripristino delle forme originarie.

La norma si applica anche a manufatti di interesse storico ambientale analoghi, anche se non individuati nella cartografia e negli elenchi del P.A.T.I. Il P.I. può individuare infatti ulteriori manufatti e siti di rilevanza culturale sulla base di analisi più approfondite, e definire, in funzione delle complessive esigenze di assetto territoriale, i vincoli e le limitazioni d'uso che debbono essere osservati per la loro conservazione e la valorizzazione.

Resta ferma, secondo la relativa disciplina normativa, la tutela sugli immobili assoggettati al vincolo monumentale.

13.6 Strade e percorsi di interesse storico-ambientale

Il P.A.T.I. individua i tracciati del territorio agricolo che hanno interesse paesaggistico e testimoniale.

In particolare vengono evidenziati le strade e i percorsi di interesse storico-ambientale.

L'obiettivo del P.A.T.I. è di tutelare tali elementi per la loro importanza paesaggistica e valorizzarli come elementi per la riprogettazione del territorio

Il PI, sulla base di analisi più dettagliate, individua e segnala la presenza di altri eventuali elementi e detta le disposizioni affinché gli interventi ammessi nel territorio agricolo ne curino la tutela e la conservazione.

Per le parti alberate saranno eseguite soltanto le sostituzioni dovute per la cura.

Art. 14 – Azioni di tutela del sistema insediativo

Disposizioni transitorie

In fase di prima applicazione del P.A.T.I. , sino all'approvazione del primo P.I., per i singoli Comuni negli Ambiti dei centri storici e nel sistema dell'edilizia con valore storico-ambientale esterna al centro storico, sono ammessi esclusivamente:

- a) gli interventi previsti dalla normativa di PRG vigente e degli strumenti urbanistici attuativi vigenti, disciplinante i centri storici e gli edifici con valore storico-ambientale;
- b) per gli edifici non specificamente disciplinati dalla normativa di cui al punto a), gli interventi di cui alle lett. a), b), e c), comma 1, art. 3 del D.P.R. 380/2001.

14.1.1 Ambiti dei centri storici

Il P.A.T.I. prevede la salvaguardia, il recupero e la valorizzazione degli Ambiti dei centri storici.

Gli interventi consentiti sono prevalentemente orientati a conservare e valorizzare gli elementi costitutivi e consentire una lettura integrata dei caratteri identificativi della morfologia del centro storico, in coerenza con il processo di formazione urbana.

Il P.I., promuove negli ambiti dei centri storici, azioni di tutela, riqualificazione e valorizzazione mediante una puntualizzazione degli ambiti medesimi e una rilettura della trattazione normativa della pianificazione vigente individuando

gli edifici e gli spazi scoperti con valore storico-ambientale, per i quali si applica quanto previsto al successivo punto 14.1.2

In particolare i singoli Comuni, in sede di P.I. , possono sviluppare indipendentemente la disciplina inerente gli ambiti dei centri storici e gli edifici e spazi scoperti con valore storico ed ambientale interni agli ambiti dei centri storici secondo le seguenti alternative:

- in coerenza con le disposizioni di cui al successivo punto 14.1.3 - Direttive per la disciplina delle Unità Edilizie;
- in coerenza con le disposizioni del rispettivo PRG vigente, in quanto compatibili con gli obiettivi del P.A.T.I.

Inoltre devono essere tenuti in considerazione i seguenti indirizzi di progettazione urbanistica:

- **Edifici**

Nella Scena Urbana i diversi edifici intervengono con ruoli e funzioni specifiche che gli interventi devono evidenziare e valorizzare:

- *per gli elementi emergenti gli interventi devono favorire la percezione complessiva del volume edilizio e della sua copertura;*
- *per i fronti dominanti la forometria, le opere di finitura, i materiali, i colori, il trattamento delle superfici, l'attacco a terra devono accentuare il carattere dominante del fronte;*
- *gli altri volumi e gli altri fronti svolgono una funzione complementare, di raccordo e quindi devono essere caratterizzati in modo coerente con tale ruolo, adottando linguaggi e soluzioni tali da evitare la "competizione" con gli elementi caratterizzanti del centro storico.*

- **Piazze, slarghi, passaggi pedonali, portici**

- a) *valorizzare gli spazi pedonali con lo scopo di caratterizzare l'insediamento storico, nel quale ogni elemento edificato ed ogni spazio aperto, assume una propria individualità in rapporto alla funzione ed ai caratteri dell'ambiente, edificato o naturale, circostante;*

- b) *disporre le panche e i sedili in posizioni significative rispetto ai percorsi, organizzando gruppi di elementi architettonici e vegetali per favorire gli incontri e la conversazione;*
- c) *usare pavimentazioni:*
- *coerenti con l'esistente;*
 - *adatti al calpestio, non sdruciolevoli, di facile manutenzione e sostituzione;*
 - *in grado di favorire i percorsi pedonali, la sosta, gli incontri e gli scambi tra le persone, e tali da distinguere ed evidenziare le diverse funzioni delle aree riservate alla circolazione, alla sosta dei veicoli ed ai pedoni;*
 - *con soluzioni prive di barriere architettoniche.*

• ***Verde pubblico o di uso pubblico e verde privato***

Le aree a verde pubblico o di uso pubblico e verde privato dovranno essere considerate come elementi di rilevante interesse, anche figurativo, per esprimere il carattere e la valenza dell'insediamento in cui ricadono.

La sistemazione di dette aree deve rispettare i caratteri urbanistici ed architettonici dei luoghi, valutando:

- a) *i rapporti visuali tra gli alberi d'alto fusto, gli arbusti, il prato, le pavimentazioni, l'architettura degli edifici, gli elementi naturali del territorio, ecc...;*
- b) *la funzione delle alberature nella delimitazione degli spazi aperti o per formare schermi visuali e di riparo, zone d'ombra, effetti prospettici, trasparenze verdi, ecc..;*
- c) *i caratteri delle alberature (foglia persistente o caduca, forma della massa arborea e portamento delle piante, velocità di accrescimento, colore del fogliame e dei fiori, mutazioni stagionali, ecc.) e le esigenze di manutenzione (irrigazione, soleggiamento, potatura, fertilizzanti, ecc.).*

• ***Illuminazione artificiale***

L'illuminazione artificiale degli spazi dovrà essere considerata come fattore di mitigazione di primaria importanza per la definizione e valorizzazione

dell'immagine urbana, utilizzando al meglio le potenzialità espressive della luce per creare un ambiente confortevole nelle ore serali e notturne, avvalendosi di prodotti volti all'abbattimento dell'inquinamento luminoso ed al risparmio energetico.

La progettazione della luce può basarsi sui seguenti criteri:

- a) illuminare l'ambiente in modo adeguato alle funzioni e all'uso degli spazi nelle ore di luce artificiale, considerando l'impianto distributivo e i diversi componenti dell'ambiente urbano, i rapporti tra la luce, le forme architettoniche e naturali, i materiali, i colori, ecc..;*
- b) distinguere con linguaggio chiaro e decifrabile la gerarchia dei percorsi, differenziare le sedi veicolari da quelle pedonali e ciclabili, identificare le diramazioni, gli attraversamenti, i luoghi particolari, ecc.;*
- c) considerare gli effetti comunicativi, anche psicologici, della percezione visiva (orientamento, sicurezza, benessere, continuità, ecc.) dovuti a:*
 - illuminazione omogenea o per contrasti tra soggetti illuminati e sfondi;*
 - illuminazione diretta o riflessa;*
 - diversità di colore della luce nelle diverse tonalità.*

- **Colori e materiali**

I materiali e i colori da impiegare dovranno relazionarsi alle tradizioni del costruire locale possibilmente utilizzando, come campionario di riferimento, i materiali e colori impiegati negli edifici, manufatti e spazi scoperti esistenti, significativi e caratterizzanti dal punto di vista architettonico e culturale, situati all'interno dei Centri Storici e nell'ambito territoriale del P.A.T.I.

Ulteriori approfondimenti saranno effettuati con apposito Piano del Colore.

- **Corsi d'acqua**

Riqualificazione delle sponde e degli spazi prospicienti i corsi d'acqua costituisce una ulteriore misura di mitigazione, con creazione, dove possibile, di percorsi e luoghi di sosta pubblici, allo scopo di dare

"leggibilità", risalto e fruibilità agli stessi, come componente rilevante della scena urbana.

Valorizzazione delle relazioni, visive e funzionali, tra gli edifici prospicienti i corsi d'acqua e i corsi d'acqua stessi.

14.1.2 Edifici con valore storico-ambientale e relative pertinenze scoperte (es. Ville venete)

Il P.A.T.I. prevede la salvaguardia, all'interno e all'esterno degli ambiti dei centri storici, degli edifici con valore storico-ambientale e le relative pertinenze scoperte, (es. Ville Venete) per le rispettive parti, elementi, caratteri distributivi e compositivi che rivestono valore storico-ambientale.

Il P.I.:

all'interno e all'esterno degli Ambiti dei centri storici individua gli edifici e gli spazi scoperti con valore storico-ambientale.

Nel successivo punto 14.1.3 -"Direttive per la disciplina delle Unità Edilizie" (comprensivo dei relativi sottoparagrafi 14.1.4 - Unità Edilizie di valore culturale, 14.1.5 - Definizione delle categorie di valore, 14.1.6 – Disciplina degli interventi, 14.1.7 – Destinazione d'uso, 14.1.8 – Analisi filologica preliminare agli interventi e 14.1.9 - Unità Edilizie prive di immobili di valore storico-ambientale), trovano definizione le direttive per la disciplina degli immobili (edifici e spazi scoperti di pertinenza degli edifici e non) con valore storico-ambientale.

In particolare, in sede di P.I., la disciplina inerente gli edifici e spazi scoperti con valore storico-ambientale potrà essere approfondita e sviluppata dai singoli Comuni secondo le seguenti alternative:

- in coerenza con le disposizioni di cui al successivo punto 14.1.3;
- in coerenza con le disposizioni della pianificazione vigente, in quanto compatibile con gli obiettivi del P.A.T.I.

14.1.3 Direttive per la disciplina delle Unità Edilizie

Il P.I., ai fini della disciplina degli interventi edilizi:

- a) per gli Ambiti dei centri storici di cui al punto 14.1.1, e per "il sistema dell'edilizia con valore storico-ambientale esterna al centro storico" di cui al punto 14.3 identifica le **Unità Edilizie (U.E.) di valore culturale**, formate dagli edifici o altri immobili con valore storico-ambientale e dalle aree scoperte di pertinenza, e le classificano nelle categorie di valore definite e normate al punto 14.1.5, sulla base delle caratteristiche tipologiche e dei valori culturali;
- b) per gli Ambiti dei centri storici di cui al punto 14.1.1, identifica le **Unità Edilizie (U.E.) prive di immobili di valore storico-ambientale** formate dagli edifici o altri immobili privi di valore storico-ambientale e dalle aree scoperte di pertinenza, e/o da aree inedificate, e le disciplinano in coerenza con le disposizioni di cui al punto 14.1.9.

Per ogni Unità Edilizia il P.I. dovrà precisare gli interventi ammessi per una sua idonea riorganizzazione, prescrivendo all'occorrenza anche la redazione di un progetto di massima degli interventi edilizi, della sistemazione degli spazi scoperti, nonché delle eventuali opere di urbanizzazione mancanti comprese nell'Unità Edilizia. Detto progetto costituisce il documento preliminare alla presentazione dei progetti edilizi per l'esecuzione degli interventi e la sua attuazione può essere realizzata anche per stralci funzionali mediante più permessi di costruire.

Nel caso che il progetto di intervento riguardi l'intera Unità Edilizia, tale progetto sostituisce a tutti gli effetti il suddetto progetto di massima.

Il Progetto di massima degli interventi dovrà contenere :

- la configurazione planimetrica, in scala 1:200, delle aree e degli edifici, nonché degli spazi pubblici contigui, con l'indicazione sia delle quote orizzontali e verticali, riferite a capisaldi stabiliti dal Comune, atte a individuare l'andamento planimetrico e altimetrico dello stato attuale e del

- progetto, sia delle quote di riferimento per la misurazione delle altezze e il calcolo dei volumi;
- gli accessi pedonali e carrabili e l'organizzazione delle autorimesse;
 - lo schema di massima dei prospetti e delle sezioni in scala 1:200, con la configurazione dei tetti e, eventualmente, la disposizione dei portici, l'indicazione dei materiali da usare nelle finiture, dei colori, ecc;
 - le destinazioni d'uso e gli utilizzi specifici degli edifici e delle aree scoperte con le relative sistemazioni di massima;
 - il progetto degli spazi scoperti pubblici e privati, comprensivo delle attrezzature e degli eventuali manufatti e fabbricati accessori di servizio consentiti e delle eventuali recinzioni; le recinzioni devono essere studiate in coerenza con il contesto del centro storico ed evitando di interrompere il rapporto tra i fronti con funzioni di interesse pubblico e gli spazi pubblici e di uso pubblico;
 - la tabella dei dati planimetrici e volumetrici dell'intervento.

14.1.4 Unità Edilizie di valore culturale

L'insieme degli edifici e degli spazi scoperti presenti nelle Unità Edilizie di valore culturale deve essere tutelato e valorizzato in quanto patrimonio storico e culturale dei Comuni.

Il perimetro delle Unità Edilizie potrà essere modificato, rispetto a quello definito dal P.I., sulla base dell'analisi filologica preliminare alla progettazione, di cui al punto 14.1.8 e potrà essere precisato in sede di rilascio dell'autorizzazione all'intervento.

Le Unità Edilizie di valore culturale, oltre agli edifici di valore culturale, possono comprendere anche altri edifici o manufatti privi di valore o in contrasto col centro storico.

Le Unità Edilizie di valore culturale sono classificate nelle classi A1, A2, A3, di cui al successivo punto 14.1.5.

Il P.I. assegna ad ogni singola U.E. la classe specifica in base al valore culturale dominante rilevato all'interno della stessa, ovvero, qualora la

specifica situazione e la esigenza di tutela dei beni esistenti lo richiedano, possono dettagliare la disciplina all'interno delle U.E., definendo puntualmente, per le singole parti della stessa, le corrispondenti categorie di valore e conseguentemente gli interventi consentiti.

In ogni caso, l'analisi filologica preliminare alla progettazione, di cui al punto 14.1.8, può accertare, per gli immobili o parti di immobili classificati dal P.I., un valore diverso rispetto a quello determinato. Per questi immobili o parti di immobili sono consentiti tipi e modalità di intervento corrispondenti alle categorie di valore accertato dall'analisi filologica.

Nelle Unità Edilizie di valore culturale interne al centro storico il P.I. indica i principali edifici da demolire e/o da modificare in quanto contrastanti con i caratteri del Centro Storico e gli eventuali ambiti per la nuova edificazione finalizzata alla riqualificazione architettonica e ambientale.

Nelle Unità Edilizie di valore culturale interne al centro storico in cui non risultano individuati dal P.I. edifici da demolire e/o da modificare, l'analisi filologica (punto 14.1.8) può rilevare l'esistenza di fabbricati o parte di fabbricati privi di valore o in contrasto col Centro Storico. Di tali fabbricati il P.I. può prevedere la demolizione e/o la ricomposizione mediante interventi di demolizione e nuova costruzione di pari volume all'interno dell'Unità Edilizia, anche utilizzando parti di spazi scoperti privati, nel rispetto dei limiti di distanza e in generale della disciplina fissata dal P.I. stesso. La ricomposizione può essere consentita compatibilmente con i valori culturali da tutelare e a condizione che l'intervento sia finalizzato alla riqualificazione architettonica e ambientale e non alteri i fronti principali del corpo edilizio di valore.

Rispetto alle operazioni di demolizione e/o ricomposizione, il P.I. valuta la possibilità di applicare lo strumento del credito edilizio.

Per gli spazi scoperti, interni alle Unità Edilizie e per gli spazi comuni a più

Unità Edilizie, identificati dal P.I., deve essere garantita la salvaguardia e il recupero degli elementi di valore culturale, artistico, naturalistico o di particolare interesse per le tecniche costruttive usate.

Per gli edifici o parti di edificio prive di valore storico-ambientale individuate dal P.I., ovvero, dall'analisi filologica (punto 14.1.8), all'interno delle Unità Edilizie, sono consentiti anche gli interventi di ristrutturazione edilizia, purché finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale degli immobili e/o dell'ambiente urbano circostante.

Per le superfetazioni di epoca recente che contrastano con i valori da tutelare va migliorato il rapporto di coerenza con i caratteri degli edifici con valore storico-ambientale.

Il P.I. potrà consentire all'interno delle U.E. anche interventi di restauro e risanamento conservativo di locali con altezze utili, superfici minime, rapporti di illuminazione e altezze del pavimento del piano terra dal piano di campagna, inferiori a quelli stabiliti dal Regolamento Edilizio.

Nelle U.E. di valore culturale è comunque sempre consentito:

- il consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e le quote delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto, mantenendo le aperture esistenti verso l'esterno;
- l'inserimento di impianti tecnologici e igienico - sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio.

Per gli interventi nelle U.E. è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

Nelle Unità Edilizie di valore culturale, oltre alle disposizioni generali di cui ai precedenti commi, si applicano le disposizioni specifiche della classe di

appartenenza di seguito riportate.

14.1.5 Definizione delle categorie di valore

CATEGORIA	CLASSE DI VALORE
A.1	Emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili
A.2	Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico e ambientale intatti o parzialmente modificati, e assimilabili; emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico con modificazioni pesanti, e assimilabili
A.3	Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico ed ambientale con modificazioni pesanti, o sostanzialmente modificati con poche tracce dell'impianto originario, e assimilabili

Il P.I., approfondendo le analisi dei manufatti e degli spazi aperti di pertinenza, potrà specificare ed articolare le categorie qui definite e sono comunque tenuti a dettagliarne la disciplina, in coerenza con quanto di seguito fissato.

14.1.6 Disciplina degli interventi

CATEGORIA A.1 – Emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, da eseguire secondo gli specifici criteri e modalità definite dal P.I.

CATEGORIA A.2 – Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico e ambientale intatti o parzialmente modificati e assimilabili;

emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico con modificazioni pesanti, e assimilabili

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, da eseguire secondo gli specifici criteri e modalità definite dal P.I.

CATEGORIA A.3 – Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico ed ambientale con modificazioni pesanti, o sostanzialmente modificati con poche tracce dell'impianto originario, e assimilabili

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ricostruzione e ampliamento, da eseguire secondo gli specifici criteri e modalità definite dai P.I.

14.1.7 Destinazione d'uso

Fatte salve le utilizzazioni specifiche che verranno indicate dal P.I., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso, purché compatibili con i caratteri dell'ambiente e con il valore culturale degli immobili:

- a. nei centri storici sono consentite le destinazioni d'uso residenziali, che possono essere integrate da altre destinazioni compatibili con la residenza, come specificato negli A.T.O.;
- b. negli edifici con valore storico-ambientale, sono consentite le destinazioni residenziali e le attività agricole e agro – turistiche, ricettive, culturali, sociali, assistenziali, ricreative, pubblici esercizi, artigianato di servizio ed artistico, mostre, e simili destinazioni, purché compatibili con i caratteri dell'ambiente, degli insediamenti circostanti, e con il valore culturale degli immobili.

14.1.8 Analisi filologica preliminare agli interventi

Fatti salvi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i progetti di intervento nelle unità edilizie di valore culturale, devono basarsi sull'analisi filologica degli immobili esistenti.

Nel caso di progetti riguardanti parte degli immobili compresi nelle Unità Edilizie, l'analisi filologica deve comprendere l'intera Unità Edilizia.

L'analisi può dimostrare valori culturali diversi da quelli risultanti nel P.I.; in tal caso sono consentiti tipi di intervento corrispondenti alle classi di valore risultanti dall'analisi, aumentando o diminuendo il valore assegnato dal P.I. di una classe al massimo, escludendo le classi A1 e A2.

L'analisi filologica contiene:

- l'analisi storica degli immobili, con particolare riferimento alle trasformazioni subite dagli edifici e dagli spazi scoperti di pertinenza;
- lo stato di fatto degli edifici, ottenuto dal rilievo quotato, con la descrizione delle destinazioni d'uso, delle condizioni statiche ed igieniche, dei materiali e delle tecniche usate nella costruzione;

- lo stato di fatto degli spazi scoperti, mediante il rilievo quotato del suolo, delle alberature (con specificazione delle specie), delle pavimentazioni esterne, delle recinzioni e di ogni altro elemento fisso che concorre a caratterizzare l'ambiente;
- Ogni altro documento ritenuto utile per l'identificazione dei caratteri storici ed architettonici degli immobili interessati

I Comuni si riservano la facoltà di richiedere ulteriori approfondimenti, elaborati, documenti, campionature, ecc. ritenuti necessari per la valutazione dell'intervento.

14.1.9 Unità Edilizie prive di immobili di valore storico-ambientale

Il P.I., nelle Unità Edilizie prive di immobili di valore storico-ambientale, individuate all'interno degli Ambiti dei centri storici, potrà prevedere, oltre agli interventi sull'edilizia esistente, nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti, in modalità coerenti con i caratteri dei centri storici stessi.

Il P.I. può individuare demolizioni e/o modifiche da apportare a edifici o parti di edificio contrastanti con il centro storico, consentendo, fino all'attuazione delle previsioni del P.I. stesso, solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza modifica delle utilizzazioni in atto, anche valutando la possibilità di applicare lo strumento del credito edilizio.

14.2 Contesti figurativi e pertinenze dei principali complessi storico-monumentali

Il P.A.T.I. individua i principali "Contesti figurativi e pertinenze dei principali complessi storico-monumentali", rappresentati dai parchi, giardini, e in generale spazi scoperti circostanti complessi di interesse storico-monumentale. Tali spazi scoperti, oltre a possedere in sé e per sé valore storico-ambientale, concorrono a comporre l'immagine storica dei fabbricati/manufatti storici.

Il P.I. precisa l'individuazione dei contesti figurativi e pertinenze dei principali complessi storico-monumentali, e disciplina tali immobili, in coerenza con le seguenti disposizioni:

- tutela della giacitura, estensione e conformazione degli spazi scoperti, per le parti di interesse storico: sono vietati gli smembramenti e comunque gli elementi di separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possono compromettere l'integrità dei beni indicati e le relazioni tra i suddetti beni ed il loro intorno;
- è consentito l'uso agricolo e l'uso per attività ricreative all'aperto purché non vengano compromessi i caratteri storici e ambientali dell'impianto;
- tutela e conservazione degli elementi di valore storico-architettonico, dei beni e risorse presenti;
- le alberature e gli altri elementi vegetazionali di pregio naturalistico o di valore storico-ambientale, non possono essere abbattuti salvo che per ragioni fito-sanitarie o di sicurezza; in tale caso gli esemplari abbattuti devono essere sostituiti con altri della stessa specie;
- riqualificazione delle parti in situazione di degrado e eliminazione degli elementi incoerenti;
- è vietato collocare cartelli o altri mezzi di pubblicità, salvo quelli per la segnalazione dei beni culturali presenti.

Per la disciplina degli spazi scoperti di interesse storico – ambientale e per gli interventi edilizi, si richiama, oltre alle disposizioni del presente articolo, il precedente articolo 14.1.

14.3 Sistema dell'edilizia con valore storico-ambientale esterna al centro storico

Il P.A.T.I. prevede la salvaguardia, il recupero e la valorizzazione degli edifici con valore storico-ambientale esterni al centro storico, con i relativi spazi scoperti di pertinenza.

Gli interventi consentiti sono prevalentemente orientati a conservare e valorizzare il sistema di questi elementi come identificativi della dimensione

storica degli insediamenti e del territorio aperto. Si richiama nello specifico quanto previsto per gli edifici con valore storico-ambientale e relative pertinenze scoperte al precedente punto 14.1.2

Art. 15 – Azioni strategiche del sistema insediativo

15.1 Criteri e indirizzi per una progettazione edilizia sostenibile

IL P.A.T.I. promuove lo sviluppo nel territorio intercomunale della progettazione edilizia sostenibile con uso di tecniche costruttive riferite alla bioarchitettura, al contenimento del consumo energetico e all'utilizzo di fonti di energia rinnovabile, che dovranno essere favorite anche in rapporto agli oneri di urbanizzazione e di costruzione.

In riferimento all'illuminazione artificiale da predisporre sul territorio per la realizzazione di impianti di pubblica illuminazione, di insegne luminose e di illuminazione in aree private, al fine di ridurre la dispersione nella volta celeste, dovranno essere rispettate le disposizioni della L.R. 17/2009 "Nuove norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso, il risparmio energetico nell'illuminazione per esterni e per la tutela dell'ambiente e dell'attività svolta dagli osservatori astronomici".

Il P.I. approfondirà, sia per il tessuto edilizio consolidato che per quello di nuova formazione, l'uso di tali tecniche costruttive in considerazione delle caratterizzazioni morfologiche e paesaggistico-ambientali del territorio intercomunale.

Per quanto riguarda gli ambiti dei centri storici il P.I. dovrà, in particolare, pervenire ad una regolamentazione nell'utilizzo delle soluzioni tecniche di approvvigionamento energetico (pannelli solari termici, pannelli fotovoltaici, ecc.) a garanzia di un loro corretto inserimento a livello ambientale, mentre per quanto riguarda gli interventi urbanistici attuativi nei nuovi insediamenti il P.I. dovrà prevedere una loro valutazione non soltanto in riferimento al loro

impatto ambientale ma più in generale riguardo le soluzioni tecniche di approvvigionamento energetico alternativo.

15.2 Aree di urbanizzazione consolidata

Per quanto riguarda l'indicazione delle aree di urbanizzazione consolidata si precisa che le stesse debbano intendersi tutte le zone territoriali omogenee del PRG ove possono essere attuati interventi diretti (escluse le zone agricole), nuove costruzione, ampliamento e recupero:

- ZTO A, B, C1, D (di completamento), E4 (configurabili in veri e propri contesti urbani strutturati);
- ZTO F di non rilevanza territoriale (attuate o in fase di attuazione);
- Zone di espansione con SUA approvato e convenzionato nel rispetto delle norme tecniche del PAT.

Qualora il PATI ricomprenda all'interno dell'urbanizzazione consolidata aree che rientrino nelle fattispecie sopra riportate, per tali aree il PATI non ha valore conformativo.

Il P.A.T.I. prevede il mantenimento, la manutenzione e la riqualificazione della struttura insediativa consolidata.

Il P.I.:

1. precisa il perimetro delle aree di urbanizzazione consolidata e definiscono ambiti insediativi a specifica disciplina;
2. disciplina gli interventi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo;
3. individua le possibilità di trasformazione (riqualificazione/riordino e/o completamento) del sistema insediativo all'interno o in adiacenza alle aree residenziali consolidate esistenti, anche con il contemporaneo inserimento di adeguati servizi e luoghi centrali;
4. indica, per le parti di territorio da trasformare di cui al punto precedente, gli strumenti attuativi, le modalità di trasformazione urbanistica, gli indici stereometrici e in generale i parametri insediativi, garantendo il

coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti;

5. in sede di PI le eventuali ridefinizioni di zona potranno essere effettuate fatta salva la verifica del dimensionamento complessivo di Piano e del limite quantitativo di superficie agricola trasformabile.

Il P.I. inoltre, disciplina gli interventi volti a:

- a. migliorare la qualità della struttura insediativa mediante:
 - integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
 - riqualificazione e potenziamento dei servizi pubblici e di uso pubblico;
 - riqualificazione e riordino degli spazi aperti urbani;
 - potenziamento dei percorsi ciclo-pedonali, anche connettendoli e mettendoli a sistema con la rete delle attrezzature e sistemazioni per la godibilità e fruibilità del territorio aperto;
 - prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura;
 - riorganizzazione delle relazioni interne agli insediamenti, qualora carenti o difficoltose per l'interposizione di barriere fisiche (corsi d'acqua, infrastrutture, ecc.);
 - mitigazione delle situazioni di incompatibilità legate alla contiguità di tessuti urbani a funzione differente, ad esempio residenziale e produttiva, anche attraverso l'adozione di adeguati dispositivi con funzione di schermo (ad esempio fasce-tampone boscate);
 - rafforzamento dell'identità e immagine urbana;
 - eliminazione delle barriere architettoniche.
- b. promuovere il completamento del disegno urbano e rispondere alle esigenze di riqualificazione del tessuto edilizio esistente, con particolare riguardo all'edificato ad uso abitativo, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, con attenzione alle aree con attività dismesse o utilizzazioni incompatibili, mediante:

- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento degli edifici esistenti ed eliminazione degli elementi di degrado ambientale, per migliorare la qualità abitativa e/o funzionale degli immobili, favorendo il riordino morfologico dell'edificato e delle aree scoperte. Per gli edifici con valore storico-ambientale valgono le disposizioni di cui all'art. 13;
- interventi di nuova costruzione per il completamento del tessuto insediativo esistente;
- riqualificazione urbanistica delle aree produttive esistenti, valutando la possibilità di una definizione progettuale dei vuoti residui tra gli insediamenti esistenti o a margine degli stessi, al fine di una riorganizzazione e riordino complessivo, in particolare sotto il profilo dell'accessibilità e della dotazione di servizi, con possibilità di individuazione di ambiti di sviluppo a funzione produttiva per ampliamenti di strutture esistenti;
- recupero e riqualificazione urbanistico - ambientale delle aree con attività dismesse applicando criteri di equità tra le proprietà interessate, così da stimolare la trasformazione urbanistica a vantaggio della collettività e agevolando l'iniziativa degli operatori.

Il P.I. valuta la compatibilità delle attività e funzioni in atto nelle aree di urbanizzazione consolidata, diverse da quelle prevalenti (produttiva o residenziale) e conseguentemente ne definisce la disciplina mediante:

- trasferimento/eliminazione per le attività e funzioni incoerenti/incompatibili;
- mantenimento delle attività in atto mediante riqualificazione e mitigazione dei loro impatti rispetto agli insediamenti contermini al fine di riportarle nei loro confronti ad un livello di compatibilità e di non disturbo;

Il P.I. infine individua gli ambiti delle aziende agricole esistenti, aggiornando il censimento sulla base di un'indagine e schedatura puntuale con particolare riferimento:

- alla illustrazione e rappresentazione cartografica delle caratteristiche delle unità produttive, il loro ordinamento colturale (mercantile, zootecnico da carne, zootecnico da latte, vitivinicolo, orto-floro-vivaistico, attività di trasformazione, attività di vendita diretta al pubblico, etc.),
- eventuali investimenti fondiari qualificanti il settore produttivo e il territorio;
- alle vocazioni colturali, legate o meno a caratteristiche locali, alle peculiarità forestali,
- la consistenza dei settori: zootecnico, orto-floro-vivaistico.

15.3 Linee preferenziali di sviluppo insediativo

Il P.A.T.I. individua, rispetto alle aree di urbanizzazione consolidata e alle aree della programmazione e pianificazione urbanistica, le linee preferenziali di sviluppo insediativo, ossia le direttrici di crescita degli insediamenti residenziali più opportune, e quindi da preferire rispetto altre direzioni, comunque consentite anche se non puntualmente individuate.

Gli interventi di espansione urbana devono, in tutti i casi:

- configurarsi in modo coerente e compatibile con le aree di urbanizzazione consolidata/aree della programmazione e pianificazione urbanistica contigue;
- interfacciarsi, relazionarsi e integrarsi organicamente con gli insediamenti esistenti/programmati, per quanto riguarda le funzioni, l'immagine urbana e le relazioni viarie e ciclopedonali;
- inserirsi visivamente in maniera armonica nel territorio, ricomponendo e riqualificando adeguatamente il fronte dell'edificato verso il territorio agricolo.

Il P.I.:

1. definisce, in coerenza con gli indirizzi e i limiti quantitativi fissati nella disciplina degli A.T.O., gli ambiti di sviluppo insediativo individuando le specifiche zone d'intervento;
2. indica gli strumenti urbanistici attuativi, le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, gli indici stereometrici e in generale i parametri insediativi, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti;
3. disciplina gli interventi comunque ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo, sulle parti di territorio edificate, incluse negli ambiti di trasformazione urbanistica.

Il P.I. inoltre, in particolare, disciplina gli interventi volti a:

- a. garantire il corretto inserimento dei nuovi insediamenti nel territorio mediante:
 - predisposizione di condizioni di accessibilità (rispetto agli insediamenti contigui e/o alla viabilità di livello territoriale) adeguate al carattere e all'entità delle funzioni introdotte;
 - definizione delle modalità di trasferimento/eliminazione o mitigazione dell'impatto di eventuali attività presenti non compatibili con il carattere dei nuovi insediamenti.
- b. integrare e riorganizzare l'edificazione esistente eventualmente presente all'interno degli ambiti di sviluppo insediativo (edifici o piccoli insediamenti esistenti, in particolare "Ambiti di edificazione diffusa", di cui al punto 15.8);
- c. ridurre al minimo gli impatti ambientali legati al consumo di territorio aperto mediante:

- applicazione delle prescrizioni per la mitigazione idraulica contenute nella Valutazione di Compatibilità Idraulica, oltre alle disposizioni di cui all'art. 7 delle presenti norme;
- promozione di iniziative pilota per la realizzazione di singoli edifici, piani attuativi o altri interventi informati ai principi della sostenibilità, nei quali sperimentare tecniche di mitigazione idraulica, tecniche costruttive ecocompatibili, modalità di raccolta dei rifiuti differenziata, tecniche di risparmio energetico, sistemi di approvvigionamento di acqua ed energia alternativi ai tradizionali e con minore potere inquinante, organizzati per il contenimento dei consumi e delle emissioni inquinanti;
- promozione di interventi sperimentali pilota sul tema della permeabilità e degli equilibri idraulici del suolo;
- organizzazione di adeguati dispositivi di mitigazione ambientale (ad esempio fasce-tampone boscate) per schermare e mitigare gli impatti visivi, acustici e da polveri degli insediamenti nel caso di sviluppo insediativo a carattere produttivo;
- eventuale ripermimetrazione degli ambiti di edificazione escludendo da tali ambiti quelli interessati dai centri aziendali e dall'attività agricola di particolare rilevanza nonché aree di intervento e di investimenti fondiari qualificanti il settore produttivo agricolo

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

La simbologia adottata negli elaborati grafici indica azioni riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base geografica informatizzata.

15.4 Specifiche destinazioni d'uso: c-Commerciale p-Produttivo a-Altro

Il P.A.T.I. individua ambiti strategici per il riassetto e riqualificazione dei territori comunali prevedendo specifiche destinazioni di tipo direzionale/commerciale e/o produttive.

Il P.I. sulla base delle funzioni previste dal P.A.T.I. subordinerà gli interventi all'approvazione di un P.U.A. unitario e/o per stralci funzionali omogenei - funzionali che preveda la soluzione complessiva delle problematiche infrastrutturali, di urbanizzazione e di servizi, secondo i criteri della sostenibilità.

In tali aree, in assenza di P.U.A, sono ammessi esclusivamente interventi sugli edifici esistenti nei limiti di cui alla lettera c) comma 1 art 3 del D.P.R. 380/2001, e le opere di adeguamento alle norme di sicurezza, antinfortunistica, sicurezza, igiene del lavoro e prevenzione incendi.

15.5 Limiti fisici alla nuova edificazione

Il P.A.T.I. individua i limiti fisici alla nuova edificazione con riferimento alla strategia d'intervento definita per i singoli sistemi insediativi e per i diversi ambiti funzionali, al carattere paesaggistico, morfologico-ambientale ed agronomico ed agli obiettivi di salvaguardia dell'integrità dei luoghi del territorio comunale interessati dagli interventi di trasformazione.

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

15.6 Interventi di riqualificazione e riconversione

Il P.A.T.I. individua i principali interventi di riqualificazione e riconversione per la rigenerazione di parti dell'insediamento o ambiti di territorio aperto che

necessitano o sono di fatto interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale.

Il P.I., sulla base di successivi approfondimenti nell'analisi e conoscenza del territorio, può individuare ulteriori interventi di riqualificazione e riconversione, oltre a quelli segnalati dal P.A.T.I.

In particolare gli interventi di riconversione degli impianti produttivi, dovranno prevedere idonea caratterizzazione delle aree ai sensi del D. Lgs 22/97 e DM 471/99 e bonifica dei luoghi, qualora si riscontri la presenza di siti potenzialmente inquinati.

Il P.I.:

- precisa, coerentemente con le indicazioni del P.A.T.I. , l'ambito degli interventi di riqualificazione e riconversione e definisce specifiche zone di intervento;
- indica gli strumenti urbanistici attuativi, le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, gli indici stereometrici e in generale i parametri insediativi, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti;
- disciplina gli interventi comunque ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo.

L'operazione di riconversione e riqualificazione, in base ai caratteri specifici dell'intervento che verrà realizzato e delle funzioni che saranno insediate, deve prevedere l'integrazione urbanistica dell'ambito con l'insediamento contiguo, in termini funzionali, visivi, di immagine urbana e soprattutto di accessibilità (automobilistica, ciclabile e pedonale).

La simbologia adottata negli elaborati grafici indica azioni riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base geografica informatizzata.

15.7 Elementi di degrado ambientale

Il P.A.T.I. individua le principali strutture/attrezzature che si configurano come elementi di degrado ambientale rispetto al contesto insediativo o del territorio aperto, e comportano effetti detrattori (in termini acustici, visivi, olfattivi, o di altra natura) rispetto agli insediamenti contigui o in generale rispetto al contesto ambientale e paesaggistico.

Il P.I., in relazione alla specifica situazione e grado di incompatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e insediative del contesto urbano, può prevedere:

- la rimozione degli elementi di degrado ambientale, o comunque della specifica fonte degli effetti di disturbo, limitando gli interventi alla sola manutenzione ordinaria e/o straordinaria, sino all'attuazione delle stesse;
- la definizione delle azioni di rimozione/mitigazione o riconnotazione da apportare (ad esempio inserimento di fasce tampone, schermi vegetali, ecc.), per ridurre gli effetti detrattori, selezionando tipologie e tecniche idonee alle specifiche situazioni.

Ai fini dell'attuazione degli interventi di rimozione/mitigazione della fonte degli effetti di disturbo, il P.I. valuta la possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare lo strumento del credito edilizio definendone gli ambiti e i contenuti.

In ogni caso il P.I., sino all'attuazione degli interventi previsti per la rimozione/mitigazione degli effetti detrattori, limita gli interventi alla sola manutenzione ordinaria e/o straordinaria.

La simbologia adottata negli elaborati grafici indica azioni riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base geografica informatizzata.

15.8 Ambiti dell'edificazione diffusa

Gli ambiti di "edificazione diffusa" comprendono gli insediamenti costituiti da addensamenti edilizi a morfologia lineare lungo gli assi viari e quelli a morfologia nucleare isolati.

Il P.A.T.I. prevede il contenimento dell'edificazione presente in tali ambiti oltre alla riqualificazione degli stessi.

Trattasi di aree quasi completamente edificate con destinazioni d'uso principalmente residenziale e per servizi, collocate generalmente lungo le strade e provviste delle principali opere di urbanizzazione.

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

Il PI dovrà pertanto mantenere in zona agricola gli eventuali edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, sulla base del rilievo dell'effettiva consistenza delle aziende agricole, della localizzazione dei centri aziendali, delle abitazioni degli imprenditori agricoli e delle strutture agricolo-produttive esistenti ed utilizzate.

In ogni caso l'eventuale inclusione di abitazioni degli imprenditori agricoli all'interno delle aree di urbanizzazione diffusa non comporta la decadenza del vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza di cui all'art. 45, comma 2, della LR 11/2004.

Il P.I.:

- precisa i perimetri degli ambiti di edificazione diffusa indicati dal P.A.T.I. e definisce specifiche zone di intervento;
- disciplina gli interventi ammissibili;
- indica, in presenza di attività dismesse o non compatibili con il contesto, le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di applicazione degli strumenti del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

Il P.I. inoltre, disciplina gli interventi al fine di:

a. migliorare la qualità dell'aggregato insediativo mediante:

- integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
- eventuale integrazione con aree per servizi pubblici e di uso pubblico;
- individuazione, ove possibile, di soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità, in relazione al tema degli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, soprattutto per quanto concerne attività produttive/commerciali;
- integrazione, miglioramento e messa in sicurezza dei percorsi ciclo-pedonali, anche mettendo l'ambito a sistema con la rete delle attrezzature e sistemazioni per la godibilità e fruibilità del territorio aperto;
- prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura;

b. regolamentare le attività produttive/commerciali in zona impropria, secondo le modalità di cui al punto 15.12 del presente articolo.

c. trasferire, o escludere il nuovo insediamento, di allevamenti e in generale di attività e funzioni incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale della zona, nonché di quelle che possono comportare notevole

affluenza di pubblico, aumento del traffico pesante o comunque richiedere tipologie edilizie non coerenti con i caratteri dell'ambiente;

d. rispondere alle esigenze di miglioramento del patrimonio edilizio esistente, soprattutto residenziale: favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, con attenzione alle aree con attività dismesse mediante:

- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento degli edifici esistenti ed eliminazione degli elementi di degrado ambientale, per migliorare la qualità residenziale e/o funzionale degli immobili, favorendo il riordino morfologico dell'edificato e delle aree scoperte. Per gli edifici con valore storico-ambientale valgono le disposizioni di cui all'art. 14;

e. rispondere alle esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo con la previsione di interventi puntuali di nuova edificazione ad uso residenziale, nel rispetto del dimensionamento dei singoli ATO;

f. integrare e riorganizzare gli ambiti di "edificazione diffusa" nel quadro delle azioni strategiche per l'ospitalità e visitazione del territorio aperto.

Il P.I. condiziona gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento, nell'ottica di un miglioramento della qualità insediativa dell'ambito mediante:

- realizzazione/integrazione delle indispensabili opere di urbanizzazione primaria eventualmente carenti;
- riordino e riqualificazione degli ambiti di pertinenza;
- sistemazione e messa in sicurezza degli accessi dalla strada;
- collocazione preferenziale dei nuovi volumi in modo da non occludere eventuali varchi residui nel fronte dell'edificato lungo la strada;
- ricomposizione del fronte edificato verso il territorio agricolo in coerenza con il contesto ambientale;

- adozione, laddove si renda necessario, di misure di mitigazione ambientale.

Il P.I., infine, individua gli ambiti delle aziende agricole esistenti, aggiornando il censimento sulla base di un'indagine e schedatura puntuale con particolare riferimento:

- alla illustrazione e rappresentazione cartografica delle caratteristiche delle unità produttive, il loro ordinamento colturale (mercantile, zootecnico da carne, zootecnico da latte, vitivinicolo, orto-floro-vivaistico, attività di trasformazione, attività di vendita diretta al pubblico, etc.),
- eventuali investimenti fondiari qualificanti il settore produttivo e il territorio;
- alle vocazioni colturali, legate o meno a caratteristiche locali, alle peculiarità forestali,
- la consistenza dei settori: zootecnico, orto-floro-vivaistico.

Il PI, nell'obiettivo di limitare il consumo di suoli ad elevata vocazione agricola o silvopastorale - laddove emergano nelle aree di edificazione diffusa individuate dal PATI ambiti delle aziende agricole esistenti nonché aree di intervento e di investimenti fondiari qualificanti il settore produttivo agricolo - procede alla ripermimetrazione degli ambiti di edificazione diffusa escludendo da tali ambiti quelli interessati dai centri aziendali e dall'attività agricola.

15.9 Servizi di interesse comunale di maggior rilevanza e Servizi di interesse sovracomunale

I Servizi di interesse comunale/sovracomunale di maggior rilevanza sono attrezzature destinate a funzioni diverse (civili, sanitarie, dell'istruzione superiore all'obbligo, culturali, religiose, di carattere generale, ecc.), la cui influenza si estende oltre i confini comunali.

Il P.A.T.I. prevede il potenziamento generale del sistema attuale di servizi.

Il P.I.:

- 1- precisa la localizzazione e l'ambito di pertinenza di tali funzioni, definendo specifiche zone insediative;
- 2- disciplina gli interventi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo;
- 3- indica, per la realizzazione di nuove strutture o la ristrutturazione/ampliamento di quelle esistenti e in generale per gli interventi di trasformazione del territorio, gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica, garantendo il coordinamento degli interventi, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando la possibilità di operare con programmi complessi, o di utilizzare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica definendone gli ambiti e i contenuti;
- 4- prevede, per le attrezzature esistenti e/o in programma, interventi di miglioramento qualitativo delle strutture e l'adeguata organizzazione delle condizioni di fruizione, in coerenza con le esigenze della specifica funzione mediante:
 - adeguata accessibilità dalla rete viaria di distribuzione extraurbana e dalla rete dei percorsi ciclopedonali;
 - adeguata dotazione di opere di urbanizzazione primaria;
 - prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura;
 - eliminazione delle barriere architettoniche.

La simbologia adottata negli elaborati grafici indica azioni strategiche riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base geografica informatizzata.

15.10 Interventi di riqualificazione viaria a scala urbana

Il P.A.T.I. individua i tratti delle arterie principali, che attraversano e lambiscono i nuclei abitati, al fine di una loro riqualificazione viaria a scala urbana, nell'ottica di una complessiva riconnotazione della struttura insediativa.

Per tali tratti viari, il P.I. dovrà contenere, quale misura di mitigazione, previsioni di interventi per la moderazione del traffico, mitigazione dell'impatto visivo, acustico e della diffusione delle polveri inquinanti, nel rispetto degli insediamenti esistenti (schermature arboree), elementi di arredo, marciapiedi, ecc.

15.11 Punti di riferimento urbano

I punti di riferimento urbano sono i luoghi civici di rilevante importanza funzionale o simbolica per la collettività.

Essi di norma corrispondono:

- alle piazze tradizionali, definite sotto il profilo spaziale dall'involucro edilizio e caratterizzate dalle funzioni degli edifici che vi si affacciano (municipio, chiesa, ecc.);
- agli spazi urbani di risulta, privi di contesto edilizio, ma nobilitati e ordinati da opere di arredo;
- agli spazi aperti in contesto urbano qualificati da elementi di naturalità (parchi);
- ai siti di importanza toponomastica.

Il P.I. dispone, disciplina e precisa la localizzazione mediante:

- la permanenza e valorizzazione formale e funzionale dei punti di riferimento urbano presenti nella matrice storica del tessuto insediativo;
- Il ripristino, anche parziale, di quelli scomparsi a seguito di recenti trasformazioni urbanistiche;
- la riqualificazione, anche mediante l'immissione di nuove funzioni di interesse pubblico, di quelli di recente formazione che si siano rilevati insufficienti a determinare una polarità urbana;
- la previsione di punti di riferimento urbano idonei al conferimento o rafforzamento dell'identità e immagine della struttura insediativa

comunale, possibilmente a raccordo e integrazione con le aree a servizi esistenti e con la rete dell'ospitalità e della visitazione del territorio aperto.

La simbologia adottata negli elaborati grafici indica azioni riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base geografica informatizzata.

15.12 Attività produttive/commerciali in zona impropria

Il P.A.T.I. demanda al P.I. la definizione delle seguenti disposizioni, inerenti le attività produttive/commerciali in zona impropria:

a) il P.I. individua, tanto all'interno quanto all'esterno delle aree di urbanizzazione consolidata, le attività produttive/commerciali esistenti in zona impropria e ne valuta la compatibilità rispetto:

1. alla tipologia specifica di attività, allo stato degli impianti e agli eventuali effetti di disturbo provocati sugli insediamenti presenti;
2. agli eventuali impatti esercitati sul contesto naturalistico-ambientale;
3. alle condizioni di accessibilità e agli effetti sul traffico;
4. alla dotazione di opere di urbanizzazione;

b) rispetto a tale valutazione il P.I. stabilisce le attività da eliminare/trasferire in quanto incompatibili con il contesto;

c) per le attività da eliminare/trasferire il P.I. disciplina i criteri e le modalità dell'eliminazione/trasferimento, anche utilizzando gli strumenti di cui all'art. 17, lettera "i" della L.R. 11/2004.

L'eventuale modifica delle utilizzazioni in atto dovrà risultare compatibile con le funzioni indicate dal P.A.T.I, eliminando o riducendo gli impatti sull'ambiente circostante, e in particolare sugli insediamenti residenziali;

d) per le attività esistenti da confermare, il P.I. ne definisce la disciplina, con la possibilità di individuare specifiche zone insediative a prescindere e senza incidere sul dimensionamento dei singoli ATO. Il P.I. inoltre stabilisce le possibilità di adeguamenti tecnologici o di ampliamento,

subordinate, dove necessario, alla sistemazione e messa in sicurezza degli accessi, all'integrazione delle opere di urbanizzazione e ai servizi interni previsti per legge, se carenti, alla riqualificazione dell'ambito di pertinenza, alle opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante.

15.13 Sportello unico per le attività produttive (D.P.R. n. 447/1998 e successive modificazioni)

Il P.A.T.I. assume quali criteri generali di riferimento, per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive per le varianti di cui al DPR 447/98, quelli contenuti nell'art. 48, comma 7 bis 2 della LR 11/2004, nell'art. 7 commi 5 e 6 della LR n. 4/2008, nonché nella DGR n. 832 del 15.03.2010.

Per le varianti che comportino modificazioni al P.A.T.I., si coordinano le procedure previste dagli artt. 2 e 5 del D.P.R. 447/98 e dall'art. 48, comma 7 bis 2 della LR n. 11/2004, dall'art. 7, commi 5 e 6 della LR n. 4/2008, con quelle di variazione del P.A.T.I. mediante procedura concertata, secondo il combinato disposto dell'art. 14, comma 10 ed art. 15 della L. 11/2004. Resta in ogni caso l'obbligo di integrare la documentazione progettuale e di procedimento con gli obblighi conseguenti alla Valutazione Ambientale Strategica della variante proposta e di verifica della sostenibilità ambientale di cui alla Direttiva comunitaria 2001/42/CE e normativa di recepimento.

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

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

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

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

15.14 Localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico

La localizzazione delle infrastrutture funzionali alle reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico va operata nel rispetto delle esigenze di tutela dell'ambiente e dei beni storico-culturali, della salute pubblica (soprattutto in relazione ai "siti sensibili", come attrezzature scolastiche e aree a verde di uso pubblico), della pubblica sicurezza e degli obiettivi di pianificazione urbana, comunque in coerenza con la legislazione nazionale e regionale in materia.

Il P.I. può dotarsi di un apposito Piano di localizzazione degli impianti, finalizzato a regolare ed organizzare l'installazione degli impianti nel territorio, individuando i siti più idonei, con priorità alle aree pubbliche. Le aree saranno comunque selezionate con l'obiettivo di:

- coniugare le esigenze di copertura del servizio pubblico con quelle di salute dei cittadini;
- minimizzare l'inquinamento dei campi elettromagnetici e il numero delle installazioni.

Il P.I. può inoltre individuare tra gli impianti esistenti (disciplinati all'art.6, punto 6.4) quelli da delocalizzare, modificare o adeguare, in quanto non compatibili con il contesto ambientale/insediativo, per la vicinanza a luoghi sensibili, ecc.

15.15 Compatibilità ambientale degli interventi

Il P.I., nell'assegnazione degli indici di zona, può riservare parte del volume previsto nelle singole zone come incentivo, sotto forma di incremento dell'indice stesso e fino ad un massimo del 30 %, e nel rispetto del dimensionamento complessivo del P.A.T. per gli interventi edilizi ad elevata sostenibilità ambientale e/o volti ad elevare la qualità dell'abitare mediante iniziative di innovazione tecnologica promosse e coordinate dalla pubblica amministrazione.

Il P.I. determina gli indicatori per la valutazione dell'indice di compatibilità ambientale degli interventi ed i criteri per l'assegnazione delle quote volumetriche aggiuntive.

Art. 16 – Perequazione urbanistica – credito edilizio – compensazione urbanistica – disposizioni generali

Il P.I. deve supportare le operazioni di perequazione/credito edilizio con un piano economico, finanziario e di tempi, che dimostri l'equa ripartizione di costi e benefici tra pubblico e privato, in relazione alle caratteristiche del territorio comunale, della tipologia dei programmi di trasformazione e degli obiettivi di qualità da perseguire.

16.1 Perequazione urbanistica

Il P.I. individua gli ambiti di perequazione urbanistica precisando la tipologia di perequazione:

ambiti di **perequazione urbanistica**;

ambiti di **perequazione urbanistica integrata**;

ambiti di **perequazione ambientale**, o altra forma di perequazione.

Il P.I. definisce le modalità attuative e indica le parti in cui concentrare il volume edilizio, quelle per l'organizzazione dei servizi e quelle per altre eventuali funzioni previste.

Disposizioni generali

L'urbanizzazione e l'edificazione vengono attuate mediante uno o più strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e/o privata e accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e successive modificazioni. Gli accordi potranno prevedere anche cessioni di aree, impegni a realizzare interventi di interesse pubblico o monetizzazione degli stessi.

I proprietari degli immobili interessati, partecipano "pro-quota" all'edificazione, agli oneri di urbanizzazione ed alla cessione delle aree, sulla base di apposita convenzione.

Qualora non vi sia intesa tra i proprietari, il Comune può procedere alla formazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica.

Il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'ambito di perequazione, nei modi che saranno definiti dal P.I.

Modalità di attuazione

A). Negli ambiti di **Perequazione urbanistica** il Comune utilizza le aree cedute per realizzare servizi pubblici, servizi di uso pubblico, attrezzature di interesse generale. L'uso specifico delle singole aree viene definito dal Piano degli Interventi.

B). Negli ambiti di **Perequazione urbanistica integrata** il Comune si riserva di utilizzare le aree cedute per:

- attuare i servizi pubblici, di uso pubblico e/o di interesse generale;
- attuare l'edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata;
- assegnarle, per la realizzazione di edilizia residenziale, ai soggetti interessati da provvedimenti di esproprio per la realizzazione di opere infrastrutturali o comunque di interesse pubblico all'interno del territorio comunale, a titolo di risarcimento e nelle modalità definite dal P.I.;

- riservarle alla rilocalizzazione di attività produttive in zona impropria da trasferire.

C). Negli ambiti di **Perequazione ambientale** il Comune promuove la formazione di sistemi ecologici ambientali mediante la sistemazione orientata delle aree private e l'utilizzazione delle aree cedute.

16.2 Credito edilizio

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

Ai fini di cui all'art. 36 della L.R. 11/2004, il P.A.T.I individua i principali immobili incongrui per l'applicazione dell'istituto del credito edilizio.

Il P.I. può individuare ulteriori immobili sui quali rendere applicabile il credito edilizio, nell'ambito delle seguenti categorie:

- a) opere incongrue, in quanto contrastanti con i vincoli e le tutele evidenziate nelle tavole 1, 2, 3, e 4 e dalle presenti norme;
- b) elementi di degrado, costituite da superfetazioni e pertinenze degli immobili incongrue che producono alterazioni negative all'architettura dell'edificio principale ed al contesto;
- c) interventi di miglioramento della qualità urbana, come ad esempio arredo urbano, creazione di parchi, piste ciclabili, attuazione della rete ecologica e simili;
- d) interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio, costituiti da tutti quegli interventi che, nell'ambito delle specifiche disposizioni afferenti ai vincoli, valori e tutele, fragilità, invarianti e basse trasformabilità, ne risultano in contrasto. Rientrano in tali fattispecie anche gli immobili realizzati in zona agricola che per la loro conformazione architettonica ed ambientale non rispettino

le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni e le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti.

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

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

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

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

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

Il P.I. potrà eventualmente precisare gli ambiti interessati dal credito edilizio ad una scala di maggior dettaglio e individuarne di ulteriori esclusivamente qualora siano intervenute variazioni significative rispetto alla situazione illustrata dal PAT. Si sottolinea, altresì, che gli interventi sugli immobili per l'allevamento zootecnico situati in zona agricola sono da considerarsi di riordino solo qualora detti immobili siano dismessi o non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola.

16.3 Compensazione urbanistica

La compensazione urbanistica è il meccanismo che permette ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o in caso di sua reiterazione, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui al precedente punto 16.2 delle Presenti N.T. su aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione dell'area in oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.

Il P.A.T.I. stabilisce i criteri e le modalità di applicazione della compensazione urbanistica tenendo conto della disciplina urbanistica previgente e del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico e generale.

La quota di diritti edificatori da riservarsi per finalità compensative è determinata per quantità e destinazioni d'uso, sulla base dell'equivalenza del valore tra gli immobili soggetti a compensazione ed i diritti edificatori compensativi. Ai soli fini compensativi, per la determinazione del valore degli immobili si applicano, in quanto compatibili, le previsioni del D.P.R. 8 Giugno 2001 n. 327, per le opere private di pubblica utilità.

La compensazione urbanistica si attua mediante:

- il Piano degli Interventi (P.I.);
- i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.);
- gli atti di programmazione negoziata.

Il P.I. determinerà la quota di edificabilità da riservare per finalità compensative negli ambiti preferenziali di sviluppo insediativo individuati dal P.A.T.I.

Il P.I. può individuare, nelle zone interne agli A.T.O. non interessate dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo, una capacità edificatoria aggiuntiva sottoforma di incremento di indice volumetrico (o di copertura di suolo) destinata esclusivamente a finalità compensative.

A questo fine il P.I. individuerà un indice di edificabilità fondiario (o un indice di copertura) minimo e massimo. Il primo corrisponde alla ordinaria capacità

edificatoria dei terreni; il secondo tiene conto delle possibilità di trasferire quote di edificabilità per finalità compensative.

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 micro zone catastali.

Capo 3 - Sistema infrastrutturale stradale

Art. 17 – Sistema Stradale

Il P.A.T.I. individua e classifica le componenti principali del sistema stradale costituito da :

- **viabilità di connessione territoriale;**
- **viabilità di distribuzione extraurbana;**
- **viabilità di distribuzione locale principale;**

I tracciati viari del P.A.T.I. sono recepiti ed ulteriormente precisati (senza che ciò comporti Variante al P.A.T.I.) dal P.I.

17.1 Azioni strategiche del Sistema stradale

Il P.A.T.I. prevede la riorganizzazione complessiva dell'assetto gerarchico della rete stradale urbana. Gli obiettivi principali sono:

- separazione e distribuzione su circuiti diversi dei flussi di traffico a scala urbana, comunale e sovracomunale, tenendo conto della opportunità e compatibilità di quei flussi rispetto alla funzione e ai caratteri dei luoghi attraversati;
- miglioramento dell'accessibilità ai centri urbani e in particolare ai principali generatori di traffico (servizi di interesse locale/territoriale, aree produttive).

Il P.A.T.I. delinea l'assetto del sistema stradale, articolato come segue:

1- viabilità di connessione territoriale: viabilità di livello territoriale confermata allo stato esistente;

2- viabilità di connessione territoriale in progetto: tracciato alternativo alla S.S. n. 500 e Nuova Mediana Provinciale;

3- viabilità di distribuzione extra-urbana: tracciato di rete viaria esterna agli insediamenti che possiede di fatto, o è in grado in prospettiva di recuperare, a seguito della riorganizzazione del sistema viario a scala territoriale, una funzione di distribuzione urbana e locale da valorizzare.

4- viabilità di distribuzione extra-urbana di progetto: tracciato di collegamento tra Via Marcabella (comune di Zimella) ed il comune di Arcole;

5-viabilità di distribuzione locale principale: tracciati di rete viaria interni agli insediamenti che possono contribuire a un recupero e rafforzamento dell'identità urbana con adeguati interventi di arredo, sistemazioni, ecc;

6- connessioni viabilistiche da riorganizzare/riqualificare: punti critici del sistema viabilistico attuale per i quali il P.A.T.I. prevede il superamento delle condizioni di pericolosità/inadeguatezza, attraverso interventi, da definire puntualmente in sede di P.I. in base alle specifiche condizioni locali, di revisione del sistema della circolazione, adeguamento delle sezioni, rettifica del tracciato, individuazione di percorsi di bypass dei tratti critici non modificabili, ecc.

Le componenti individuate vanno raccordate e integrate attraverso gli opportuni sistemi di svincolo e distribuzione ai fini della funzionalità della rete complessiva.

Disposizioni generali

Per le componenti del sistema stradale sopra elencate, e in generale per l'intero sistema della viabilità, valgono le disposizioni a seguire, che costituiscono la base di riferimento per la formazione del P.I. nonché per la realizzazione degli interventi, anche di breve termine, volti a razionalizzare la circolazione urbana.

Rispetto a tali disposizioni e in generale alle azioni strategiche definite dal presente articolo, il P.I. sviluppa e precisa le scelte strategiche delineate dal P.A.T.I. indicando le azioni da svolgere per conseguire gli obiettivi di Piano, le priorità, le interrelazioni, i soggetti coinvolti o da interessare e le condizioni per la fattibilità e l'attuazione delle previsioni, valutando anche la 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.

- I singoli elementi del sistema viario andranno progettati/riqualificati con gli accorgimenti necessari al fine di rendere effettive e percettibili le funzioni attribuite, rispetto ai temi della circolazione, del disegno della strada, dell'arredo e dei materiali;
- Vanno garantite le condizioni di funzionalità, facilità di orientamento, sicurezza della circolazione, prevedendo l'attuazione coordinata dei provvedimenti riguardanti la segnaletica, la semaforizzazione, ove necessario, l'illuminazione, la sistemazione delle aree di servizio, ecc;
- Le intersezioni stradali e dei sistemi di accesso (soprattutto ai servizi e alle attività produttive/commerciali) andranno dislocate, progettate e attrezzate, in termini di segnaletica, illuminazione e sistemazione della sede stradale e aree limitrofe, al fine di ridurre l'intralcio ai flussi di traffico e di garantire le condizioni di sicurezza nel transito dei mezzi;
- Si dovranno posizionare le soste e i parcheggi sulla base di un apposito piano attento ai problemi di accessibilità e di scambio intermodale;
- Con particolare riferimento alla Viabilità di distribuzione urbana, vanno valutate le necessità del traffico non automobilistico (pedonale, ciclabile, rurale) e, se necessario, organizzate le relative corsie di circolazione protette. In particolare vanno favorite tutte le azioni tese alla riorganizzazione del tratto stradale che collega i nuclei insediativi di S. Stefano e Bonaldo (comune di Zimella), nel quadro delle azioni previste negli A.T.O.

17.2 Riqualificazione e sviluppo della rete pedonale e ciclabile

Ai fini del completamento e del potenziamento dei collegamenti che interessano il territorio, il P.A.T.I. individua i percorsi ciclabili principali.

Il P.I. favorirà le operazioni di costruzione e manutenzione prescrivendo le modalità per gli interventi previsti.

La rete pedonale e ciclabile dovrà integrare la rete autoveicolare offrendo condizioni ottimali di mobilità alle persone (sicurezza, autonomia, qualità del vivere e dell'abitare, eliminazione delle barriere architettoniche).

I percorsi ciclabili e pedonali per la mobilità alternativa saranno definiti dal P.I. facendo in modo che i tracciati corrano in sede protetta e seguano, ove possibile, percorsi già esistenti.

Titolo IV - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI

(A.T.O.)

Art. 18 – Generalità

Gli **Ambiti Territoriali Omogenei – A.T.O.** sono parti di territorio individuate in base a specifici caratteri geografici, fisico – ambientali e insediativi.

La disciplina degli Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.) integra le disposizioni generali per l'assetto del territorio, di cui al Titolo III.

Tale disciplina è organizzata, negli articoli che seguono, in forma di schede, che si riferiscono alla disciplina dei singoli A.T.O. e insiemi di A.T.O., essa pertanto è articolata in:

- a) **disposizioni generali**, formulate per ciascun insieme di A.T.O.;
- b) **disposizioni specifiche**, formulate per ciascun A.T.O., con un dimensionamento teorico dell'edilizia residenziale, calcolato sulla base dei criteri di cui al successivo punto 18.1 – Dimensionamento.

18.1 Dimensionamento

Il P.A.T.I è dimensionato considerando le seguenti esigenze :

- a – Residenza;
- b – Commercio / direzionale;
- c – Produttivo;

Le nuove potenzialità edificatorie (carico insediativo aggiuntivo) e gli standards urbanistici da soddisfare vengono indicati per ogni singolo ATO.

Il P.A.T.I. viene dimensionato:

- considerando le esigenze abitative ipotizzate per il decennio 2007 – 2017, facendo riferimento ai dati demografici forniti dai Comuni;
- tenendo conto della capacità insediativa residua dei P.R.G. vigenti.

Prescrizioni

Il fabbisogno complessivo, che si traduce in un carico insediativo aggiuntivo, è valutato, per ogni singolo Comune, secondo l'ipotesi di seguito illustrata.

COMUNE DI VERONELLA

- per la **residenza** una volumetria di mc. 293.700
- per le **attività commerciali / direzionali** una superficie lorda di pavimento di mq. 9.800
- per le **attività produttive** una superficie di zona di mq. 81.000

COMUNE DI ZIMELLA

- per la **residenza** una volumetria di mc. 156.000
- per le **attività commerciali / direzionali** una superficie lorda di pavimento di mq. 5.200
- per le **attività produttive** una superficie di zona di mq. 70.000

Il carico insediativo aggiuntivo relativo ai singoli Comuni di cui sopra è comprensivo dell'edificabilità residua prevista dal PRG vigente:

VERONELLA (mc 34.000).:

ZIMELLA (mc 0).

Sono escluse dal carico insediativo aggiuntivo:

- *l'edificabilità legata a strumenti urbanistici attuativi o progetti in fase di realizzazione, ovvero approvati;*
- *le zone destinate alle attività produttive all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziali/produttive;*
- *l'individuazione, in sede di P.I., di strutture produttive esistenti in zona impropria.*

Per la **residenza**, in particolare:

- il P.I. potrà aumentare o diminuire il volume specifico assegnato ai singoli ATO di una quantità non maggiore del 10%, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo indicato dal P.A.T.I. ;

- in aggiunta al fabbisogno abitativo calcolato, sono comunque consentiti (ad eccezione del centro storico e del territorio aperto, per le aree classificate tra le Invarianti di natura paesaggistico-ambientale, di cui all'art. 8) gli ampliamenti funzionali degli alloggi esistenti (fino ad un massimo di 50 mc per alloggio), senza incrementi del numero di unità immobiliari, che vengono definiti dal P.I. per migliorare la qualità abitativa e funzionale degli immobili.

Per le **attività produttive, commerciali e direzionali** esistenti, in aggiunta al carico insediativo aggiuntivo calcolato, il P.I. può individuare specifiche zone (nel caso di attività produttive/commerciali in zona impropria di cui all'art. 15, punto 15.12) e definire le possibilità di eventuali, limitati, adeguamenti tecnologici o di ampliamento, di integrazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi interni previsti per legge, se carenti, di realizzazione di opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante, per migliorare la qualità degli immobili.

18.2 Utilizzo della zona agricola

Il P.A.T.I. determina, per ogni singolo Comune, il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa quella agricola.

COMUNE DI VERONELLA

Superficie Agricola Utile (S.A.U.) comunale: 16,889 kmq

Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.): 20,847 kmq

Rapporto S.A.U. / S.T.C. = 81,01 % > 61,3 %

Zona agricola massima trasformabile = S.A.U. x 1,3 % = 219.560 mq

COMUNE DI ZIMELLA

Superficie Agricola Utile (S.A.U.) comunale: 16,227 kmq

Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.): 20,075 kmq

Rapporto S.A.U. / S.T.C. = 80,83% > 61,3 %

Zona agricola massima trasformabile = S.A.U. x 1,3% = **210.951 mq**

Disposizioni generali

In sede di P.I. la quantità di Zona agricola massima trasformabile fissata subisce, in considerazione delle caratteristiche geografiche del territorio, un incremento massimo del 10% che comporta:

Comune di Veronella:

S.A.U. calcolata mq. 219.560 + mq. 21.956 (10%) = **mq. 241.516. S.A.U.**

Comune di Zimella:

S.A.U. calcolata mq. 210.951 + mq. 21.095 (10%) = **mq. 232.046. S.A.U. trasformabile complessiva.**

In sede di P.I. andranno stabilite le modalità di utilizzo di tali incrementi di S.A.U.

Non si considera trasformazione di zona agricola:

- la conferma delle previsioni consolidate della pianificazione vigente;
- l'individuazione di zone per la disciplina dell'esistente negli Ambiti di edificazione diffusa, di cui all'art. 15, punto 15.8 e per la disciplina delle Attività produttive/commerciali in zona impropria, di cui all'art. 15, punto 15.12.

Eventuali nuove disposizioni regionali per definire la Zona agricola massima trasformabile in zone con destinazione diversa quella agricola, potranno essere recepite e modificare la superficie trasformabile sopra definita senza

che ciò comporti variante al P.A.T.I.

Art. 19 – Insieme di A.T.O. con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico

Il P.A.T.I. individua l'insieme di "A.T.O. con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico" come un'ampia porzione di territorio intercomunale distinta dalle connotazioni tipiche dell'ambito agricolo-fluviale, di interesse strategico principalmente per le funzioni agricolo-produttive e per gli aspetti naturalistico – ambientali del territorio.

L'insieme è articolato in Ambiti Territoriali Omogenei (ATO), di cui alla tav. 4.A, caratterizzati da singole specificità.

Gli spazi aperti appartenenti all'insieme di cui al presente articolo possono essere interessati da interventi di salvaguardia, recupero e valorizzazione in ragione dei caratteri propri delle singole località, salvo interventi diversi specificati negli strumenti urbanistici o territoriali di area vasta, e/o nella disciplina degli Ambiti Territoriali Omogenei - A.T.O.

Devono essere rispettate le seguenti disposizioni generali, nonché le disposizioni date per i singoli Ambiti Territoriali Omogenei di appartenenza:

a) Ambiente

- mantenimento e sviluppo delle funzioni agricole produttive, soprattutto se condotte secondo i principi della sostenibilità ambientale, comprese le attività di preparazione e commercializzazione dei prodotti e le attività agrituristiche e di servizio che incentivano la fruizione turistica del territorio e lo sviluppo socio – economico;
- vanno salvaguardate le aree agricole integre e deve essere garantito il mantenimento, il ripristino, la valorizzazione degli elementi caratterizzanti il territorio (reticolo dei corsi d'acqua e delle strade poderali, manufatti e insediamenti rurali, tipologia e allineamento delle alberature e delle

- piantate, sistemazioni agricole tradizionali, ecc.), come componenti di un sistema integrato e continuo;
- mantenimento delle alberature d'alto fusto, da integrare con nuovi raggruppamenti arborei, composti da specie tradizionali e disposti in rapporto agli insediamenti, alla tessitura dei fondi ed alle visuali;
 - mantenimento, conservazione e valorizzazione dei caratteri tipici del territorio agricolo;
 - deve essere garantito il recupero dei luoghi degradati o trasformati, in contrasto con il carattere paesaggistico, geologico, idraulico dell'ambiente;
 - la trasformazione del suolo deve garantire la riqualificazione e tutela degli ecosistemi naturali, con l'obiettivo di mantenere e valorizzare le risorse locali;
 - progettazione di una rete di attrezzature e sistemazioni (percorsi di immersione rurale – ciclopedonali – aree di sosta) per la godibilità e fruibilità del territorio aperto a raccordo con le peculiarità ambientali;
 - 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, ecc.), nel rispetto del dimensionamento del P.A.T.I.

b) Insediamenti

- tutela e riqualificazione dei complessi di valore storico-monumentale – testimoniale nel quadro della valorizzazione complessiva del territorio aperto;
- riqualificazione e disciplina delle attività produttive/commerciali in zona impropria, secondo le modalità definite all'art. 15 punto 15.12;
- contenimento dell'edificazione diffusa e riordino e riqualificazione degli insediamenti, in particolare:
 - 1- recupero e riqualificazione degli edifici esistenti nel territorio agricolo, secondo le modalità di cui all'art. 12

2- riordino degli ambiti di edificazione diffusa esistenti, secondo le modalità e i criteri di cui all'art. 15, punto 15.8.

c) Accessibilità

- Riqualificazione e riorganizzazione della viabilità urbana-locale, di diramazione dalla S.P. n. 7 e S.S. n. 500, che da accesso agli A.T.O. del sistema ambientale, con sistemazioni di arredo, percorsi ciclopedonali, individuazione di spazi per il parcheggio e la sosta attrezzata, sempre nel quadro della valorizzazione, godibilità e fruibilità del territorio aperto.

Disposizioni per i Piani degli Interventi (P.I.)

Il P.I. sviluppa e precisa le scelte strategiche delineate dal P.A.T.I. indicando le azioni da svolgere per conseguire gli obiettivi di Piano, le priorità, le interrelazioni, i soggetti coinvolti o da interessare e le condizioni per la fattibilità e l'attuazione delle previsioni.

Art. 20 – Insieme di A.T.O. con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo

L'insieme di A.T.O. con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo è considerato dal P.A.T.I. come una parte di territorio di interesse strategico principalmente per le funzioni residenziali, produttive e di servizio, oltre che per gli aspetti storico-culturali legati agli insediamenti.

L'insieme è articolato in Ambiti Territoriali Omogenei (ATO), di cui alla tav. 4.B, caratterizzata da singole specificità.

Devono essere rispettate le seguenti disposizioni generali, nonché le disposizioni date per i singoli Ambiti Territoriali Omogenei di appartenenza:

Ambiente

- all'esterno delle aree di urbanizzazione consolidata, possibilità di mantenimento delle funzioni agricole compatibili con la residenza, comprese le attività di preparazione e commercializzazione dei prodotti e le attività agrituristiche e di servizio volte al miglioramento della qualità abitativa ed allo sviluppo socio-economico;
- integrazione del sistema della viabilità pedonale/ciclabile con quello dei percorsi turistici esterni alle aree urbane;
- valorizzazione e potenziamento della rete continua di aree verdi interna all'insediamento e connessa con quella del territorio aperto, utile alla conservazione della biodiversità e ad soddisfare le esigenze, anche ecologiche, di rigenerazione complessiva dell'ambiente. Tale rete comprende:
 - i corsi d'acqua;
 - il verde pubblico;
 - il verde sportivo e ricreativo;
 - il verde privato individuale e condominiale.
- trasferimento degli allevamenti zootecnici intensivi in condizioni di non compatibilità con gli insediamenti residenziali, con riferimento alle disposizioni di cui alla D.G.R.V. 7949/1989 e successive modifiche e nelle modalità previste dall'art. 12, punto 12.3 delle presenti norme.

b) Insediamenti

Salvaguardia, recupero e valorizzazione, con riferimento anche alle disposizioni di cui all'art. 14:

- dei centri storici e delle attività in esso esercitate, degli spazi aperti, della morfologia urbana e degli immobili di interesse culturale, anche mediante interventi di eliminazione o mitigazione dei contrasti con i valori culturali esistenti;
- delle Ville Venete, degli immobili di interesse tipologico – documentario e annesso pertinenze scoperte;

- dei manufatti, dei segni e delle tracce che caratterizzano il territorio;
- recupero, consolidamento e riqualificazione in senso urbano delle parti centrali degli insediamenti, le cui strutture vanno potenziate ed integrate con i servizi, per migliorare la qualità abitativa degli insediamenti;
- riqualificazione e riordino delle frange urbane marginali sviluppatasi a contorno dei capoluoghi e non strutturate, inserimento di adeguati servizi e luoghi centrali e potenziamento delle connessioni/relazioni con i nuclei urbani principali;
- rafforzamento e incremento dei servizi di interesse sovra-comunale, volti ad aumentare la dotazione di attrezzature per attività culturali, amministrative, direzionali, sanitarie, ecc, nonché di spazi da destinare ai parchi ed al tempo libero migliorando, anche in termini qualitativi, l'attuale offerta di servizi nel territorio;
- adeguamento della dotazione di standard dimensionando le previsioni alle effettive necessità, utilizzando anche le risorse ambientali presenti e disponibili, nel rispetto del DM 1444/68 e dell'art. 31 della LR 11/2004. La dotazione di standard dovrà essere utilizzata per migliorare la struttura del sistema insediativo:
 - 1- favorendo la costituzione di punti di riferimento urbani nei tessuti che ne sono privi;
 - 2- puntando a creare una continuità tra gli spazi pubblici e di uso pubblico.

Sarà così possibile associare alla quantità di standard un livello soddisfacente di qualità del servizio attraverso progetti organici di riqualificazione urbana, favorendo la dotazione di aree a verde pubblico attrezzate e di aree per lo sport, in continuità con il sistema dei servizi e dei parcheggi;

- integrazione del sistema dei servizi nel tessuto urbano, soprattutto attraverso l'organizzazione di un adeguato e specifico sistema di accessibilità/sosta per i servizi di interesse comunale/supra-comunale;
- riserva di aree per future attrezzature ed insediamenti qualificati;

- offerta adeguata di aree artigianali/industriali e commerciali, da utilizzare soprattutto per favorire il trasferimento delle attività produttive/commerciali in zona impropria;
- trasformazione urbanistico-edilizia degli immobili interessati da attività produttive dismesse e/o trasferite;
- riqualificazione e disciplina degli edifici con attività produttive/commerciali fuori zona, secondo le modalità definite all'art 15, punto 15.12;
- all'esterno delle aree di urbanizzazione consolidata, possibilità di mantenimento delle funzioni agricole compatibili con la residenza, comprese le attività di preparazione e commercializzazione dei prodotti e le attività agrituristiche e di servizio volte al miglioramento della qualità abitativa e allo sviluppo socio-economico.

Disposizioni per i Piani degli Interventi (P.I.)

Il P.I. sviluppa e precisa le scelte strategiche delineate dal P.A.T.I. , indicando le azioni da svolgere per conseguire gli obiettivi di piano, le priorità, le interrelazioni, i soggetti coinvolti o da interessare e le condizioni per la fattibilità e l'attuazione delle previsioni.

Art. 21 – Schede normative degli A.T.O.

Di seguito sono riportate le schede normative degli A.T.O. distinte per Comune:

A - COMUNE DI VERONELLA

B - COMUNE DI ZIMELLA

A - COMUNE DI VERONELLA

A.T.O. con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico

- ATO 1.A Zerpa-Desmontà;
- ATO 2.A Veronella Alta;
- ATO 5.A Miega-Giavone.

A.T.O. con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo

Insediativo misto a dominanza residenziale

- ATO 3.A San Gregorio;
- ATO 4.A Capoluogo.

Insediativo a dominanza Produttivo

- ATO 6.A Produttivo Veronella.

FABBISOGNO COMPLESSIVO DI EDILIZIA RESIDENZIALE
Comune di Veronella

	INCREMENTO POPOLAZIONE ABITANTI 2007-2017	VOLUME Pro-capite mc. 150
Volume residenziale necessario per soddisfare la domanda pro-capite nel decennio 2007-2017 dovuta all'incremento della popolazione	n° 1.958	293.700
Fabbisogno per attività di servizio alla residenza (commercio al dettaglio, uffici, pubblici esercizi, attività turistico-ricettive) +10%		29.370
TOTALE mc.		323.070

RIEPILOGO DIMENSIONAMENTO GENERALE PER ATO

– Comune di Veronella –

RIEPILOGO CARICO AGGIUNTIVO RESIDENZA E ATTIVITÀ COMPATIBILI CON LA STESSA (DIREZIONALE/COMMERCIALE)

ATO	AMBITO	Abitanti Residenti	Abitanti aggiuntivi PATI	TOTALE Abitanti	Volume complessivo aggiuntivo PATI
		ab.	ab.	ab.	mc
1°	Zerpa Desmontà	146	42	188	6.300
2°	Veronella Alta	391	113	504	16.950
3°	S.Gregorio	2.163	1.016	3.179	152.400
4°	Capoluogo	1.097	629	1.726	94.350
5°	Miega Giavone	283	133	416	19.950
6°	Produttivo Veronella	84	25	109	3.750
TOTALE		4.164	1.958	6.122	293.700

RIEPILOGO CARICO AGGIUNTIVO INDUSTRIA ARTIGIANATO

ATO	AMBITO	Superficie residua PRG Vigente	Superficie prevista PATI	Superficie complessiva aggiuntiva PATI
		mq	mq	mq
1°	Zerpa Desmontà	0	0	0
2°	Veronella Alta	0	0	0
3°	S.Gregorio	0	0	0
4°	Capoluogo	0	0	0
5°	Miega Giavone	0	0	0
6°	Produttivo Veronella	0	81.000	81.000
TOTALE		0	81.000	81.000

DIMENSIONAMENTO ATO PER RESIDENZA E PER ATTIVITA' COMPATIBILI CON LA STESSA (commerciale-direzionale/turistico-ricettiva)

ATO	AMBITO	Abitanti Residenti (a)	Abitanti Residui PRG (b)	Volume Residuo PRG (B)	Abitanti previsti PAT (c)	Volume previsto PAT (C)	TOTALE Abitanti aggiuntivi PAT (b+c)	TOTALE Volume insediativo aggiuntivo PAT (B+C)	TOTALE Abitanti (a+b+c)	Volume aggiuntivo PAT per attività compatibili con la residenza commerciale direzionale (+10%)	TOTALE Volume complessivo aggiuntivo PAT
		ab.	ab.	mc	ab.	mc	ab.	mc	ab.	mc	mc
1.A	Zerpa-Desmontà	146	0	0	42	6.300	42	6.300	188	630	6.930
2.A	Veronella Alta	391	0	0	113	16.950	113	16.950	504	1.695	18.645
3.A	San Gregorio	2.163	0	0	1.016	152.400	1.016	152.400	3.179	15.240	167.640
4.A	Capoluogo	1.097	170	34.000	459	60.350	629	94.350	1.726	9.435	103.785
5.A	Miega,Giavone	283	0	0	133	19.950	133	19.950	416	1.995	21.945
6.A	Produttivo Veronella	84	0	0	25	3.750	25	3.750	109	375	4.125
TOTALE		4.164	170	34.000	1.788	259.700	1.958	293.700	6.122	29.370	323.070

Volume aggiuntivo PAT per nuove costruzioni e per riqualificazioni, completamento e modesti ispessimenti e comprensivo dei crediti edilizi: 0 mc

Volume aggiuntivo PAT per attività compatibili con la residenza: $293.700 \times 10\% = 29.370$ mc

TOTALE Volume aggiuntivo PAT = $293.700 + 29.370 = 323.070$ mc

Abitanti aggiuntivi PAT = 1.958 ab.

TOTALE Abitanti (Abitanti residenti + Abitanti aggiuntivi PAT) = $4.164 + 1.958 = 6.122$ ab.

ATO 1.A

INSIEME CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO	SOTTOINSIEME AGRICOLO AMBIENTALE	ATO 1.A ZERPA – DESMONTA'
--	---	----------------------------------

1. Identificazione

Superficie territoriale: mq. 3.370.569

L'A.T.O. 1.A – ZERPA – DESMONTA' - che appartiene all'insieme "con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico" e al sottoinsieme "agricolo ambientale", riguarda il settore di territorio compreso tra il fiume Alpone e gli abitati di Casetta, Stradone e Oppi definito sulla base della vocazione agricola dei terreni umidi e caratterizzato da un'ampia depressione e da un sistema di scoline spesso accompagnate da vegetazione ripariale; costituisce un ambito di forte valenza naturalistica.

L'ambito dell'A.T.O. 1.A confina a nord con il territorio comunale di Arcole, ad ovest con il territorio dei comuni di Arcole e Belfiore, a sud con il territorio comunale di Albaredo d'Adige e ad est con gli A.T.O. 3.A (San Gregorio) e 2.A (Veronella Alta).

Trattasi di ambito territoriale caratterizzato da un paesaggio di rilevante pregio ambientale, che presenta i caratteri tipici del territorio agricolo, marcato dalla fascia territoriale di depressione valliva assoggettata alle bonifiche. Il paesaggio, sostanzialmente integro, è costituito da elementi geomorfologici, quali orli di scarpata di erosione fluviale anche molto evidenti, da canali di scolo, siepi e filari alberati che disegnano la maglia poderale dei terreni e da un esteso corridoio ecologico secondario. L'area è inoltre caratterizzata da insediamenti recenti episodici e concentrati a margine della strada provinciale; prevale comunque lo spazio aperto con la presenza di corti rurali isolate e importanti manufatti idraulici (Botte Zerpana).

Nel territorio, sono tuttavia presenti alcuni allevamenti zootecnici intensivi.

E' presente anche un sito in località Sabbionara considerato di interesse archeologico data la possibilità di rinvenimenti di resti e/o testimonianze archeologiche di tombe antiche.

Accessibilità

L'accessibilità all'A.T.O. 1.A è garantita principalmente dalla S.P. n. 18 Legnaghese, che attraversa l'A.T.O da nord a sud collegando l'abitato di Arcole con Albaredo d'Adige e dalla S.P. 7b Marinella che unisce gli insediamenti di Veronella con Belfiore.

2. Obiettivi locali

2.1 – Ambiente

- rispetto dei caratteri specifici dell'ambiente, caratterizzati dalla rete della viabilità podereale, dai corsi d'acqua, dai sentieri rurali e dalla tipologia e disposizione delle originarie piantumazioni;
- mantenimento, conservazione e valorizzazione delle principali connotazioni agricolo-ambientali dell'A.T.O.;
- tutela, ripristino e valorizzazione dei caratteri agricolo-ambientali dell'A.T.O. mediante l'organizzazione di una rete di servizi e sistemazioni (percorsi di immersione rurale ciclo-pedonali, aree di sosta) da definirsi in sede di P.I., per la godibilità e fruibilità del territorio aperto. La valorizzazione agricolo - ambientale di tale A.T.O. (Zerpa Desmontà) dovrà integrarsi e raccordarsi con i restanti A.T.O di pianura (A.T.O. 2-5), nel quadro di una complessiva valorizzazione del territorio aperto del Comune;
- tutela degli elementi di naturalità della matrice agraria.
- tutela degli idronomi che svolgono il ruolo di "corridoio" della rete ecologica secondaria e favoriscono gli spostamenti delle popolazioni biologiche nella direttrice nord-sud ed ovest-est, fungendo da luoghi di rifugio/riproduzione e via di migrazione per la fauna selvatica;
- interventi di riordino e riqualificazione ambientale per la mitigazione degli elementi detrattori presenti nell'A.T.O. mediante elementi di mascheratura con vegetazione arborea autoctona.
- interventi e/o movimenti di terra negli ambiti dei siti di interesse archeologico dovranno essere preventivamente segnalati alla Soprintendenza competente;

2.2 – Insediamenti

- riqualificazione e contenimento degli insediamenti sparsi lungo la viabilità con l'ammissibilità di moderati ampliamenti edilizi funzionali agli edifici esistenti e a quelli pertinenti alle esigenze delle attività di conduzione del fondo agricolo, oltre che di nuovi equilibrati interventi sempre connessi all'attività agricola, da definirsi in sede di P.I. In particolare, per gli ambiti dell'edificazione diffusa, individuati nella Tav.4.B, gli interventi dovranno essere volti ad una riqualificazione degli aggregati insediativi e a un miglioramento dell'edificato esistente, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, consentendo altresì modesti ampliamenti volumetrici (sempre finalizzati al riordino edilizio ed ambientale e a risposta delle esigenze abitative) nel rispetto dei limiti dimensionali fissati dal P.A.T.I per i singoli A.T.O.;

- promozione e sviluppo delle attività economiche inerenti le principali aziende agricole, nel rispetto dei valori ambientali del territorio;
- riordino morfologico degli edifici rurali esistenti mediante processi di tutela e riqualificazione.

2.3 – Accessibilità

- riorganizzazione e riqualificazione con equipaggiamenti arborei e piste ciclo-pedonali dei tracciati di viabilità locale e rurale;
- predisposizione di percorsi di immersione rurale, ciclopdonali connessi con aree attrezzate per la sosta, visitazione, da definirsi in sede di P.I. per la valorizzazione, godibilità e fruibilità del territorio aperto.
- individuazione di una congrua fascia di rispetto lungo l'asse di viabilità di distribuzione extraurbana delle S.P. n. 18 e 7b e predisposizione di idonei interventi per la mitigazione dell'impatto nel territorio, mediante elementi di arredo, mascherature arboree e percorsi ciclo-pedonali;
- riorganizzazione del nodo di intersezione infrastrutturale tra Via Desmontà e la S.P. 18, mediante l'inserimento di una rotatoria, a superamento delle condizioni di pericolosità.

3. Funzioni attribuite

- funzioni residenziali esistenti ed attività agricole, a salvaguardia e valorizzazione del complessivo carattere agricolo ambientale del territorio anche sotto il profilo socio-economico;
- sono sempre ammesse attività ricreative su spazi verdi con realizzazione di inerenti minime attrezzature e sistemazioni per il tempo libero, finalizzate alla valorizzazione, godibilità e fruibilità del territorio aperto sempre nel rispetto degli obiettivi di tutela definiti dal P.A.T.

4. Dimensionamento – ATO 1.A (ZERPA – DESMONTA')

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici richiesti	
			mq/abitante	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc.	6.300	10	20

Abitante teorico	mc. 150
-------------------------	----------------

Residenti	146
ab. teorici aggiunti	42
Totale ab. teorici	188

Standard urbanistici richiesti	
aree per servizi aggiuntive	mq 1.260
aree per servizi complessive (compreso l'esistente)	mq 1.650

Carico insediativo aggiuntivo		
Commerciale/direzionale	S.l.p.	
	mq	210
Industria e artigianato	Superficie di zona	
	mq	—

Standard urbanistici richiesti	
Standard	100mq/100mq S.l.p
aree per servizi aggiuntive	mq 210
Standard	10mq/100mq
aree per servizi aggiuntive	mq —

ATO 2.A

INSIEME CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO	SOTTOINSIEME AGRICOLO AMBIENTALE	ATO 2.A VERONELLA ALTA
--	---	-------------------------------

1. Identificazione

Superficie territoriale: mq. 2.899.974

L'A.T.O. 2.A – VERONELLA ALTA - che appartiene all'insieme "con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico" e al sottoinsieme "agricolo ambientale", è costituito da un'ampia porzione di territorio aperto, prevalentemente agricolo, a sud del canale Zerpano caratterizzato da un'ampia pianura aperta leggermente digradante verso sud, dominata da un "rilevato" di antica origine detto "la cucca", testimonianza degli antichi insediamenti sul territorio.

L'ambito dell'A.T.O. 2.A confina a nord con l'A.T.O. 3.A (S. Gregorio), ad est con l'A.T.O. 4.A (Capoluogo), a sud con il territorio comunale di Albaredo d'Adige e ad ovest con l'A.T.O. 1.A (Zerpa-Desmontà).

L'area dell'A.T.O. 2.A presenta i caratteri tipici del territorio agricolo. Il paesaggio è caratterizzato da elementi geomorfologici quali scarpate di erosione fluviali poco evidenti, da canali di scolo, siepi e filari alberati che disegnano la maglia poderale dei terreni. Il sistema insediativo presenta i tratti tipici della pianura veneta con presenza di edilizia diffusa di tipo puntiforme e il nucleo di Oppi sviluppato a margine della viabilità principale; prevale tuttavia lo spazio aperto con la presenza di corti rurali isolate e di consistenti allevamenti zootecnici intensivi.

Sono presenti tre siti denominati Desmontà, la Cucca, Frestalassa considerati a rischio archeologico data la possibilità di rinvenimenti di resti e/o testimonianze archeologiche.

Accessibilità

L'accessibilità all'A.T.O. 2.A è garantita principalmente dalla S.P. 7b Marinella che unisce l'insediamento di Veronella con Belfiore e dalla S.P. 19 che collega i centri abitati di S. Stefano di Zimella, Veronella e Albaredo d'Adige.

2. Obiettivi locali

2.1 – Ambiente

- rispetto dei caratteri specifici dell'ambiente, caratterizzati dalla rete della viabilità podereale, dai corsi d'acqua, dai sentieri rurali e dalla tipologia e disposizione delle originarie piantumazioni;
- mantenimento, conservazione e valorizzazione delle principali connotazioni agricolo-ambientali dell'A.T.O.;
- tutela, ripristino e valorizzazione dei caratteri agricolo-ambientali dell'A.T.O. mediante l'organizzazione di una rete di servizi e sistemazioni (percorsi di immersione rurale ciclo-pedonali, aree di sosta) da definirsi in sede di P.I., per la godibilità e fruibilità del territorio aperto. La valorizzazione agricolo - ambientale di tale A.T.O. (Veronella alta) dovrà integrarsi e raccordarsi con i restanti A.T.O. di pianura (A.T.O. 1A-5A-2B-3B), nel quadro di una complessiva valorizzazione del territorio aperto intercomunale;
- tutela delle specificità e delle caratterizzazioni morfologico-ambientali del territorio;
- mantenimento, delle specie arboree lungo i sentieri originari, da integrare con nuovi raggruppamenti di specie tradizionali, da disporsi in rapporto agli insediamenti presenti nel territorio, alla morfologia dei fondi ed alle visuali.
- interventi e/o movimenti di terra negli ambiti dei siti di interesse archeologico dovranno essere preventivamente segnalati alla Soprintendenza competente;
- interventi di riordino e riqualificazione ambientale per la mitigazione degli elementi detrattori presenti nell'A.T.O. mediante elementi di mascheratura con vegetazione arborea autoctona.

2.2 – Insediamenti

- ammissibilità di contenuti interventi edilizi di espansione residenziale secondo programmazione e pianificazione urbanistica vigente oltre ad equilibrati nuovi ampliamenti (da previsioni di P.A.T.I.), da definirsi in sede di P.I., a continuità e compattamento del disegno urbano preesistente e di quanto stabilito al precedente art. 15.4;
- riqualificazione e contenimento degli insediamenti sparsi lungo la viabilità interna con l'ammissibilità di moderati ampliamenti edilizi funzionali agli edifici esistenti e a quelli pertinenti alle esigenze delle attività di conduzione del fondo agricolo, oltre che di nuovi equilibrati interventi sempre connessi all'attività agricola, anche attraverso interventi di ricucitura edilizia, da definirsi in sede di P.I. In particolare, per gli ambiti dell'edificazione diffusa, individuati nella Tav. 4B, gli interventi dovranno essere volti ad una riqualificazione degli aggregati insediativi e a un miglioramento

dell'edificato esistente, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, consentendo altresì modesti ampliamenti volumetrici (sempre finalizzati al riordino edilizio ed ambientale e a risposta delle esigenze abitative) nel rispetto dei limiti dimensionali fissati dal P.A.T.I. per i singoli A.T.O.;

- riqualificazione, conservazione e valorizzazione dei complessi di valore storico-culturale (corti rurali ex art. 10 L.R. 24/85) inseriti in un contesto territoriale agricolo omogeneo, non in contrasto con i caratteri agricolo-ambientali dell'A.T.O.;
- promozione e sviluppo delle attività economiche inerenti le principali aziende agricole, nel rispetto dei valori ambientali del territorio.
- riordino morfologico degli edifici rurali esistenti mediante processi di tutela e riqualificazione.

2.3 – Accessibilità

- riorganizzazione e riqualificazione con equipaggiamenti arborei e piste ciclo-pedonali dei tracciati di viabilità locale e rurale;
- predisposizione di percorsi di immersione rurale, ciclopedonale connessi con aree attrezzate per la sosta, visitazione, da definirsi in sede di P.I. per la valorizzazione, godibilità e fruibilità del territorio aperto sempre nel rispetto degli obiettivi di tutela definiti dal P.A.T.
- riorganizzazione del nodo di intersezione infrastrutturale tra Via Alberazzi e via Oppi, a superamento delle condizioni di pericolosità.

3. Funzioni attribuite

- funzioni residenziali esistenti ed attività agricole, a salvaguardia e valorizzazione del complessivo carattere agricolo-ambientale del territorio anche sotto il profilo socio-economico;
- sono sempre ammesse attività ricreative su spazi verdi con realizzazione di inerenti minime attrezzature e sistemazioni per il tempo libero, finalizzate alla valorizzazione, fruibilità e godibilità del territorio aperto.

4. Dimensionamento – ATO 2.A (VERONELLA ALTA)

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici richiesti	
			mq/abitante	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc.	16.950	10	20

Abitante teorico	mc. 150
-------------------------	----------------

Residenti	391
ab. teorici aggiunti	113
Totale ab. teorici	504

Standard urbanistici richiesti	
aree per servizi aggiuntive	mq 3.390
aree per servizi complessive (compreso l'esistente)	mq 6.715

Carico insediativo aggiuntivo		
Commerciale/direzionale	S.l.p.	
	mq	565
Industria e artigianato	Superficie di zona	
	mq	0

Standard urbanistici richiesti	
Standard	100mq/100mq S.l.p
aree per servizi aggiuntive	mq 565
Standard	10mq/100mq
aree per servizi aggiuntive	mq 0

ATO 3.A

INSIEME CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA INSEDIATIVO	SOTTOINSIEME INSEDIATIVO MISTO A DOMINANZA RESIDENZIALE	ATO 3.A SAN GREGORIO
---	---	-----------------------------

1. Identificazione

Superficie territoriale: mq. 3.626.122

L'A.T.O. 3.A – S. GREGORIO - che appartiene all'insieme "con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo" e al sottoinsieme "insediativo misto a dominanza residenziale", è costituito dall'area dell'impianto urbano compatto di S. Gregorio al cui interno ricade il nucleo lineare di centro storico, i complessi di valore storico monumentale della Chiesa, delle Ville Venete (Lavagnoli), oltre che un sito considerato di interesse archeologico, data la possibilità di rinvenimenti di resti e/o testimonianze di interesse archeologico. L'A.T.O. è inoltre caratterizzato da elementi insediativi a morfologia lineare (Casetta), sorti lungo la viabilità interna.

Ai margini estremi dell'A.T.O. in oggetto ricadono inoltre aree puntuali adibite ad attività industriali-artigianali.

L'ambito dell'A.T.O. 3.A confina a nord con il territorio comunale di Arcole e di Zimella, ad est con l'A.T.O. 6.A (Produttivo Veronella) e l'A.T.O. 3.A (Capoluogo), a sud con l'A.T.O. 2.A (Veronella Alta) e ad ovest con l'A.T.O. 1.A (Zerpa-Desmontà).

Nel territorio, trovano localizzazione servizi di base a scala comunale (servizi scolastici di base) e impianti sportivi.

Accessibilità

L'accessibilità all'A.T.O. 3.A è garantita principalmente dal tracciato viario di connessione territoriale della S.P. n. 7 che, a collegamento con i territori comunali di San Bonifacio e di Cologna Veneta, attraversa in direzione Ovest - est il nucleo urbano di San Gregorio. L'accessibilità all'A.T.O. è inoltre garantita dal tracciato viario di distribuzione urbano-locale di Via Casetta e via Dossi che mettono in diretta connessione con i nuclei insediativi di Veronella e Arcole.

2. Obiettivi locali

2.1 – Ambiente

- tutela delle specificità e delle caratterizzazioni morfologico-ambientali del territorio.
- potenziamento e riqualificazione delle aree a servizi urbani a raccordo con la predisposizione della rete dei servizi e sistemazioni (percorsi di immersione rurale ciclopedonali, aree di sosta) per la godibilità e fruibilità del territorio aperto intercomunale(A.T.O. 1A-2A-2B-3B);
- interventi e/o movimenti di terra negli ambiti dei siti di interesse archeologico dovranno essere preventivamente segnalati alla Soprintendenza competente.

2.2 – Insediamenti

- tutela e valorizzazione del nucleo di centro storico di S. Gregorio e Casetta mediante una conservazione dei caratteri storico culturali del patrimonio edilizio esistente, da definirsi in sede di P.I., in riferimento ad un'attenta rilettura puntuale della trattazione normativa del centro storico;
- conservazione e valorizzazione del complesso di valore storico-monumentale-ambientale della Chiesa di S. Gregorio e di Villa Lavagnoli;
- conservazione e valorizzazione dei manufatti e di ogni elemento di interesse storico-culturale;
- ammissibilità interventi edilizi di espansione residenziale secondo programmazione e pianificazione urbanistica vigente oltre ad equilibrati nuovi ampliamenti (da previsioni di P.A.T.I.), da definirsi in sede di P.I., a continuità e compattamento del disegno urbano preesistente e di quanto stabilito al precedente art. 15.4;
- riordino e riqualificazione dell'impianto urbano di S. Gregorio, Casetta e Visentin con completamento degli spazi già urbanizzati finalizzati alla compattazione dei tessuti edilizi ed alla definizione del limite urbano;
- individuazione all'interno del nucleo insediativo storico e del suo intorno di un luogo centrale di riferimento e aggregazione, da definirsi in sede di P.I., per un rafforzamento dell'immagine urbana dell'impianto insediativo.

2.3 – Accessibilità

- riorganizzazione e riqualificazione a scala urbana del tratto viario della S.P. 7, che rasenta il nucleo insediativo, mediante interventi di mitigazione dell'impatto visivo, acustico e della diffusione di polveri

inquinanti, nel rispetto dell'insediamento esistente (fasce tampone boscate di adeguata lunghezza e profondità);

- riorganizzazione e riqualificazione della viabilità soprattutto in corrispondenza degli incroci della viabilità locale;
- riorganizzazione e riqualificazione a scala urbana dei tratti viari di distribuzione locale, che attraversano il nucleo insediativo continuo di S. Gregorio e Casetta, con interventi di moderazione del traffico, di mitigazione dell'impatto visivo, acustico e della diffusione di polveri inquinanti, nel rispetto dell'insediamento esistente (quinte alberate) e con la predisposizione, da definirsi in sede di P.I., di elementi di arredo, marciapiedi, etc.

3. Funzioni attribuite

- funzioni residenziali esistenti, funzioni urbane, attività commerciali-direzionali compatibili, funzioni ammesse dalla programmazione e pianificazione urbanistica vigente;
- funzioni inerenti la riqualificazione e valorizzazione del nucleo di centro storico e dei complessi storico-monumentali (Villa Lavagnoli – corti rurali) a tutela della loro identità storico-culturale.

4. Dimensionamento – ATO 3.A (SAN GREGORIO)

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici richiesti	
			mq/abitante	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc.	152.400	10	20

Abitante teorico	mc. 150
-------------------------	----------------

Residenti	2.163
ab. teorici aggiunti	1.016
Totale ab. teorici	3.179

Standard urbanistici richiesti	
aree per servizi aggiuntive	mq 30.480
aree per servizi complessive (compreso l'esistente)	mq 112.440

Carico insediativo aggiuntivo		
Commerciale/direzionale	S.l.p.	
	mq	5.080
Industria e artigianato	Superficie di zona	
	mq	0

Standard urbanistici richiesti	
Standard	100mq/100mq S.l.p
aree per servizi aggiuntive	mq 5.080
Standard	10mq/100mq
aree per servizi aggiuntive	mq 0

ATO 4.A

INSIEME CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA INSEDIATIVO	SOTTOINSIEME INSEDIATIVO MISTO A DOMINANZA RESIDENZIALE	ATO 4.A CAPOLUOGO
---	---	--------------------------

1. Identificazione

Superficie territoriale: mq. 1.480.741

L'A.T.O. 4.A - CAPOLUOGO- che appartiene all'insieme "con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo" e al sottoinsieme "insediativo misto a dominanza residenziale", è costituito dall'area dell'impianto urbano a struttura nucleare di Veronella, marcato dall'attraversamento dei canali Zerpano e LEB, costituenti un importante corridoio ecologico secondario; comprende inoltre il centro storico e i complessi di valore storico monumentale della Chiesa, le Ville Venete (Corte Grande e Serego).

L'ambito dell'A.T.O. 4.A confina a nord con gli A.T.O. 3.A (San Gregorio) e 6.A (Produttivo Veronella) e con il territorio di Cologna Veneta, ad est con il territorio di Cologna Veneta a sud con l'A.T.O. 5.A (Miega-Giavone) e ad ovest con l'A.T.O. 2.A (Veronella alta).

Nel territorio, trovano localizzazione servizi di base a scala comunale (servizi scolastici di base), il municipio e impianti sportivi.

Accessibilità

L'accessibilità all'A.T.O. 4.A. è garantita principalmente dal tracciato viario della S.P. 19 che collega Veronella con gli abitati di S. Stefano e Albaredo d'Adige nonché con la S.P. 7 di connessione territoriale. L'accessibilità all'A.T.O. è inoltre integrata dai tracciati di distribuzione urbano-locale che collega il capoluogo con i nuclei insediativi di S. Gregorio e Oppi.

2. Obiettivi locali

2.1 – Ambiente

- tutela delle specificità e delle caratterizzazioni morfologico-ambientali del territorio;
- potenziamento e riqualificazione delle aree a servizi urbani a raccordo con la predisposizione della rete dei servizi e sistemazioni

(percorsi di immersione rurale ciclopedonali, aree di sosta) per la godibilità e fruibilità del territorio aperto intercomunale (A.T.O. 2A-5A-2B-3B);

- interventi di riordino e riqualificazione ambientale per la mitigazione dell'area produttiva presente nell'A.T.O. mediante elementi di mascheratura con vegetazione arborea autoctona.

2.2 – Insediamenti

- tutela e valorizzazione dei nuclei di centro storico di Veronella mediante una conservazione dei caratteri storico culturali del patrimonio edilizio esistente, da definirsi in sede di P.I., in riferimento ad un'attenta rilettura puntuale della trattazione normativa del centro storico;
- conservazione e valorizzazione del complesso di valore storico-monumentale-ambientale della Chiesa di Veronella e delle Ville Venete (Corte grande e Serego);
- conservazione e valorizzazione dei manufatti e di ogni elemento di interesse storico-culturale;
- ammissibilità di interventi edilizi di espansione residenziale secondo programmazione e pianificazione urbanistica vigente oltre ad equilibrati nuovi ampliamenti (da previsioni di P.A.T.I.), da definirsi in sede di P.I., a continuità e compattamento del disegno urbano preesistente e di quanto stabilito al precedente art. 15.4;
- riordino e riqualificazione delle aree di frangia dell'impianto urbano con completamento degli spazi già urbanizzati finalizzati alla compattazione dei tessuti edilizi ed alla definizione del limite urbano;
- individuazione all'interno del nucleo insediativo storico e del suo intorno di un luogo centrale di riferimento e aggregazione, da definirsi in sede di P.I., per un rafforzamento dell'immagine urbana dell'impianto insediativo.

2.3 – Accessibilità

- riorganizzazione e riqualificazione a scala urbana dei tratti viari di distribuzione locale, che collegano Veronella e San Gregorio, con interventi di moderazione del traffico, di mitigazione dell'impatto visivo, acustico e della diffusione di polveri inquinanti (quinte alberate) e con la predisposizione, da definirsi in sede di P.I., di elementi di arredo, marciapiedi, etc.

3. Funzioni attribuite

- funzioni residenziali e produttive esistenti, funzioni urbane e attività commerciali e direzionali compatibili, funzioni ammesse dalla programmazione e pianificazione urbanistica vigente;
- funzioni inerenti la riqualificazione e valorizzazione dei nuclei di centro storico e del complesso storico-monumentale di Corte Grande a tutela della loro identità storico-culturale.

4. Dimensionamento – ATO 4.A (CAPOLUOGO)

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici richiesti	
			mq/abitante	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc.	94.350	10	20

Abitante teorico	mc. 150
-------------------------	----------------

Residenti	1.097
ab. teorici aggiunti	629
Totale ab. Teorici	1.726

Standard urbanistici richiesti	
aree per servizi aggiuntive	mq 18.870
aree per servizi complessive (compreso l'esistente)	mq 87.540

Carico insediativo aggiuntivo		
	S.l.p.	
Commerciale/direzionale	mq	3.145
	Superficie di zona	
Industria e artigianato	mq	0

Standard urbanistici richiesti	
Standard	100mq/100mq S.l.p
aree per servizi aggiuntive	mq 3.145
Standard	10mq/100mq
aree per servizi aggiuntive	mq 0

ATO 5.A

INSIEME CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO	SOTTOINSIEME AGRICOLO AMBIENTALE	ATO 5.A MIEGA - GIAVONE
--	---	--------------------------------

1. Identificazione

Superficie territoriale: mq. 8.109.271

L'A.T.O. 5.A – MIEGA - GIAVONE - che appartiene all'insieme "con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico" e al sottoinsieme "agricolo ambientale", è definito sulla base della destinazione prevalentemente agricola dei terreni e caratterizzato da un'ampia partizione poderale, tipica del latifondo veneto, testimoniata dalla presenza di tre grandi insediamenti cortilizi.

L'ambito dell'A.T.O. 5.A confina a nord con l'A.T.O. 2.A (Veronella alta) e l'A.T.O. 4.A (Capoluogo), ad est con il territorio comunale di Cologna Veneta e di Pressana, a sud con il territorio comunale di Minerbe e Bonavigo e ad ovest con il territorio comunale di Albaredo d'Adige.

L'area dell'A.T.O. 5.A presenta i caratteri tipici del territorio agricolo. Il paesaggio è caratterizzato dalla presenza di elementi geomorfologici, quali scarpate di erosione fluviali poco evidenti, da canali di scolo, siepi e filari alberati che disegnano la maglia poderale dei terreni. Tale ambito è inoltre caratterizzato dalla presenza di edificazioni sparse per lo più connesse all'attività agricola, da varie corti rurali tra cui quelle già individuate dal P.R.G. vigente. come complessi storico culturali (ex art. 10 L.R. 24/85) oltre che da due siti denominati Miega e Boschirolle considerati di interesse archeologico data la possibilità di rinvenimenti di resti e/o testimonianze archeologiche.

Nel territorio, sono tuttavia presenti anche vari siti di disturbo ambientale costituiti da allevamenti zootecnici intensivi.

Accessibilità

L'accessibilità all'A.T.O. 5.A è garantita principalmente dalla S.P. 40b Carampelle che unisce l'insediamento di Miega con Pressana a est e Albaredo d'Adige a Ovest e dalla rete di viabilità di distribuzione urbano locale che la collega al capoluogo.

L'A.T.O. è attraversato a sud dell'abitato di Miega dal tracciato della Nuova Mediana Provinciale di collegamento dall'innesto con la Transpolesana fino al confine orientale provinciale.

2. Obiettivi locali

2.1 – Ambiente

- rispetto dei caratteri specifici dell'ambiente, caratterizzati dalla rete della viabilità podereale, dai corsi d'acqua, dai sentieri rurali e dalla tipologia e disposizione delle originarie piantumazioni;
- mantenimento, conservazione e valorizzazione delle principali connotazioni agricolo-ambientali dell'A.T.O.;
- tutela, ripristino e valorizzazione dei caratteri agricolo-ambientali dell'A.T.O. mediante l'organizzazione di una rete di servizi e sistemazioni (percorsi di immersione rurale ciclo-pedonali, aree di sosta) da definirsi in sede di P.I., per la godibilità e fruibilità del territorio aperto. La valorizzazione agricolo - ambientale di tale A.T.O. (Miega-Giavone) dovrà integrarsi e raccordarsi con i restanti A.T.O. di pianura (A.T.O. 1A-2A-2B-3B), nel quadro di una complessiva valorizzazione del territorio aperto intercomunale;
- tutela delle specificità e delle caratterizzazioni morfologico-ambientali del territorio;
- mantenimento, delle specie arboree lungo i sentieri originari, da integrare con nuovi raggruppamenti di specie tradizionali, da disporsi in rapporto agli insediamenti presenti nel territorio, alla morfologia dei fondi ed alle visuali;
- interventi e/o movimenti di terra negli ambiti dei siti di interesse archeologico dovranno essere preventivamente segnalati alla Soprintendenza competente;
- interventi di riordino e riqualificazione ambientale per la mitigazione degli elementi detrattori presenti nell'A.T.O. mediante elementi di mascheratura con vegetazione arborea autoctona.

2.2 – Insediamenti

- tutela e valorizzazione dei nuclei di centro storico di Miega e Giavone mediante la conservazione dei caratteri storico culturali del patrimonio edilizio esistente, da definirsi in sede di P.I., in riferimento ad un'attenta rilettura puntuale della trattazione normativa del centro storico;
- ammissibilità di contenuti interventi edilizi di espansione residenziale secondo programmazione e pianificazione urbanistica vigente oltre ad equilibrati nuovi ampliamenti (da previsioni di P.A.T.I.), da definirsi in sede di P.I., a continuità e compattamento del disegno urbano preesistente e di quanto stabilito al precedente art. 15.4;
- individuazione all'interno dei nuclei insediativi storici e del loro intorno di un luogo centrale di riferimento e aggregazione, da definirsi in sede di P.I., per un rafforzamento dell'immagine urbana dell'impianto insediativo;

- riqualificazione e contenimento degli insediamenti sparsi lungo la viabilità con l'ammissibilità di moderati ampliamenti edilizi funzionali agli edifici esistenti e a quelli pertinenti alle esigenze delle attività di conduzione del fondo agricolo, oltre che di nuovi equilibrati interventi sempre connessi all'attività agricola, da definirsi in sede di P.I. In particolare, per gli ambiti dell'edificazione diffusa, individuati nella Tav 4B, gli interventi dovranno essere volti ad una riqualificazione degli aggregati insediativi e a un miglioramento dell'edificato esistente, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, consentendo altresì modesti ampliamenti volumetrici (sempre finalizzati al riordino edilizio ed ambientale e a risposta delle esigenze abitative) nel rispetto dei limiti dimensionali fissati dal P.A.T.I. per i singoli A.T.O.;
- riqualificazione, conservazione e valorizzazione dei complessi di valore storico-culturale (corti rurali ex art. 10 L.R. 24/85) inseriti in un contesto territoriale agricolo omogeneo, non in contrasto con i caratteri agricolo-ambientali dell'A.T.O.;
- promozione e sviluppo delle attività economiche inerenti le principali aziende agricole, nel rispetto dei valori ambientali del territorio.
- riordino morfologico degli edifici rurali esistenti mediante processi di tutela e riqualificazione;

2.3 – Accessibilità

- riorganizzazione e riqualificazione con equipaggiamenti arborei e piste ciclo-pedonali dei tracciati di viabilità locale e rurale;
- predisposizione di percorsi di immersione rurale, ciclopedonale connessi con aree attrezzate per la sosta, visitazione, da definirsi in sede di P.I. per la valorizzazione, godibilità e fruibilità del territorio aperto.
- individuazione di una congrua fascia di rispetto lungo l'asse della prevista nuova viabilità di connessione territoriale "Nuova Mediana" e predisposizione di idonei interventi di mitigazione del suo impatto nel territorio, mediante elementi di arredo, mascheratura arborea e attraversamenti.

3. Funzioni attribuite

- funzioni residenziali esistenti ed attività agricole, a salvaguardia e valorizzazione del complessivo carattere agricolo ambientale del territorio anche sotto il profilo socio-economico;
- sono sempre ammesse attività ricreative su spazi verdi con realizzazione di inerenti minime attrezzature e sistemazioni per il tempo libero, finalizzate alla valorizzazione, godibilità e fruibilità del territorio aperto sempre nel rispetto degli obiettivi di tutela definiti dal P.A.T.

4. Dimensionamento – ATO 5.A (MIEGA - GIAVONE)

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici richiesti	
			mq/abitante	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc.	19.950	10	20

Abitante teorico	mc. 150
-------------------------	----------------

Residenti	283
ab. teorici aggiunti	133
Totale ab. teorici	416

Standard urbanistici richiesti	
aree per servizi aggiuntive	mq 3.990
aree per servizi complessive (compreso l'esistente)	mq 16.068

Carico insediativo aggiuntivo		
Commerciale/direzionale	S.l.p.	
	mq	665
Industria e artigianato	Superficie di zona	
	mq	0

Standard urbanistici richiesti	
Standard	100mq/100mq S.l.p
aree per servizi aggiuntive	mq 665
Standard	10mq/100mq
aree per servizi aggiuntive	mq 0

ATO 6.A

INSIEME CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO	SOTTOINSIEME INSEDIATIVO MISTO A DOMINANZA PRODUTTIVA	ATO 6.A PRODUTTIVO VERONELLA
---	---	-------------------------------------

1. Identificazione

Superficie territoriale: mq. 1.360.378

L'A.T.O. 6.A – PRODUTTIVO VERONELLA - che appartiene all'insieme "con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo" e al sottoinsieme "insediativo misto a dominanza produttiva", è costituito dall'ambito territoriale, situato sul confine nord del territorio comunale, in cui ricade l'area produttiva sviluppatasi lungo il tracciato viario di distribuzione extraurbana della S.P. n. 7 in continuità con la limitrofa area produttiva in Comune di Zimella, unitamente alla quale si configura come polo produttivo a scala sovracomunale, al cui interno sono presenti attività di primaria importanza per l'economia della fascia orientale della media pianura veronese.

L'ambito dell'A.T.O. 6.A confina a nord e a ovest con il territorio comunale di Zimella (A.T.O. 10.B) e ad est con l'A.T.O. 3.A (San Gregorio), a sud con il territorio di Cologna Veneta.

L'area dell'A.T.O. 6.A presenta inoltre connotazioni tipiche del territorio agricolo ed è marcata dalla presenza di elementi geomorfologici, quali scarpate di erosioni fluviali poco evidenti, da canali di scolo, siepi e filari alberati.

Nel territorio di Zimella, è presente una struttura di servizio della rete di distribuzione gas individuata nella tav 4.B come servizio di interesse sovracomunale e un'isola ecologica.

Accessibilità

L'accessibilità all'A.T.O. 6.A è garantita principalmente dal tracciato viario di distribuzione extraurbana della S.P. n. 7 che attraversa in direzione est ovest, l'A.T.O. in oggetto mettendo in diretta connessione i territori comunali di Veronella, Zimella con Cologna Veneta e San Bonifacio, e dalla viabilità di distribuzione urbano-locale che collega i nuclei insediativi di Veronella e San Gregorio.

2. Obiettivi locali

2.1 – Ambiente

- riordino e riqualificazione dell'insediamento produttivo con un organizzazione di aree a verde, per il gioco e per lo sport, parcheggi e piste ciclabili, elementi di arredo, mascherature arboree, a raccordo e continuità con la rete dei servizi e sistemazioni (percorsi di immersione rurale ciclopedonali, aree di sosta) a valorizzazione del territorio aperto intercomunale degli A.T.O. 1A-2A-5A-2B-3B.

2.2 – Insediamenti

- ampliamento della struttura dell'insediamento produttivo ricadente nell'A.T.O. ad ovest di Viale Europa, quale parte integrante del polo sovracomunale, mediante un sistema organizzativo che per viabilità di servizio, aree a standard a verde e parcheggio e piste ciclabili, garantisca un suo corretto inserimento e raccordo a livello urbanistico ed ambientale con l'esistente area produttiva di Veronella;
- ammissibilità di ampliamento degli insediamenti produttivi esistenti indirizzati alla riqualificazione edilizia con interventi di mitigazione ambientale, volti ad una loro riorganizzazione funzionale urbanistico-ambientale e ad una riconnotazione complessiva dell'ambito di pertinenza;
- interventi di mitigazione dell'impatto visivo, acustico e della diffusione di polveri inquinanti (mascherature e quinte arboree) degli impianti produttivi prospettanti verso la S.P. n. 7.

2.3 – Accessibilità

- individuazione di una congrua fascia di rispetto lungo l'asse viario di distribuzione extraurbana della S.P. n. 7 e predisposizione di idonei interventi di mitigazione del suo impatto nel territorio, mediante elementi di arredo, mascheratura arborea e percorsi ciclo-pedonali;
- riorganizzazione, riqualificazione e potenziamento del tratto della S.P. n. 7 che attraversa l'A.T.O. in oggetto, quale asse viario di interconnessione tra i territori comunali di Veronella, Zimella, San Bonifacio e Cologna Veneta, a risoluzione delle problematiche dovute all'ingente carico di traffico gravante nell'ambito dell'insediamento produttivo;
- riorganizzazione del nodo di intersezione infrastrutturale tra la S.P. n. 7 e la S.P. 19.a, mediante l'inserimento di una rotatoria, a superamento delle condizioni di pericolosità.

3. Funzioni attribuite

- utilizzazioni esistenti compatibili con le attività produttive e funzioni ammesse dalla programmazione e pianificazione urbanistica vigente;
- funzioni prevalentemente produttive, commerciali, industriali, artigianali e residenziali connesse alle funzioni medesime da mantenere e/o potenziare a garanzia di un equilibrato sviluppo socio-economico.

4. Dimensionamento – ATO 6.A (PRODUTTIVO VERONELLA)

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici richiesti	
			mq/abitante	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc.	3.750	10	20

Abitante teorico	mc. 150
-------------------------	----------------

Residenti	84
ab. teorici aggiunti	25
Totale ab. Teorici	109

Standard urbanistici richiesti	
aree per servizi aggiuntive	mq 750
aree per servizi complessive (compreso l'esistente)	mq 59.038

Carico insediativo aggiuntivo		
Commerciale/direzionale	S.l.p.	
	mq	125
Industria e artigianato	Superficie di zona	
	mq	81.000

Standard urbanistici richiesti	
Standard	100mq/100mq S.l.p
aree per servizi aggiuntive	mq 125
Standard	10mq/100mq
aree per servizi aggiuntive	mq 8.100

B-COMUNE DI ZIMELLA

A.T.O. con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico

- ATO 1.B Pianura Nord;
- ATO 2.B Pianura Occidentale;
- ATO 3.B Pianura Centrale di depressione valliva;
- ATO 4.B Pianura Orientale.

A.T.O. con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo

Insediativo misto a dominanza residenziale

- ATO 5.B Volpino;
- ATO 6.B S. Stefano;
- ATO 7.B Bonaldo;
- ATO 8.B Zimella.

Insediativo a dominanza Produttivo

- ATO 9.B Produttivo - polo intercomunale.
- ATO 10.B Produttivo Zimella.

FABBISOGNO COMPLESSIVO DI EDILIZIA RESIDENZIALE
Comune di Zimella

	INCREMENTO POPOLAZIONE ABITANTI 2007-2017 n° 400	VOLUME: Alloggio medio (2,6 ab) mc. 390 Procapite mc150
Volume residenziale necessario per soddisfare la domanda procapite nel decennio 2007-2017 dovuta all'incremento della popolazione		156.000
Fabbisogno per attività di servizio alla residenza (commercio al dettaglio, uffici, pubblici esercizi, +10%)		15.600
TOTALE mc.		171.600

RIEPILOGO DIMENSIONAMENTO GENERALE PER ATO –Comune di Zimella–

RIEPILOGO CARICO AGGIUNTIVO RESIDENZA E ATTIVITÀ COMPATIBILI CON LA STESSA (DIREZIONALE/COMMERCIALE)

ATO	AMBITO	Abitanti Residenti	Abitanti aggiuntivi PATI	TOTALE Abitanti	Volume complessivo aggiuntivo PATI
		ab.	ab.	ab.	mc
1B	Pianura nord	192	53	245	8.000
2B	Pianura occidentale	225	40	265	6.000
3B	Pianura centrale di depressione valliva	165	20	185	3.000
4B	Pianura orientale	253	20	273	3.000
5B	Volpino	200	20	220	4.702
6B	S. Stefano	1.724	433	1.977	71.527
7B	Bonaldo	1.035	273	1.308	45.039
8B	Zimella	948	163	1.111	28.832
9B	Prod. Polo Intercomunale	0	10	10	1.500
10B	Prod. Zimella	19	0	19	0
TOTALE		4.761	1.032	5.793	171.600

RIEPILOGO CARICO AGGIUNTIVO INDUSTRIA ARTIGIANATO

ATO	AMBITO	Superficie residua PRG Vigente	Superficie prevista PATI	Superficie complessiva aggiuntiva PATI
		mq	mq	mq
1B	Pianura nord	0	0	0
2B	Pianura occidentale	0	0	0
3B	Pianura centrale di depressione valliva	0	0	0
4B	Pianura orientale	0	0	0
5B	Volpino	0	0	0
6B	S. Stefano	0	0	0
7B	Bonaldo	0	0	0
8B	Zimella	0	0	0
9B	Prod. Polo Intercomunale	0	55.000	55.000
10B	Prod. Zimella	0	15.000	15.000
TOTALE		0	70.000	70.000

DIMENSIONAMENTO ATO PER RESIDENZA E PER ATTIVITA' COMPATIBILI CON LA STESSA (commerciale-direzionale/turistico-ricettiva)

ATO	AMBITO	Abitanti Residenti (a)	Abitanti Residui PRG (b)	Volume Residuo PRG (B)	Abitanti previsti PAT (c)	Volume previsto PAT (C)	TOTALE Abitanti aggiuntivi PAT (b+c)	TOTALE Volume insediativo aggiuntivo PAT (B+C)	TOTALE Abitanti (a+b+c)	Volume aggiuntivo PAT per attività compatibili con la residenza commerciale direzionale (+10%)	TOTALE Volume complessivo aggiuntivo PAT
		ab.	ab.	mc	ab.	mc	ab.	mc	ab.	mc	mc
1.B	Pianura Nord	192	0	0	53	8.000	53	8.000	245	0	8.000
2.B	Pianura Occidentale	225	0	0	40	6.000	40	6.000	240	0	6.000
3.B	Pianura Centrale di depressione valliva	165	0	0	20	3.000	20	3.000	160	0	3.000
4.B	Pianura Orientale	253	0	0	20	3.000	20	3.000	273	0	3.000
5.B	Volpino	200	0	0	20	4.013	20	4.013	220	689	4.702
6.B	S. Stefano	1.724	0	0	433	64.938	433	64.938	2.157	6.589	71.527
7.B	Bonaldo	1.035	0	0	273	41.010	273	41.010	1.308	4.029	45.039
8.B	Zimella	948	0	0	163	24.539	163	24.539	1.111	4.293	28.832
9.B	Produttivo Polo intercomunale	0	0	0	10	1.500	10	1.500	10	0	1.500
10.B	Produttivo Zimella	19	0	0	0	0	0	0	19	0	0
TOTALE		4.761	0	0	1.032	156.000	1.032	156.000	5.793	15.600	171.600

Volume aggiuntivo PAT per nuove costruzioni e per riqualificazioni, completamento e modesti ispessimenti e comprensivo dei crediti edilizi: 0 mc
 Volume aggiuntivo PAT per attività compatibili con la residenza: 156.000 x 10% 15.600 mc
 TOTALE Volume aggiuntivo PAT = 156.000 + 15.600 = 171.600 mc
 Abitanti aggiuntivi PAT = 1.032 ab.
 TOTALE Abitanti (Abitanti residenti + Abitanti aggiuntivi PAT)= 4.761 + 1.032 = 5.793 ab.

ATO 1.B

INSIEME CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO	SOTTOINSIEME AGRICOLO AMBIENTALE	ATO 1.B PIANURA NORD
--	---	-----------------------------

1. Identificazione

Superficie territoriale: mq. 2.335.995,40

L'A.T.O. 1.B - PIANURA NORD – che appartiene all'insieme "con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico" e al sottoinsieme "agricolo ambientale", è costituito da un'ampia porzione di territorio aperto, prevalentemente agricolo, ubicato all'estremità nord dell'intero territorio comunale.

L'ambito dell'A.T.O. 1.B confina a nord con il territorio comunale di Lonigo, in provincia di Vicenza, ad est con l'A.T.O. 3.B (pianura centrale di depressione valliva), a sud con l'A.T.O. 6.B (S. Stefano) e ad ovest con l'A.T.O. 5.B (Volpino) e con il territorio comunale di Arcole.

L'area dell'A.T.O. 1.B presenta connotazioni tipiche del territorio agricolo ed è marcata dalla presenza di canali di scolo, siepi e filari alberati che disegnano la maglia poderale dei terreni. L'area è inoltre caratterizzata dalla presenza di edificazioni pressoché lineari sparse per lo più connesse all'attività agricola.

All'estremità nord, dell'A.T.O., trova inoltre localizzazione una struttura di servizio della rete di distribuzione gas a scala sovracomunale.

Accessibilità

L'accessibilità all'A.T.O. 1.B è garantita principalmente da nord (Provincia di Vicenza) e da ovest (Comune di Arcole) dalla viabilità di distribuzione urbano-locale che mette in diretta connessione l'A.T.O. con gli insediamenti urbani di Volpino, S. Stefano, Bonaldo e infine a sud est con Zimella.

2. Obiettivi locali

2.1 – Ambiente

- rispetto dei caratteri specifici dell'ambiente, caratterizzati dalla rete della viabilità poderale, dai corsi d'acqua, dai sentieri rurali e dalla tipologia e disposizione delle originarie piantumazioni;

- mantenimento, conservazione e valorizzazione delle principali connotazioni agricolo-ambientali dell'A.T.O;
- tutela delle specificità e delle caratterizzazioni morfologico-ambientali del territorio;
- tutela, ripristino e valorizzazione dei caratteri agricolo-ambientali dell'A.T.O. mediante l'organizzazione di una rete di servizi e sistemazioni (percorsi di immersione rurale ciclo-pedonali, aree di sosta) da definirsi in sede di P.I., per la godibilità e fruibilità del territorio aperto. La valorizzazione agricolo - ambientale di tale A.T.O. (Pianura Nord) dovrà integrarsi e raccordarsi con i restanti A.T.O di pianura (A.T.O. 2-3-4), nel quadro di una complessiva valorizzazione del territorio aperto del Comune;
- mantenimento, delle specie arboree lungo i sentieri originari, da integrare con nuovi raggruppamenti di specie tradizionali, da disporsi in rapporto agli insediamenti presenti nel territorio, alla morfologia dei fondi ed alle visuali.

2.2 – Insediamenti

- riqualificazione e contenimento degli insediamenti sparsi lungo la viabilità interna con l'ammissibilità di moderati ampliamenti edilizi funzionali agli edifici esistenti e a quelli pertinenti alle esigenze delle attività di conduzione del fondo agricolo, oltre che di nuovi equilibrati interventi sempre connessi all'attività agricola, da definirsi in sede di P.I. In particolare, per gli ambiti dell'edificazione diffusa, individuati nella Tav. 4B, gli interventi dovranno essere volti ad una riqualificazione degli aggregati insediativi e a un miglioramento dell'edificato esistente, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, consentendo altresì modesti ampliamenti volumetrici (sempre finalizzati al riordino edilizio ed ambientale e a risposta delle esigenze abitative) nel rispetto dei limiti dimensionali fissati dal P.A.T.I. per i singoli A.T.O.;
- promozione e sviluppo delle attività economiche inerenti le principali aziende agricole, nel rispetto dei valori ambientali del territorio.
- riordino morfologico degli edifici rurali esistenti mediante processi di tutela e riqualificazione.

2.3 – Accessibilità

- riorganizzazione e riqualificazione con equipaggiamenti arborei e piste ciclo-pedonali dei tracciati di viabilità locale e rurale;
- predisposizione di percorsi di immersione rurale, ciclopedonali, connessi con aree attrezzate per la sosta, visitazione, da definirsi in sede di P.I. per la valorizzazione, godibilità e fruibilità del territorio aperto.

3. Funzioni attribuite

- funzioni residenziali esistenti ed attività agricole, a salvaguardia e valorizzazione del complessivo carattere agricolo-ambientale del territorio anche sotto il profilo socio-economico;
- sono sempre ammesse attività ricreative su spazi verdi con realizzazione di interventi minime attrezzature e sistemazioni per il tempo libero, finalizzate alla valorizzazione, godibilità e fruibilità del territorio aperto sempre nel rispetto degli obiettivi di tutela definiti dal P.A.T.I.

4. Dimensionamento – ATO 1.B (PIANURA NORD)

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici richiesti	
			mq/abitante	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc.	8.000	10	20

Abitante teorico	mc. 150
-------------------------	----------------

Residenti	192
ab. teorici aggiunti	53
Totale ab. teorici	245

Standard urbanistici richiesti	
aree per servizi aggiuntive	mq 1.590
aree per servizi complessive (compreso l'esistente)	mq 7.350

Carico insediativo aggiuntivo		
Commerciale/direzionale	S.l.p.	
	mq	0
Industria e artigianato	Superficie di zona	
	mq	—

Standard urbanistici richiesti	
Standard	100mq/100mq S.l.p
aree per servizi aggiuntive	mq
Standard	10mq/100mq
aree per servizi aggiuntive	mq —

ATO 2.B

INSIEME CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO	SOTTOINSIEME AGRICOLO AMBIENTALE	ATO 2.B PIANURA OCCIDENTALE
--	---	------------------------------------

1. Identificazione

Superficie territoriale: mq. 2.222.990,15

L'A.T.O. 2.B - PIANURA OCCIDENTALE - che appartiene all'insieme "con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico" e al sottoinsieme "agricolo ambientale", è costituito da un'ampia porzione di territorio aperto, prevalentemente agricolo, ubicato all'estremità ovest del territorio comunale di Zimella, racchiuso dagli impianti insediativi di S. Stefano e Bonaldo.

L'ambito dell'A.T.O. 2.B confina a nord con l'A.T.O. 6.B (S. Stefano), ad est con gli A.T.O. 6.B (S. Stefano), 7.B (Bonaldo), 3.B (Pianura centrale di depressione valliva) e 9.B (Produttivo Polo intercomunale), a sud con il territorio comunale di Veronella e ad ovest con i territori comunali di Arcole e Veronella.

L'area dell'A.T.O. 2.B presenta i caratteri tipici del territorio agricolo. Il paesaggio è caratterizzato da canali di scolo, siepi e filari alberati che disegnano la maglia poderale dei terreni. L'area è inoltre caratterizzata dalla presenza di edificazioni sparse per lo più connesse all'attività agricola, da varie corti rurali tra cui quelle già individuate dal P.R.G. vigente come complessi storico-culturali (ex art. 10 L.R. 24/85 corti "La Canova e corte Brusio"), e dal complesso cimiteriale ubicato all'estremità sud dell'A.T.O.

Nel territorio, sono tuttavia presenti anche vari siti di degrado ambientale costituiti da allevamenti zootecnici intensivi. e parte di fascia di rispetto, di un complesso cimiteriale, ricadente nel territorio comunale di Veronella, nei pressi dell'insediamento di S. Gregorio.

Accessibilità

L'accessibilità all'A.T.O. 1.B è garantita principalmente da nord (Provincia di Vicenza) e da ovest (Comune di Arcole) dalla viabilità di distribuzione urbano-locale che mette in diretta connessione l'A.T.O. con gli insediamenti urbani di Volpino, S. Stefano, Bonaldo e infine a sud est con Zimella.

2. Obiettivi locali

2.1 – Ambiente

- rispetto dei caratteri specifici dell'ambiente, caratterizzati dalla rete della viabilità podereale, dai corsi d'acqua, dai sentieri rurali e dalla tipologia e disposizione delle originarie piantumazioni;
- mantenimento, conservazione e valorizzazione delle principali connotazioni agricolo-ambientali dell'A.T.O.;
- tutela, ripristino e valorizzazione dei caratteri agricolo-ambientali dell'A.T.O. mediante l'organizzazione di una rete di servizi e sistemazioni (percorsi di immersione rurale ciclo-pedonali, aree di sosta) da definirsi in sede di P.I., per la godibilità e fruibilità del territorio aperto. La valorizzazione agricolo - ambientale di tale A.T.O. (Pianura Occidentale) dovrà integrarsi e raccordarsi con i restanti A.T.O. di pianura (A.T.O. 1-3-4), nel quadro di una complessiva valorizzazione del territorio aperto del Comune;
- tutela delle specificità e delle caratterizzazioni morfologico-ambientali del territorio;
- mantenimento, delle specie arboree lungo i sentieri originari, da integrare con nuovi raggruppamenti di specie tradizionali, da disporsi in rapporto agli insediamenti presenti nel territorio, alla morfologia dei fondi ed alle visuali.
- interventi di riordino e riqualificazione ambientale per la mitigazione degli elementi detrattori presenti nell'A.T.O. mediante elementi di mascheratura con vegetazione arborea autoctona.

2.2 – Insediamenti

- riqualificazione e contenimento degli insediamenti sparsi lungo la viabilità interna con l'ammissibilità di moderati ampliamenti edilizi funzionali agli edifici esistenti e a quelli pertinenti alle esigenze delle attività di conduzione del fondo agricolo, oltre che di nuovi equilibrati interventi sempre connessi all'attività agricola, anche attraverso interventi di ricucitura edilizia, da definirsi in sede di P.I. In particolare, per gli ambiti dell'edificazione diffusa, individuati nella Tav. 4B, gli interventi dovranno essere volti ad una riqualificazione degli aggregati insediativi e a un miglioramento dell'edificato esistente, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, consentendo altresì modesti ampliamenti volumetrici (sempre finalizzati al riordino edilizio ed ambientale e a risposta delle esigenze abitative) nel rispetto dei limiti dimensionali fissati dal P.A.T.I. per i singoli A.T.O.;
- riqualificazione, conservazione e valorizzazione dei complessi di valore storico-culturale (corti rurali ex art. 10 L.R. 24/85) inseriti in un contesto territoriale agricolo omogeneo, in continuità con i caratteri agricolo-ambientali dell'A.T.O.;

- tutela e valorizzazione dell'edificato esistente con particolare riferimento ai complessi storico-culturali (corti rurali ex art. 10 L.R. 24/85) al fine di un loro recupero e conservazione nel rispetto delle attività agricole locali e nel quadro di una valorizzazione complessiva del territorio;
- promozione e sviluppo delle attività economiche inerenti le principali aziende agricole, nel rispetto dei valori ambientali del territorio.
- riordino morfologico degli edifici rurali esistenti mediante processi di tutela e riqualificazione.

2.3 – Accessibilità

- previsione nuovo tracciato di viabilità di distribuzione extraurbana onde consentire una diretta connessione tra la viabilità di distribuzione urbana e locale che collega i nuclei insediativi di S. Stefano e Bonaldo (Via Marcabella), e il Comune di Arcole;
- riorganizzazione e riqualificazione con equipaggiamenti arborei e piste ciclo-pedonali dei tracciati di viabilità locale e rurale;
- predisposizione di percorsi di immersione rurale, ciclopedonale connessi con aree attrezzate per la sosta, visitazione, da definirsi in sede di P.I. per la valorizzazione, godibilità e fruibilità del territorio aperto sempre nel rispetto degli obiettivi di tutela definiti dal P.A.T.I.
- riorganizzazione del nodo di intersezione infrastrutturale tra Via Castellaro e la S.P. 39.a, mediante l'inserimento di una rotatoria, a superamento delle condizioni di pericolosità e nell'ottica di una miglior accessibilità al complesso cimiteriale.

3. Funzioni attribuite

- funzioni residenziali esistenti ed attività agricole, a salvaguardia e valorizzazione del complessivo carattere agricolo-ambientale del territorio anche sotto il profilo socio-economico;
- sono sempre ammesse attività ricreative su spazi verdi con realizzazione di inerenti minime attrezzature e sistemazioni per il tempo libero, finalizzate alla valorizzazione, fruibilità e godibilità del territorio aperto.

4. Dimensionamento – ATO 2.B (PIANURA OCCIDENTALE)

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici richiesti	
			mq/abitante	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc.	6.000	10	20

Abitante teorico	mc. 150
-------------------------	----------------

Residenti	225
ab. teorici aggiunti	40
Totale ab. teorici	265

Standard urbanistici richiesti	
aree per servizi aggiuntive	mq 1.200
aree per servizi complessive (compreso l'esistente)	mq 7.950

Carico insediativo aggiuntivo		
Commerciale/direzionale	S.l.p.	
	mq	0
Industria e artigianato	Superficie di zona	
	mq	—

Standard urbanistici richiesti	
Standard	100mq/100mq S.l.p
aree per servizi aggiuntive	mq
Standard	10mq/100mq
aree per servizi aggiuntive	mq —

ATO 3.B

INSIEME CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO	SOTTOINSIEME AGRICOLO AMBIENTALE	ATO 3.B PIANURA CENTRALE DI DEPRESSIONE VALLIVA
--	---	---

1. Identificazione

Superficie territoriale: mq. 6.016.165,93

L'A.T.O. 3.B - PIANURA CENTRALE DI DEPRESSIONE VALLIVA - che appartiene all'insieme "con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico" e al sottoinsieme "agricolo ambientale", è prevalentemente costituito dall'ampia fascia del territorio comunale che si estende da nord a sud, solcato al suo interno da una rete di corsi d'acqua di primaria importanza, tra i quali il Togna e il Guà, quest'ultimo costituente limite fisico dell'A.T.O. alla sua estremità est, e lambito a sud dalla viabilità di distribuzione extraurbana della S.P. n. 7.

L'ambito dell'A.T.O. 3.B confina a nord e ad est con il territorio comunale di Lonigo in Provincia di Vicenza, sempre ad est con gli A.T.O. 10.B (Produttivo Zimella), 4.B (Pianura Orientale) e 8.B (Zimella), a sud con il territorio comunale di Cologna Veneta e con l' A.T.O. 9.B (Produttivo polo intercomunale) e ad ovest con gli A.T.O. 9.B (Produttivo Polo intercomunale) 2.B (Pianura Occidentale), 7.B (Bonaldo), 6.B (S. Stefano) e 1.B (Pianura Nord).

Trattasi di ambito territoriale caratterizzato da un paesaggio di rilevante pregio ambientale, che presenta i caratteri tipici del territorio agricolo, marcato dalla fascia territoriale di depressione valliva delle vecchie risaie. Il paesaggio, sostanzialmente integro, è costituito, da canali di scolo, siepi e filari alberati che disegnano la maglia poderale dei terreni e da un esteso corridoio ecologico secondario. L'area è inoltre caratterizzata dalla presenza di edificazioni sparse per lo più connesse all'attività agricola e dal complesso cimiteriale, ubicato all'estremità sud dell'A.T.O.

Nel territorio, sono tuttavia presenti anche vari siti di degrado ambientale costituiti da allevamenti zootecnici intensivi.

Accessibilità

L'accessibilità all'A.T.O. 3.B è garantita principalmente dalla S.P. n. 7 che lambisce l'A.T.O. all'estremità sud e dalla viabilità di distribuzione urbano-locale (Via Castellaro) che mette in diretta connessione il nucleo insediativo di Zimella

con la frazione di Bonaldo, a raccordo e continuità con la viabilità urbano locale che conduce in direzione nord agli insediamenti di S. Stefano e Volpino.

2. Obiettivi locali

2.1 – Ambiente

- rispetto dei caratteri specifici dell'ambiente, caratterizzati dalla rete della viabilità podereale, dai corsi d'acqua, dai sentieri rurali e dalla tipologia e disposizione delle originarie piantumazioni;
- mantenimento, conservazione e valorizzazione delle principali connotazioni agricolo-ambientali dell'A.T.O.;
- tutela, ripristino e valorizzazione dei caratteri agricolo-ambientali dell'A.T.O. mediante l'organizzazione di una rete di servizi e sistemazioni (percorsi di immersione rurale ciclo-pedonali, aree di sosta) da definirsi in sede di P.I., per la godibilità e fruibilità del territorio aperto. La valorizzazione agricolo - ambientale di tale A.T.O. (Pianura centrale di depressione valliva) dovrà integrarsi e raccordarsi con i restanti A.T.O di pianura (A.T.O. 1-2-4), nel quadro di una complessiva valorizzazione del territorio aperto del Comune;
- tutela degli elementi di naturalità della matrice agraria.
- tutela degli idronomi che svolgono il ruolo di "corridoio" della rete ecologica secondaria e favoriscono gli spostamenti delle popolazioni biologiche nella direttrice nord-sud, fungendo da luoghi di rifugio/riproduzione e via di migrazione per la fauna selvatica;
- interventi di riordino e riqualificazione ambientale per la mitigazione degli elementi detrattori presenti nell'A.T.O. mediante elementi di mascheratura con vegetazione arborea autoctona.

2.2 – Insediamenti

- riqualificazione e contenimento degli insediamenti sparsi lungo la viabilità con l'ammissibilità di moderati ampliamenti edilizi funzionali agli edifici esistenti e a quelli pertinenti alle esigenze delle attività di conduzione del fondo agricolo, oltre che di nuovi equilibrati interventi sempre connessi all'attività agricola, da definirsi in sede di P.I. In particolare, per gli ambiti dell'edificazione diffusa, individuati nella Tav. 4.B, gli interventi dovranno essere volti ad una riqualificazione degli aggregati insediativi e a un miglioramento dell'edificato esistente, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, consentendo altresì modesti ampliamenti volumetrici (sempre finalizzati al riordino edilizio ed ambientale e a risposta delle esigenze abitative) nel rispetto dei limiti dimensionali fissati dal P.A.T.I per i singoli A.T.O.;

- promozione e sviluppo delle attività economiche inerenti le principali aziende agricole, nel rispetto dei valori ambientali del territorio;
- riordino morfologico degli edifici rurali esistenti mediante processi di tutela e riqualificazione.

2.3 – Accessibilità

- riorganizzazione e riqualificazione con equipaggiamenti arborei e piste ciclo-pedonali dei tracciati di viabilità locale e rurale;
- predisposizione di percorsi di immersione rurale, ciclopedonali connessi con aree attrezzate per la sosta, visitazione, da definirsi in sede di P.I. per la valorizzazione, godibilità e fruibilità del territorio aperto.
- individuazione di una congrua fascia di rispetto lungo l'asse di viabilità di distribuzione extraurbana della S.P. n. 7 e predisposizione di idonei interventi per la mitigazione del suo impatto nel territorio, mediante elementi di arredo, mascherature arboree e percorsi ciclo-pedonali;
- riorganizzazione, riqualificazione e potenziamento del tratto della S.P. n. 7 che attraversa l'A.T.O. in oggetto, quale asse viario di interconnessione tra i Comuni di Veronella, Zimella e Cologna Veneta, a risoluzione delle problematiche dovute all'ingente carico di traffico gravante nell'ambito dell'insediamento produttivo (A.T.O. 9.B Produttivo "Polo Intercomunale").
- riorganizzazione del nodo di intersezione infrastrutturale tra Via Castellaro e la S.P. 39.a, mediante l'inserimento di una rotatoria, a superamento delle condizioni di pericolosità e nell'ottica di una miglior accessibilità al complesso cimiteriale.

3. Funzioni attribuite

- funzioni residenziali esistenti ed attività agricole, a salvaguardia e valorizzazione del complessivo carattere agricolo ambientale del territorio anche sotto il profilo socio-economico;
- sono sempre ammesse attività ricreative su spazi verdi con realizzazione di inerenti minime attrezzature e sistemazioni per il tempo libero, finalizzate alla valorizzazione, godibilità e fruibilità del territorio aperto sempre nel rispetto degli obiettivi di tutela definiti dal P.A.T.I.

4. Dimensionamento – ATO 3.B (PIANURA CENTRALE DI DEPRESSIONE VALLIVA)

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici richiesti	
			mq/abitante	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc.	3.000	10	20

Abitante teorico	mc. 150
-------------------------	----------------

Residenti	165
ab. teorici aggiunti	20
Totale ab. teorici	185

Standard urbanistici richiesti	
aree per servizi aggiuntive	mq 600
aree per servizi complessive (compreso l'esistente)	mq 5.550

Carico insediativo aggiuntivo		
Commerciale/direzionale	S.l.p.	
	mq	0
Industria e artigianato	Superficie di zona	
	mq	—

Standard urbanistici richiesti	
Standard	100mq/100mq S.l.p.
aree per servizi aggiuntive	mq
Standard	10mq/100mq
aree per servizi aggiuntive	mq —

ATO 4.B

INSIEME CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO	SOTTOINSIEME AGRICOLO AMBIENTALE	ATO 4.B PIANURA ORIENTALE
--	---	----------------------------------

1. Identificazione

Superficie territoriale: mq. 5.040.173,00

L'A.T.O. 4.B - PIANURA ORIENTALE - che appartiene all'insieme "con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico" e al sottoinsieme "agricolo ambientale", è costituito dall'ampia porzione di territorio aperto, prevalentemente agricolo, ubicato nella fascia territoriale all'estremità sud-est del territorio comunale di Zimella, attraversato al suo interno dal tracciato di connessione territoriale della S.S. n. 500.

L'ambito dell'A.T.O. 4.B confina a nord con il territorio comunale di Lonigo in provincia di Vicenza, a sud e ad est con il territorio comunale di Cologna Veneta e ad ovest con gli A.T.O. 8.B (Zimella), 3.B (Pianura centrale di depressione valliva) 10.B (Produttivo Zimella) e con il territorio comunale di Cologna Veneta.

L'area dell'A.T.O. 4.B presenta i caratteri tipici del territorio agricolo. Il paesaggio è caratterizzato dalla presenza di canali di scolo, siepi e filari alberati che disegnano la maglia poderale dei terreni. Tale ambito è inoltre caratterizzato dalla presenza di edificazioni sparse per lo più connesse all'attività agricola, da varie corti rurali tra cui quelle già individuate dal P.R.G. vigente. come complessi storico culturali (ex art. 10 L.R. 24/85, corte Le Laste, corte Fossello e corte Toledo) oltre che da due siti denominati Caldamura e Callesella considerati di interesse archeologico data la possibilità di rinvenimenti di resti e/o testimonianze archeologiche di tombe e insediamenti romani.

Nel territorio, sono tuttavia presenti anche vari siti di degrado ambientale costituiti da allevamenti zootecnici intensivi, tra i quali, uno individuato nella tav. 4.B come elemento di degrado ambientale.

Accessibilità

L'accessibilità all'A.T.O. 4.B è garantita principalmente dalla viabilità di connessione territoriale della S.S. n. 500 e dalla rete di viabilità di distribuzione urbano locale che attraversa orizzontalmente l'A.T.O. in oggetto a raccordo con il tracciato di distribuzione urbano locale (per il quale ne è prevista la sostituzione con un nuovo tracciato viario di connessione territoriale

di progetto, individuato nella tav 4B) che mette in diretta connessione il territorio comunale di Lonigo in Provincia di Vicenza con il territorio comunale di Cologna Veneta.

2. Obiettivi locali

2.1 – Ambiente

- rispetto dei caratteri specifici dell'ambiente, caratterizzati dalla rete della viabilità podereale, dai corsi d'acqua, dai sentieri rurali e dalla tipologia e disposizione delle originarie piantumazioni;
- mantenimento, conservazione e valorizzazione delle principali connotazioni agricolo-ambientali dell'A.T.O;
- tutela, ripristino e valorizzazione dei caratteri agricolo-ambientali dell'A.T.O. mediante l'organizzazione di una rete di servizi e sistemazioni (percorsi di immersione rurale ciclo-pedonali, aree di sosta) da definirsi in sede di P.I., per la godibilità e fruibilità del territorio aperto. La valorizzazione agricolo - ambientale di tale A.T.O. (Pianura Orientale) dovrà integrarsi e raccordarsi con i restanti A.T.O. di pianura (A.T.O. 1-2-3), nel quadro di una complessiva valorizzazione del territorio aperto del Comune;
- tutela delle specificità e delle caratterizzazioni morfologico-ambientali del territorio;
- mantenimento, delle specie arboree lungo i sentieri originari, da integrare con nuovi raggruppamenti di specie tradizionali, da disporsi in rapporto agli insediamenti presenti nel territorio, alla morfologia dei fondi ed alle visuali;
- interventi e/o movimenti di terra negli ambiti dei siti di interesse archeologico dovranno essere preventivamente segnalati alla Soprintendenza competente;
- interventi di riordino e riqualificazione ambientale per la mitigazione degli elementi detrattori presenti nell'A.T.O. mediante elementi di mascheratura con vegetazione arborea autoctona.

2.2 – Insediamenti

- riqualificazione e contenimento degli insediamenti sparsi lungo la viabilità con l'ammissibilità di moderati ampliamenti edilizi funzionali agli edifici esistenti e a quelli pertinenti alle esigenze delle attività di conduzione del fondo agricolo, oltre che di nuovi equilibrati interventi sempre connessi all'attività agricola, da definirsi in sede di P.I. In particolare, per gli ambiti dell'edificazione diffusa, individuati nella Tav 4B, gli interventi dovranno essere volti ad una riqualificazione degli aggregati insediativi e a un miglioramento dell'edificato esistente, favorendo gli interventi di recupero, riuso,

- ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, consentendo altresì modesti ampliamenti volumetrici (sempre finalizzati al riordino edilizio ed ambientale e a risposta delle esigenze abitative) nel rispetto dei limiti dimensionali fissati dal P.A.T.I. per i singoli A.T.O.;
- riqualificazione, conservazione e valorizzazione dei complessi di valore storico-culturale (corti rurali ex art. 10 L.R. 24/85) inseriti in un contesto territoriale agricolo omogeneo, in continuità con i caratteri agricolo-ambientali dell'A.T.O.;
 - tutela e valorizzazione dell'edificato esistente con particolare riferimento ai complessi storico-culturali (corti rurali ex art. 10 L.R. 24/85) al fine di un loro recupero e conservazione nel rispetto delle attività agricole locali e nel quadro di una valorizzazione complessiva del territorio;
 - promozione e sviluppo delle attività economiche inerenti le principali aziende agricole, nel rispetto dei valori ambientali del territorio.
 - riordino morfologico degli edifici rurali esistenti mediante processi di tutela e riqualificazione;
 - eliminazione della situazione di criticità determinata dalla presenza di un allevamento zootecnico intensivo sito a ridosso dell'insediamento di Zimella, individuato nella dell'ambito di pertinenza dell'allevamento zootecnico intensivo a ridosso dell'insediamento di Zimella, individuato nella tav 4B come elemento di degrado ambientale, mediante intervento da definirsi in sede di P.I. per modalità di attuazione e parametri insediativi, anche attraverso meccanismi di credito edilizio, che consenta:
 - dismissione dell'allevamento e riconversione del volume esistente dell'opera incongrua a funzioni compatibili con la residenza (magazzino, deposito, attività per l'ospitalità in campagna, servizi per il tempo libero etc.);
 - demolizione di tale volume con un suo parziale recupero fino ad un massimo di mc. 2.500 ad uso residenziale, mediante intervento di ricostruzione all'interno dell'A.T.O. dell'agglomerato insediativo di Zimella (A.T.O. 8.B).

2.3 – Accessibilità

- previsione nuovo tracciato di viabilità di connessione territoriale, da definirsi in sede di P.I., a sostituzione dell' attuale percorso di distribuzione di viabilità urbano locale, che mette in diretta connessione il territorio comunale di Lonigo in Provincia di Vicenza con il territorio comunale di Cologna Veneta, parallelo alla S.S. n. 500, al fine di ridurre il carico di traffico, le situazioni di disagio e le difficoltà per la circolazione che interessano il centro abitato di Zimella, offrendo quindi un'alternativa possibile all'attuale tracciato della S.S. n. 500 , asse viario oramai del tutto inadeguato;

- riorganizzazione e riqualificazione con equipaggiamenti arborei e piste ciclo-pedonali dei tracciati di viabilità locale e rurale;
- predisposizione di percorsi di immersione rurale, ciclopedonale connessi con aree attrezzate per la sosta, visitazione, da definirsi in sede di P.I. per la valorizzazione, godibilità e fruibilità del territorio aperto.
- individuazione di una congrua fascia di rispetto lungo l'asse di viabilità di connessione territoriale della S.S. n. 500 e predisposizione idonei interventi di mitigazione del suo impatto nel territorio, mediante elementi di arredo, mascheratura arborea e percorsi ciclo-pedonali.

3. Funzioni attribuite

- funzioni residenziali esistenti ed attività agricole, a salvaguardia e valorizzazione del complessivo carattere agricolo ambientale del territorio anche sotto il profilo socio-economico;
- sono sempre ammesse attività ricreative su spazi verdi con realizzazione di inerenti minime attrezzature e sistemazioni per il tempo libero, finalizzate alla valorizzazione, godibilità e fruibilità del territorio aperto sempre nel rispetto degli obiettivi di tutela definiti dal P.A.T.I.

4. Dimensionamento – ATO 4.B (PIANURA ORIENTALE)

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici richiesti	
			mq/abitante	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc.	3.000	10	20

Abitante teorico	mc. 150
-------------------------	----------------

Residenti	253
ab. teorici aggiunti	20
Totale ab. teorici	273

Standard urbanistici richiesti	
aree per servizi aggiuntive	mq 600
aree per servizi complessive (compreso l'esistente)	mq 8.190

Carico insediativo aggiuntivo		
Commerciale/direzionale	S.l.p.	
	mq	0
Industria e artigianato	Superficie di zona	
	mq	—

Standard urbanistici richiesti	
Standard	100mq/100mq S.l.p
aree per servizi aggiuntive	mq
Standard	10mq/100mq
aree per servizi aggiuntive	mq —

ATO 5.B

INSIEME CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA INSEDIATIVO	SOTTOINSIEME INSEDIATIVO MISTO A DOMINANZA RESIDENZIALE	ATO 5.B VOLPINO
---	---	------------------------

1. Identificazione

Superficie territoriale: mq. 269.564,00

L'A.T.O. 5.B - VOLPINO - che appartiene all'insieme "con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo" e al sottoinsieme "insediativo misto a dominanza residenziale", comprende l'impianto dell'area urbana di Volpino al cui interno ricadono i due nuclei di centro storico (Volpino e Borgoletto), il complesso di pregio architettonico monumentale della Chiesa, oltre che un sito considerato di interesse archeologico, data la possibilità di rinvenimenti di resti e/o testimonianze archeologiche di tombe e insediamenti romani.

L'ambito dell'A.T.O. 5.B confina a nord ad est e a sud con l'A.T.O. 1.B (Pianura Nord) e ad ovest con il territorio comunale di Arcole.

Accessibilità

L'accessibilità all'A.T.O. 5.B è garantita principalmente da nord (Provincia di Vicenza) dalla viabilità di distribuzione urbano-locale (Via Pertini) che lambisce ad est l'A.T.O., e da ovest (Comune di Arcole) dalla viabilità di distribuzione urbano-locale (Via Chiesa Volpino) che mettono in diretta connessione l'A.T.O. con i nuclei insediativi di S. Stefano, Bonaldo e infine a sud est con Zimella.

2. Obiettivi locali

2.1 – Ambiente

- tutela delle specificità e delle caratterizzazioni morfologico-ambientali del territorio;
- potenziamento e riqualificazione delle aree a servizi urbani a raccordo con la predisposizione della rete dei servizi e sistemazioni (percorsi di immersione rurale ciclopedonali, aree di sosta) per la godibilità e fruibilità del territorio aperto (A.T.O. 1-2-3-4);
- interventi e/o movimenti di terra negli ambiti dei siti di interesse archeologico dovranno essere preventivamente segnalati alla Soprintendenza competente.

2.2 – Insediamenti

- tutela e valorizzazione dei nuclei di centro storico di Volpino e Borgoletto mediante una conservazione dei caratteri storico culturali del patrimonio edilizio esistente, da definirsi in sede di P.I., in riferimento ad un'attenta rilettura puntuale della trattazione normativa del centro storico;
- conservazione e valorizzazione del complesso di valore storico-monumentale-ambientale della Chiesa di Volpino;
- ammissibilità di contenuti interventi edilizi di espansione residenziale secondo programmazione e pianificazione urbanistica vigente oltre ad equilibrati nuovi ampliamenti (da previsioni di P.A.T.I.), da definirsi in sede di P.I., a continuità e compattamento del disegno urbano preesistente e di quanto stabilito al precedente art. 15.4;
- individuazione all'interno dei nuclei insediativi storici e del loro intorno di un luogo centrale di riferimento e aggregazione, da definirsi in sede di P.I., per un rafforzamento dell'immagine urbana dell'impianto insediativo;
- ammissibilità di contenuti interventi edilizi di potenziamento e riorganizzazione funzionale delle strutture dell'attività produttivo-commerciale sita all'estremità nord-est dell'A.T.O.

2.3 – Accessibilità

- riorganizzazione e riqualificazione a scala urbana del tratto viario di distribuzione urbano locale, che attraversa il nucleo insediativo, con interventi di moderazione del traffico, di mitigazione dell'impatto visivo, acustico e della diffusione di polveri inquinanti, nel rispetto dell'insediamento esistente (fasce tampone boscate di adeguata lunghezza e profondità) e con la predisposizione, da definirsi in sede di P.I., di elementi di arredo, marciapiedi, etc.

3. Funzioni attribuite

- funzioni residenziali, urbane e attività produttivo-commerciali esistenti e compatibili, funzioni ammesse dalla programmazione e pianificazione urbanistica vigente;
- funzioni inerenti la riqualificazione e valorizzazione dei nuclei di centro storico a tutela della loro identità storico-culturale.

4. Dimensionamento – ATO 5.B (VOLPINO)

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici richiesti	
			mq/abitante	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc.	4.013	10	20

Abitante teorico	mc. 150
-------------------------	----------------

Residenti	200
ab. teorici aggiunti	27
Totale ab. teorici	227

Standard urbanistici richiesti	
aree per servizi aggiuntive	mq 810
aree per servizi complessive (compreso l'esistente)	mq 6.810

Carico insediativo aggiuntivo		
Commerciale/direzionale mc. 689	S.l.p.	
	mq	230
Industria e artigianato	Superficie di zona	
	mq	—

Standard urbanistici richiesti	
Standard	100mq/100mq S.l.p
aree per servizi aggiuntive	mq 230
Standard	10mq/100mq
aree per servizi aggiuntive	mq —

ATO 6.B

INSIEME CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA INSEDIATIVO	SOTTOINSIEME INSEDIATIVO MISTO A DOMINANZA RESIDENZIALE	ATO 6.B S. STEFANO
---	---	---------------------------

1. Identificazione

Superficie territoriale: mq. 1.278.032,73

L'A.T.O. 6.B – S. STEFANO - che appartiene all'insieme "con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo" e al sottoinsieme "insediativo misto a dominanza residenziale", è costituito dall'area dell'impianto urbano compatto di S. Stefano al cui interno ricade il nucleo lineare di centro storico, i complessi di valore storico monumentale della Chiesa, delle Ville Venete (Cornaro, La Morosina e Villa Donà delle Rose), il nucleo agricolo residenziale di Corte Bragato, il complesso cimiteriale, oltre che un sito considerato di interesse archeologico, data la possibilità di rinvenimenti di resti e/o testimonianze archeologiche di tombe e insediamenti romani.

L'A.T.O. è inoltre caratterizzato da elementi insediativi a morfologia lineare (Marezzane di sopra e Marezzane di sotto), sorti lungo la viabilità interna.

All'interno dell'A.T.O. in oggetto ricade inoltre un'area adibita ad attività industriali-artigianali, ubicata immediatamente a sud dell'impianto urbano di S. Stefano.

L'ambito dell'A.T.O. 6.B confina a nord con l'A.T.O. 1.B (pianura nord), ad est con l'A.T.O. 3.B (pianura centrale di depressione valliva), a sud con gli A.T.O. 2.B (Pianura Occidentale) 9.B (Transizione) e 3.B (Pianura centrale di depressione valliva) e ad ovest con territorio comunale di Arcole e l'A.T.O. 2.B (Pianura Occidentale).

Nel territorio, trovano localizzazione servizi di base a scala comunale (servizi scolastici di base), il municipio, un impianto sportivo ed è presente anche un sito non compatibile con la residenza, individuato nella tav. 4.B come elemento di riqualificazione e riconversione.

Accessibilità

L'accessibilità all'A.T.O. 6.B è garantita principalmente da nord (Via Pertini) da ovest (Via Marezzane di Sopra) e da est (S.P. n. 39 di S. Lorenzo) dalla viabilità di distribuzione urbano-locale che mette in diretta connessione l'A.T.O. con i nuclei insediativi di Volpino, S. Stefano, Bonaldo e infine a sud est con Zimella.

2. Obiettivi locali

2.1 – Ambiente

- tutela delle specificità e delle caratterizzazioni morfologico-ambientali del territorio.
- potenziamento e riqualificazione delle aree a servizi urbani a raccordo con la predisposizione della rete dei servizi e sistemazioni (percorsi di immersione rurale ciclopedonali, aree di sosta) per la godibilità e fruibilità del territorio aperto (A.T.O. 1-2-3-4);
- interventi e/o movimenti di terra negli ambiti dei siti di interesse archeologico dovranno essere preventivamente segnalati alla Soprintendenza competente.

2.2 – Insediamenti

- tutela e valorizzazione del nucleo di centro storico di S. Stefano mediante una conservazione dei caratteri storico culturali del patrimonio edilizio esistente, da definirsi in sede di P.I., in riferimento ad un'attenta rilettura puntuale della trattazione normativa del centro storico;
- conservazione e valorizzazione del complesso di valore storico-monumentale-ambientale della Chiesa di S. Stefano e delle Ville venete (Cornaro, La Morosina e Villa Donà delle Rose);
- conservazione e valorizzazione dei manufatti e di ogni elemento di interesse storico-culturale;
- ammissibilità di contenuti interventi edilizi di espansione residenziale secondo programmazione e pianificazione urbanistica vigente oltre ad equilibrati nuovi ampliamenti (da previsioni di P.A.T.I.), da definirsi in sede di P.I., a continuità e compattamento del disegno urbano preesistente e di quanto stabilito al precedente art. 15.4;
- riordino e riqualificazione dell'impianto urbano di S. Stefano con trasferimento in zona propria dell'attività produttiva situata al suo interno e riconversione della relativa area di pertinenza a funzioni urbane con interventi da definirsi, per modalità di attuazione e parametri insediativi, anche attraverso meccanismi di credito edilizio, in sede di P.I.;
- individuazione all'interno del nucleo insediativo storico e del suo intorno di un luogo centrale di riferimento e aggregazione, da definirsi in sede di P.I., per un rafforzamento dell'immagine urbana dell'impianto insediativo.

2.3 – Accessibilità

- riorganizzazione e riqualificazione della viabilità e dell'incrocio di accesso alla zona produttiva di S. Stefano;
- riorganizzazione del nodo di intersezione infrastrutturale, ubicato nel centro storico tra Via Vergaglia, Via Martiri e Via Europa, mediante l'inserimento di una rotonda, a superamento delle condizioni di pericolosità e nell'ottica di una miglior accessibilità;
- riorganizzazione e riqualificazione a scala urbana dei tratti viari di distribuzione urbano locale, che attraversano il nucleo insediativo di S. Stefano, con interventi di moderazione del traffico, di mitigazione dell'impatto visivo, acustico e della diffusione di polveri inquinanti, nel rispetto dell'insediamento esistente (fasce tampone boscate di adeguata lunghezza e profondità) e con la predisposizione, da definirsi in sede di P.I., di elementi di arredo, marciapiedi, etc.

3. Funzioni attribuite

- funzioni residenziali esistenti, funzioni urbane, attività commerciali-direzionali compatibili, funzioni ammesse dalla programmazione e pianificazione urbanistica vigente;
- funzioni inerenti la riqualificazione e valorizzazione del nucleo di centro storico e dei complessi storico-monumentali delle Ville Venete (Cornaro, La Morosina e Villa Donà delle Rose) a tutela della loro identità storico-culturale.

4. Dimensionamento – ATO 6.B (S. STEFANO)

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici richiesti	
			mq/abitante	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc.	64.938	10	20

Abitante teorico	mc. 150
-------------------------	----------------

Residenti	1.724
ab. teorici aggiunti	433
Totale ab. teorici	2.157

Standard urbanistici richiesti	
aree per servizi aggiuntive	mq 12.990
aree per servizi complessive (compreso l'esistente)	mq 64.710

Carico insediativo aggiuntivo		
Commerciale/direzionale mc. 6.589	S.l.p.	
	mq	2.196
Industria e artigianato	Superficie di zona	
	mq	—

Standard urbanistici richiesti	
Standard	100mq/100mq S.l.p
aree per servizi aggiuntive	mq 2.196
Standard	10mq/100mq
aree per servizi aggiuntive	mq —

ATO 7.B

INSIEME CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA INSEDIATIVO	SOTTOINSIEME INSEDIATIVO MISTO A DOMINANZA RESIDENZIALE	ATO 7.B BONALDO
---	---	------------------------

1. Identificazione

Superficie territoriale: mq. 656.079,00

L'A.T.O. 7.B - BONALDO - che appartiene all'insieme "con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo" e al sottoinsieme "insediativo misto a dominanza residenziale", è costituito dall'area dell'impianto urbano a struttura nucleare di Bonaldo al cui interno ricade il nucleo di centro storico, e il complesso di valore storico monumentale della Chiesa.

L'ambito dell'A.T.O. 7.B confina ad est con l'A.T.O. 3.B (pianura centrale di depressione valliva), a sud con gli A.T.O. 2.B (Pianura Occidentale) e 3.B (centrale di depressione valliva) e ad ovest con l'A.T.O. 2.B (Pianura Occidentale).

Nel territorio, trovano localizzazione servizi di base a scala comunale (servizi scolastici di base) e sono presenti anche quattro siti, costituiti da attività di rottamazione individuati nella tav. 4.B come elementi di riqualificazione e riconversione.

Accessibilità

L'accessibilità all'A.T.O. 7.B è garantita principalmente da nord e da ovest (territorio comunale di Arcole) dalla viabilità di distribuzione urbano-locale che mette in diretta connessione l'A.T.O. con i nuclei insediativi di Volpino, S. Stefano, Bonaldo e infine a sud est con Zimella.

2. Obiettivi locali

2.1 – Ambiente

- tutela delle specificità e delle caratterizzazioni morfologico-ambientali del territorio;
- potenziamento e riqualificazione delle aree a servizi urbani a raccordo con la predisposizione della rete dei servizi e sistemazioni

(percorsi di immersione rurale ciclopedonali, aree di sosta) per la godibilità e fruibilità del territorio aperto (A.T.O. 1-2-3-4).

2.2 – Insediamenti

- tutela e valorizzazione del nucleo di centro storico di Bonaldo mediante una conservazione dei caratteri storico culturali del patrimonio edilizio esistente, da definirsi in sede di P.I., in riferimento ad un'attenta rilettura puntuale della trattazione normativa del centro storico;
- conservazione e valorizzazione del complesso di valore storico-monumentale-ambientale della Chiesa di Bonaldo;
- conservazione e valorizzazione dei manufatti e di ogni elemento di interesse storico-culturale;
- ammissibilità di contenuti interventi edilizi di espansione residenziale secondo programmazione e pianificazione urbanistica vigente oltre ad equilibrati nuovi ampliamenti (da previsioni di P.A.T.I.), da definirsi in sede di P.I., a continuità e compattamento del disegno urbano preesistente e di quanto stabilito al precedente art. 15.4;
- riordino e riqualificazione dell'impianto urbano di Bonaldo con trasferimento in zona propria delle attività di rottamazione situate al suo interno (individuate nella tav .4.B) e riconversione delle relative aree di pertinenza a funzioni urbane con interventi da definirsi, per modalità di attuazione e parametri insediativi, anche attraverso meccanismi di credito edilizio, in sede di P.I.;
- individuazione all'interno del nucleo insediativo storico e del suo intorno di un luogo centrale di riferimento e aggregazione, da definirsi in sede di P.I., per un rafforzamento dell'immagine urbana dell'impianto insediativo.

2.3 – Accessibilità

- riorganizzazione e riqualificazione a scala urbana del tratto viario di distribuzione urbano locale, che attraversa il nucleo insediativo, con interventi di moderazione del traffico, di mitigazione dell'impatto visivo, acustico e della diffusione di polveri inquinanti, nel rispetto dell'insediamento esistente (fasce tampone boscate di adeguata lunghezza e profondità) e con la predisposizione, da definirsi in sede di P.I., di elementi di arredo, marciapiedi, etc.;
- riorganizzazione del nodo di intersezione infrastrutturale tra la S.P. n. 39.a e Via Baffa, mediante l'inserimento di una rotatoria, a superamento delle condizioni di pericolosità legate ad una scarsa visibilità e per agevolare l'accessibilità al nucleo urbano.

3. Funzioni attribuite

- funzioni residenziali esistenti, funzioni urbane e attività commerciali-direzionali compatibili, funzioni ammesse dalla programmazione e pianificazione urbanistica vigente;
- funzioni inerenti la riqualificazione e valorizzazione dei nuclei di centro storico a tutela della loro identità storico-culturale.

4. Dimensionamento – ATO 7.B (BONALDO)

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici richiesti	
			mq/abitante	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc.	41.010	10	20

Abitante teorico	mc. 150
-------------------------	----------------

Residenti	1.035
ab. teorici aggiunti	273
Totale ab. teorici	1.308

Standard urbanistici richiesti	
aree per servizi aggiuntive	mq 8.190
aree per servizi complessive (compreso l'esistente)	mq 39.240

Carico insediativo aggiuntivo		
Commerciale/direzionale mc. 4.029	S.l.p.	
	mq	1.343
Industria e artigianato	Superficie di zona	
	mq	—

Standard urbanistici richiesti	
Standard	100mq/100mq S.l.p
aree per servizi aggiuntive	mq 1.343
Standard	10mq/100mq
aree per servizi aggiuntive	mq —

ATO 8.B

INSIEME CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA INSEDIATIVO	SOTTOINSIEME INSEDIATIVO MISTO A DOMINANZA RESIDENZIALE	ATO 8.B ZIMELLA
---	---	------------------------

1. Identificazione

Superficie territoriale: mq. 509.324,00

L'A.T.O. 8.B – ZIMELLA - che appartiene all'insieme "con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo" e al sottoinsieme "insediativo misto a dominanza residenziale", è costituito dall'area dell'impianto urbano a struttura nucleare di Zimella, marcato dall'attraversamento del fiume Guà, costituente un importante corridoio ecologico secondario, al cui interno ricadono i tre nuclei di centro storico, i complessi di valore storico monumentale della Chiesa, le Ville Venete (Dondio e Cavazzocca), e il complesso di archeologia industriale dell'ex mulino.

Zimella inoltre è attraversata longitudinalmente dalla viabilità di connessione territoriale della S.S. n. 500 che mette in diretta connessione l'A.T.O. in oggetto con il territorio comunale di Lonigo, in Provincia di Vicenza, e il territorio comunale di Cologna Veneta.

L'ambito dell'A.T.O. 8.B confina a nord con gli A.T.O. 3.B (Pianura Centrale di depressione valliva) e 4.B (Pianura Orientale), ad est e a sud con l'A.T.O. 4.B (Pianura Orientale) e ad ovest con l'A.T.O. 3.B (Pianura Centrale di depressione valliva).

Nel territorio, trovano localizzazione servizi di base a scala comunale (servizi scolastici di base) e un sito costituito da un'attività di rottamazione individuata nella tav. 4.B come elemento di riqualificazione e riconversione.

Accessibilità

L'accessibilità all'A.T.O. 8.B. è garantita principalmente dal tracciato viario di connessione territoriale della S.S. n. 500 che, a collegamento con i territori comunali di Lonigo, in Provincia di Vicenza e di Cologna Veneta, attraversa in direzione Nord-Sud il nucleo urbano di Zimella. L'accessibilità all'A.T.O. è inoltre garantita dal tracciato viario di distribuzione urbano-localedi Via Castellano che, raccordandosi con la S.P. n. 39 mette in diretta connessione l'A.T.O stesso con i nuclei insediativi di Bonaldo, S. Stefano e Volpino.

2. Obiettivi locali

2.1 – Ambiente

- tutela delle specificità e delle caratterizzazioni morfologico-ambientali del territorio;
- potenziamento e riqualificazione delle aree a servizi urbani a raccordo con la predisposizione della rete dei servizi e sistemazioni (percorsi di immersione rurale ciclopedonali, aree di sosta) per la godibilità e fruibilità del territorio aperto (A.T.O. 1-2-3-4);
- interventi di riordino e riqualificazione ambientale per la mitigazione dell'area produttiva presente nell'A.T.O. mediante elementi di mascheratura con vegetazione arborea autoctona.

2.2 – Insediamenti

- tutela e valorizzazione dei nuclei di centro storico di Zimella mediante una conservazione dei caratteri storico culturali del patrimonio edilizio esistente, da definirsi in sede di P.I., in riferimento ad un'attenta rilettura puntuale della trattazione normativa del centro storico;
- conservazione e valorizzazione del complesso di valore storico-monumentale-ambientale della Chiesa di Zimella e delle Ville Venete (Dondio e Cavazzocca);
- conservazione e valorizzazione dei manufatti e di ogni elemento di interesse storico-culturale (complesso di archeologia industriale dell'ex mulino);
- riordino e riqualificazione dell'impianto urbano di Zimella con trasferimento in zona propria dell'attività di rottamazione situata al suo interno e riconversione della relativa area di pertinenza a funzioni urbane con interventi da definirsi, per modalità di attuazione e parametri insediativi, anche attraverso meccanismi di credito edilizio, in sede di P.I;
- ammissibilità di contenuti interventi edilizi di espansione residenziale secondo programmazione e pianificazione urbanistica vigente oltre ad equilibrati nuovi ampliamenti (da previsioni di P.A.T.I.), da definirsi in sede di P.I., a continuità e compattamento del disegno urbano preesistente e di quanto stabilito al precedente art. 15.4;
- individuazione all'interno del nucleo insediativo storico e del suo intorno di un luogo centrale di riferimento e aggregazione, da definirsi in sede di P.I., per un rafforzamento dell'immagine urbana dell'impianto insediativo.

2.3 – Accessibilità

- riorganizzazione e riqualificazione a scala urbana del tratto viario della S.S. n. 500, che attraversa il nucleo insediativo, mediante interventi di moderazione del traffico, di mitigazione dell’impatto visivo, acustico e della diffusione di polveri inquinanti, nel rispetto dell’insediamento esistente (fasce tampone boscate di adeguata lunghezza e profondità) e con la predisposizione, da definirsi in sede di P.I., di elementi di arredo, marciapiedi, etc.;
- ristrutturazione e potenziamento del ponte sul fiume Guà, per un ulteriore raccordo e integrazione dei due nuclei insediativi disposti sulle sponde est-ovest del corso d’acqua, al fine una complessiva riorganizzazione dell’impianto urbano di Zimella;
- riorganizzazione dei nodi di intersezione infrastrutturali, tra Via Toledo, Via Gallesella e la S.S. n. 500, mediante l’inserimento di una rotatoria, a superamento delle condizioni di pericolosità, a risoluzione delle problematiche viabilistiche dovute all’ingente carico di traffico gravante su Zimella e per agevolare l’accessibilità al nucleo urbano.

3. Funzioni attribuite

- funzioni residenziali e produttive esistenti, funzioni urbane e attività commerciali e direzionali compatibili, funzioni ammesse dalla programmazione e pianificazione urbanistica vigente;
- funzioni inerenti la riqualificazione e valorizzazione dei nuclei di centro storico e dei complessi storico-monumentali delle Ville Venete (Dondio e Cavazzocca) a tutela della loro identità storico-culturale.

4. Dimensionamento – ATO 8.B (ZIMELLA)

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici richiesti	
			mq/abitante	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc.	24.539	10	20

Abitante teorico	mc. 150
-------------------------	----------------

Residenti	948
ab. teorici aggiunti	163
Totale ab. teorici	1.111

Standard urbanistici richiesti	
aree per servizi aggiuntive	mq 4.890
aree per servizi complessive (compreso l'esistente)	mq 33.330

Carico insediativo aggiuntivo		
Commerciale/direzionale mc. 4.293	S.l.p.	
	mq	1.431
Industria e artigianato	Superficie di zona	
	mq	—

Standard urbanistici richiesti	
Standard	100mq/100mq S.l.p
aree per servizi aggiuntive	mq 1.431
Standard	10mq/100mq
aree per servizi aggiuntive	mq —

ATO 9.B

INSIEME CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO	SOTTOINSIEME INSEDIATIVO MISTO A DOMINANZA PRODUTTIVA	ATO 9.B PRODUTTIVO POLO INTERCOMUNALE
---	---	---

1. Identificazione

Superficie territoriale: mq. 1.435.797,00

L'A.T.O. 9.B – PRODUTTIVO-POLO INTERCOMUNALE - che appartiene all'insieme "con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo" e al sottoinsieme "insediativo misto a dominanza produttiva", è costituito dall'ambito territoriale, situato all'estremità sud-ovest del territorio comunale, in cui ricade la struttura dell' impianto produttivo sviluppatosi lungo il tracciato viario di distribuzione extraurbana della S.P. n. 7 a raccordo e continuità con la limitrofa area produttiva in Comune di Veronella, unitamente alla quale si configura come polo produttivo a scala sovracomunale al cui interno sono presenti attività di primaria importanza per l'economia della fascia orientale della media pianura veronese. All'estremità orientale dell'A.T.O. trovano inoltre localizzazione alcuni insediamenti produttivi non strutturati.

L'ambito dell'A.T.O. 9.B confina a nord e ad est con l'A.T.O 3.B (Pianura centrale di depressione valliva), a sud con il territorio comunale di Veronella e ad ovest con l'A.T.O 2.B (Pianura Occidentale) e con l'area del polo produttivo di Veronella.

L'area dell'A.T.O. 9.B presenta inoltre connotazioni tipiche del territorio agricolo ed è marcata dalla presenza di canali di scolo, siepi e filari alberati che disegnano la maglia poderale dei terreni. Nell'area è inoltre presente un nucleo di edificazioni isolate per lo più connesse all'attività agricola.

Nel territorio, è tuttavia presente una struttura di servizio della rete di distribuzione gas individuata nella tav 4.B come servizio di interesse sovracomunale, un'isola ecologica e parte della fascia di rispetto del complesso cimiteriale ricadente nel limitrofo A.T.O. 2.B (Pianura Occidentale).

Accessibilità

L'accessibilità all'A.T.O. 9.B è garantita principalmente dal tracciato viario di distribuzione extraurbana della S.P. n. 7 che attraversa in direzione est ovest,

l'A.T.O. in oggetto mettendo in diretta connessione i territori comunali di Veronella, Zimella e Cologna Veneta, e dalla viabilità di distribuzione urbano-locale che collega i nuclei insediativi di Zimella e Bonaldo.

2. Obiettivi locali

2.1 – Ambiente

- riordino e riqualificazione dell'insediamento produttivo con un organizzazione di aree a verde, per il gioco e per lo sport, parcheggi e piste ciclabili, elementi di arredo, mascherature arboree, a raccordo e continuità con la rete dei servizi e sistemazioni (percorsi di immersione rurale ciclopedonali, aree di sosta) a valorizzazione del territorio aperto degli A.T.O. 1-2-3-4.

2.2 – Insediamenti

- riqualificazione dell'aggregato insediativo dell'ambito dell'edificazione diffusa, individuato nella Tav 4B, con interventi volti al riordino e miglioramento dell'edificato esistente, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, consentendo altresì modesti ampliamenti volumetrici (sempre finalizzati al riordino edilizio ed ambientale e a risposta delle esigenze abitative) nel rispetto dei limiti dimensionali fissati dal P.A.T.I. per i singoli A.T.O.;
- ampliamento della struttura dell'insediamento produttivo ricadente nell'A.T.O. ad ovest di Via Lavagno, quale parte integrante del polo sovracomunale, mediante un sistema organizzativo che per viabilità di servizio, aree a standards a verde e parcheggio e piste ciclabili, garantisca un suo corretto inserimento e raccordo a livello urbanistico ed ambientale con la limitrofa area produttiva del territorio comunale di Veronella; dovrà comunque essere garantito un filtro di separazione (area cuscinetto) di almeno ml. 50 tra l'insediamento produttivo ed edificato diffuso lungo Via Terramassi e via S. Marcello in Comune di Cologna Veneta;
- ammissibilità di ampliamento degli insediamenti produttivi non strutturati situati all'estremità orientale dell'A.T.O. lungo Via Lavagno, e Via Camatte a sud della S.P. n. 7, mediante interventi volti ad una loro riorganizzazione funzionale urbanistico-ambientale e ad una riconnotazione complessiva dell'ambito di pertinenza;
- interventi di mitigazione dell'impatto visivo, acustico e della diffusione di polveri inquinanti (mascherature e quinte arboree) degli impianti produttivi prospettanti verso la S.P. n. 7.

2.3 – Accessibilità

- individuazione di una congrua fascia di rispetto lungo l'asse viario di distribuzione extraurbana della S.P. n. 7 e predisposizione di idonei interventi di mitigazione del suo impatto nel territorio, mediante elementi di arredo, mascheratura arborea e percorsi ciclo-pedonali;
- riorganizzazione, riqualificazione e potenziamento del tratto della S.P. n. 7 che attraversa l'A.T.O. in oggetto, quale asse viario di interconnessione tra i territori comunali di Veronella, Zimella e Cologna Veneta, a risoluzione delle problematiche dovute all'ingente carico di traffico gravante nell'ambito dell'insediamento produttivo;
- riorganizzazione del nodo di intersezione infrastrutturale tra Via Castellaro e la S.P. 39.a, mediante l'inserimento di una rotatoria, a superamento delle condizioni di pericolosità e nell'ottica di una miglior accessibilità al complesso cimiteriale.

3. Funzioni attribuite

- utilizzazioni esistenti compatibili con le attività produttive e funzioni ammesse dalla programmazione e pianificazione urbanistica vigente;
- funzioni prevalentemente produttive, industriali, artigianali e residenziali connesse alle funzioni medesime da mantenere e/o potenziare a garanzia di un equilibrato sviluppo socio-economico.

4. Dimensionamento – ATO 9.B (PRODUTTIVO - POLO INTERCOMUNALE)

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici richiesti	
			mq/abitante	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc.	1.500	10	20

Abitante teorico	mc. 150
-------------------------	----------------

Residenti	0
ab. teorici aggiunti	10
Totale ab. teorici	10

Standard urbanistici richiesti	
aree per servizi aggiuntive	mq 300
aree per servizi complessive (compreso l'esistente)	mq 300

Carico insediativo aggiuntivo		
Commerciale/direzionale	S.l.p.	
	mq	0
Industria e artigianato	Superficie di zona	
	mq	55.000

Standard urbanistici richiesti	
Standard	100mq/100mq S.l.p
aree per servizi aggiuntive	mq
Standard	10mq/100mq
aree per servizi aggiuntive	mq 5.500

ATO 10.B

INSIEME CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO	SOTTOINSIEME INSEDIATIVO MISTO A DOMINANZA PRODUTTIVA	ATO 10.B PRODUTTIVO ZIMELLA
---	---	------------------------------------

1. Identificazione

Superficie territoriale: mq. 320.093,00

L'A.T.O. 10.B – PRODUTTIVO ZIMELLA – che appartiene all'insieme "con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo" e al sottoinsieme "insediativo misto a dominanza produttiva" è costituito dal contesto territoriale in cui ricade l'impianto produttivo di Zimella, marcato dall'attraversamento dell'asse viario di connessione territoriale della S.S. n. 500, e lambito ad ovest dal corso d'acqua del Guà, al cui interno ricadono attività produttive di carattere industriale e artigianale.

L'A.T.O. 10.B confina a nord con il territorio comunale di Lonigo, in Provincia di Vicenza, ad est e a sud con l'A.T.O. 4.B (Pianura Orientale) e ad ovest con l'A.T.O. 3.B (Pianura centrale di depressione valliva).

Tale ambito è inoltre caratterizzato dalla presenza di un complesso di valore storico-culturale individuato nella Pianificazione vigente (corte rurale Ca' Battaglia, ex art 10 L.R 24/85).

Accessibilità

L'accessibilità all'A.T.O. 10.B è garantita principalmente dall'asse viario di connessione territoriale della S.S. n. 500 che attraversa l'A.T.O. in oggetto in direzione nord-sud (territorio comunale di Lonigo in Provincia di Vicenza - territorio comunale di Cologna Veneta).

2. Obiettivi locali

2.1 – Ambiente

- riordino e riqualificazione dell'insediamento produttivo con un organizzazione di aree a verde, per il gioco e per lo sport, parcheggi e piste ciclabili, elementi di arredo, mascherature arboree, a raccordo e continuità con la rete dei servizi e sistemazioni (percorsi

di immersione rurale ciclopedonali, aree di sosta) a valorizzazione del territorio aperto degli A.T.O. 1-2-3-4;

- interventi di riordino e riqualificazione ambientale per la mitigazione del complesso produttivo localizzato all'estremità sud dell'A.T.O. in adiacenza del corso d'acqua del Guà, mediante elementi di mascheratura con vegetazione arborea autoctona.

2.2 – Insedimenti

- ampliamento della struttura dell'insediamento produttivo di Zimella nella fascia di territorio dell'A.T.O. a sud, mediante interventi volti ad un suo complessivo riordino urbanistico ed ambientale;
- interventi di mitigazione dell'impatto visivo, acustico e della diffusione di polveri inquinanti (mascherature e quinte arboree) degli impianti produttivi prospettanti verso la S.S. n. 500 e/o in corrispondenza di edifici residenziali con particolare riguardo al complesso di interesse storico-culturale di corte Cà Battaglia (ex art 10 L.R. 24/85);
- riqualificazione, conservazione e valorizzazione del complesso di valore storico-culturale (corte rurale ex art. 10 L.R. 24/85) inserito in un contesto territoriale agricolo omogeneo, in continuità con i caratteri agricolo-ambientali dell'A.T.O.

2.3 – Accessibilità

- individuazione di una congrua fascia di rispetto lungo l'asse di viabilità di connessione territoriale della S.S. n. 500 che attraversa l'A.T.O. e predisposizione idonei interventi di mitigazione del suo impatto nel territorio, mediante elementi di arredo, mascheratura arborea e percorsi ciclo-pedonali;
- riorganizzazione e riqualificazione del tratto stradale di connessione territoriale della S.S. n. 500 che attraversa l' A.T.O., al fine di un miglioramento dell' accesso all'insediamento produttivo di Zimella.

3. Funzioni attribuite

- utilizzazioni esistenti compatibili con le attività produttive e funzioni ammesse dalla programmazione e pianificazione urbanistica vigente;
- funzioni prevalentemente produttive, industriali, artigianali e residenziali connesse alle funzioni medesime da mantenere e/o potenziare a garanzia di un equilibrato sviluppo socio-economico.

4. Dimensionamento – ATO 10.B (PRODUTTIVO ZIMELLA)

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici richiesti	
			mq/abitante	
			Primari	Secondari
Residenziale	mc.	0	10	20

Abitante teorico	mc. 150
-------------------------	----------------

Residenti	19
ab. teorici aggiunti	0
Totale ab. teorici	19

Standard urbanistici richiesti	
aree per servizi aggiuntive	mq 0
aree per servizi complessive (compreso l'esistente)	mq 570

Carico insediativo aggiuntivo		
Commerciale/direzionale	S.l.p.	
	mq	0
Industria e artigianato	Superficie di zona	
	mq	15.000

Standard urbanistici richiesti	
Standard	100mq/100mq S.l.p
aree per servizi aggiuntive	mq
Standard	10mq/100mq
aree per servizi aggiuntive	mq 1.500

TITOLO V – CRITERI DI VERIFICA E MODALITÀ DI MONITORAGGIO DELLE PREVISIONI DI SOSTENIBILITÀ DEL PATI, IN RAPPORTO ALLA VAS

Art. 22 - Previsioni di sostenibilità del P.A.T. in rapporto alla V.A.S.

Rif. Legislativo: Direttiva comunitaria 2001/42/CE

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

Direttive

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

Contestualmente alla pubblicazione della proposta di piano triennale delle opere pubbliche, il Sindaco può presentare alla Città una relazione sullo stato di attuazione del piano e sugli esiti del monitoraggio, prevedendo le forme opportune di pubblicità e di partecipazione.

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

Prima della scadenza del termine di cui all'art. 20, comma 7, della L.R.

11/2004, ed in ogni caso prima di avviare il procedimento di revisione del PI, la Giunta presenta al Consiglio Comunale un rapporto che verifica puntualmente lo stato delle condizioni di sostenibilità individuate dalla VAS, con particolare riferimento:

- a) al completamento e all'adeguatezza dei sistemi di depurazione dei sistemi di collettamento in relazione alla necessità di sostenere maggiori carichi insediativi;
- b) alla riduzione delle perdite della rete di approvvigionamento idropotabile in relazione alla possibilità di sostenere maggiori carichi insediativi senza aumentare la pressione sulle risorse;
- c) all'attuazione di programmi di risparmio energetico, con particolare riferimento al settore dei trasporti urbani e a quello dell'edilizia, che muovano nella direzione di assicurare il contributo del Comune agli impegni internazionali di riduzione delle emissioni climalteranti;
- d) all'equilibrio tra le previsioni, attuate e in attuazione, relative alla riqualificazione di parti della città costruita rispetto alle previsioni, attuate e in attuazione, relative alla occupazione di nuovi suoli;
- e) la contestualità degli interventi previsti dal PATI in ambito urbano con carattere di perequazione ambientale in ambito rurale;
- f) al costante aggiornamento del Piano comunale di Zonizzazione Acustica in relazione alle previsioni attuative del P.I.

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

Art. 23 - Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del PATI, in rapporto alla V.A.S.

Al fine di assicurare il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del Piano nonché la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti e, quindi, adottare le opportune misure correttive, è redatto il Piano di Monitoraggio.

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

	INDICATORI	UNITA' DI MISURA	NOTE (gli indicatori vanno alimentati almeno annualmente)	RESPONSABILE RACCOLTA DATI
ARIA	Inquinamento atmosferico: NH ₃ medio	µg/mc	Rilievo semestrale	ARPAV
	Inquinamento atmosferico: N ₂ O	µg/mc	Rilievo semestrale	ARPAV
	Inquinamento atmosferico: CH ₄ medio	µg/mc	Rilievo semestrale	ARPAV
ACQUA	Acque sotterranee: N° pozzi	n°	Dato raccolto routinariamente nelle stazioni esistenti e fornito direttamente da ARPAV	ARPAV
	Residenti collegati alle fognature	n°	Rilievo semestrale	AATO/Comune
	Acque sotterranee: nitrati media	mg/l	Rilievo semestrale	ARPAV
	Acque sotterranee: cloruri media	mg/l	Rilievo semestrale	ARPAV
	Acque sotterranee: ammoniaca media	mg/l	Rilievo semestrale	ARPAV
	Acque sotterranee: N° pozzi privati	n°	Rilievo annuale	Comune
	Acque potabili: consumi idrici pro-capite	l/abitante a giorno	Dato estrapolato dai quantitativi erogati	AGS /Comune
POPOLAZIONE E SALUTE UMANA	Inquinamento elettromagnetico: N° SRB	n° SRB ogni 10 km	Dato raccolto routinariamente	ARPAV
	Inquinamento luminoso: potenza energetica impiegata per la nuova illuminazione pubblica	Kw	Il dato è rilevabile in sede di nuovi progetti	ENEL/Comune
	Rumore: superamenti dei limiti di protezione diurni	n.	Rilievo annuale	ARPAV/Comune

	Rumore: superamenti dei limiti di protezione notturni	n°	Rilievo annuale	ARPAV/Comune
	Energia: consumi medi pro-capite di energia elettrica	kW/h per abitante	Rilievo annuale	ENEL/Comune
	Energia: consumi medi pro-capite di metano	mc/abitante	Rilievo annuale	Ente gestore/Comune
	Rifiuti: produzione pro-capite di RSU	kg/abitante	Dato raccolto routinariamente	ARPAV/Comune
	Rifiuti: raccolta differenziata media	%	Dato raccolto routinariamente	ARPAV/Comune
	Indice di Antropizzazione	%	Rilievo annuale	Comune
	Industrie a rischio di incidente rilevante	n°	Rilievo annuale	Comune
	Popolazione: abitanti	n°	Rilievo annuale	Comune
	Popolazione: saldo migratorio	n. ab	Rilievo annuale	Comune
	Popolazione: saldo naturale	n. ab	Rilievo annuale	Comune
	Popolazione: rapporto abitazioni/residenti	ab/resid	Rilievo annuale	Comune
	Popolazione: abitazioni occupate	% sul totale	Rilievo annuale	Comune
	Turismo: arrivi turistici	n°	Rilievo annuale	Provincia
PAESAGGIO E TERRITORIO	Zootecnica: N° allevamenti intensivi	n°	Rilievo annuale	Comune/ULSS
	Agricoltura: SAU	mq	Rilievo annuale	Comune
	Uso del suolo: zone non agricole	%	Rilievo annuale	Comune

Ciascuna Amministrazione Comunale, d'intesa con la Provincia di Verona, attiva il processo di verifica del monitoraggio delle varie azioni ed in considerazione degli obiettivi di sostenibilità ambientale e socio-economica, prevede e redige ogni tre anni specifico rapporto al fine di verificare come le azioni operino nei confronti del Piano. Nella fase di attuazione del PATI tuttavia si potranno ridefinire il numero e la tipologia degli indicatori ora individuati per il monitoraggio.

In sede di monitoraggio, dando applicazione alle modalità e criteri sopra riportati, dovranno essere misurati gli effetti cumulativi nonché quelli derivanti dalle scelte di Piano per verificare gli effetti previsti in relazione agli obiettivi descritti nel Rapporto Ambientale.

Art. 24 - Valutazione di Incidenza Ambientale - disposizioni

Pur escludendosi il verificarsi di effetti significativi negativi sui siti della Rete Natura 2000 (IT3210042 – Fiume Adige tra Verona Est e Badia Polesine) e sulle specie e sugli habitat individuati nell'area, come da quanto assunto dalla Conferenza di Servizi del 28/12/2010 nell'approvazione regionale del PATI, per quanto riguarda la Valutazione dell'Incidenza (che l'attuazione del PATI potrebbe avere su tali SIC) si prescrive che:

- la progettazione dei Piani degli Interventi dovrà contenere la relazione di incidenza, con la quale verranno considerati tutti i disturbi arrecati alla zona protetta, le eventuali azioni di mitigazione e/o eventuali alternative proposte;
- nelle previsioni di mitigazione degli impatti, per recuperare e/o incrementare il verde, al fine di impedire possibili colonizzazioni di specie esotiche e quindi di un possibile inquinamento genetico dovranno essere utilizzate specie autoctone e non dovranno essere utilizzate specie alloctone invasive;
- dovrà essere assicurata la conservazione delle formazioni vegetali estese o secolari lungo i fossi e i corsi d'acqua.