

Comune di Pastrengo

Provincia di Verona



P.A.T.

Elaborato

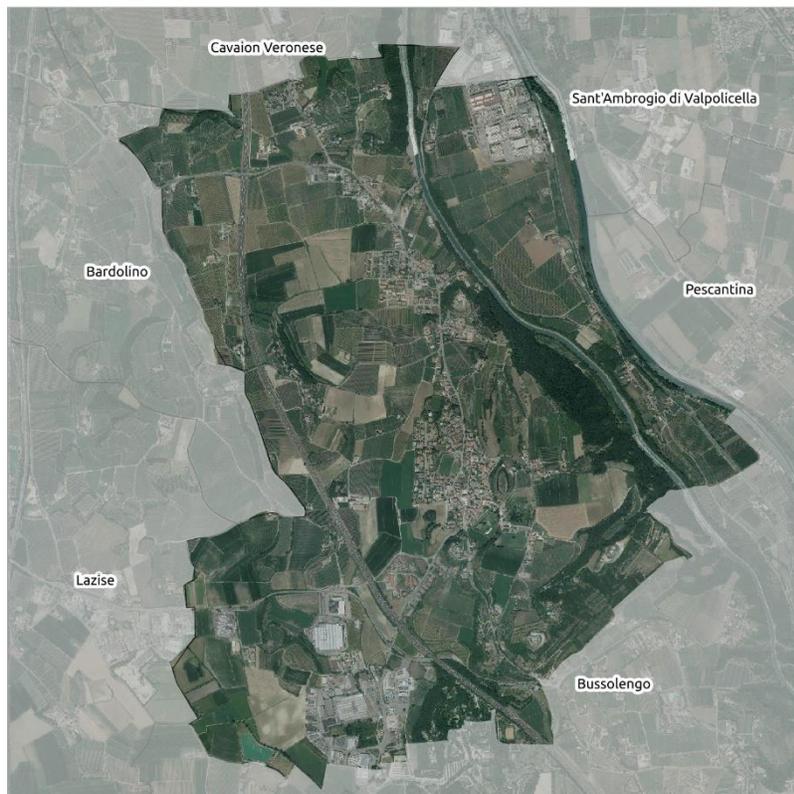


Scala



## NORME TECNICHE

Redatto ai sensi dell'art. 14 della LR 14/2004



SINDACO  
Gianni Testi

VICESINDACO  
Massimo Faccioli

UFFICIO TECNICO  
Alberto Pancera  
Andrea Prodomi

PROGETTISTA  
Alessandro Cesaraccio

ANALISI URBANISTICHE E QUADRO CONOSCITIVO  
Giulio Saturni  
Matteo Tres  
Alberto Grava

ANALISI AGRONOMICHE, VINCA E  
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA  
Giuseppe Palleschi  
Nicolò Avogaro  
Francesco Segneghi

ANALISI GEOLOGICHE E  
COMPATIBILITA' IDRAULICA  
Nicoletta Toffaletti

Novembre 2020

## Indice

<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>1</b>
<i>Art. 1 - Oggetto del Piano di Assetto del Territorio .....</i>	<i>1</i>
<i>Art. 2 - Elaborati costitutivi del PAT .....</i>	<i>1</i>
<i>Art. 3 - Contenuti e ambiti applicativi del PAT .....</i>	<i>2</i>
<i>Art. 4 - Modalità attuative .....</i>	<i>2</i>
<i>Art. 5 - Monitoraggio .....</i>	<i>3</i>
<b>TITOLO II - NORME DI TUTELA, INVARIANTI, FRAGILITA' .....</b>	<b>5</b>
<b>CAPO I - VINCOLI E TUTELE .....</b>	<b>5</b>
<i>Art. 6 - Disposizioni generali .....</i>	<i>5</i>
<i>Art. 7 - Vincolo monumentale .....</i>	<i>5</i>
<i>Art. 8 - Vincolo paesaggistico .....</i>	<i>5</i>
<i>Art. 9 - Vincolo idrogeologico-forestale .....</i>	<i>6</i>
<i>Art. 10 - Vincolo sismico .....</i>	<i>6</i>
<i>Art. 11 - Siti di Importanza Comunitaria (SIC) .....</i>	<i>6</i>
<i>Art. 12 - Aree a pericolosità e rischio idraulico in riferimento ai Piani di bacino distrettuale .....</i>	<i>7</i>
<i>Art. 13 - Piano d'Area Quadrante Europa (PAQE) .....</i>	<i>8</i>
<i>Art. 14 - Centri storici .....</i>	<i>8</i>
<i>Art. 15 - Ville Venete e contesti figurativi .....</i>	<i>9</i>
<i>Art. 16 - Rete idrografica, specchi d'acqua e servitù idraulica .....</i>	<i>10</i>
<i>Art. 17 - Salvaguardia dei pozzi di prelievo delle acque destinate al consumo umano .....</i>	<i>10</i>
<i>Art. 18 - Strade e fasce di rispetto stradale .....</i>	<i>10</i>
<i>Art. 19 - Cimiteri e fasce di rispetto .....</i>	<i>11</i>
<i>Art. 20 - Allevamenti zootecnici .....</i>	<i>11</i>
<i>Art. 21 - Reti tecnologiche .....</i>	<i>12</i>
<i>Art. 22 - Impianti di telecomunicazione .....</i>	<i>12</i>
<b>CAPO II – INVARIANTI .....</b>	<b>13</b>
<i>Art. 23 - Invarianti di natura geologica e idrogeologica .....</i>	<i>13</i>
<i>Art. 24 - Invarianti di natura ambientale .....</i>	<i>14</i>
<i>Art. 25 - Invarianti di natura paesaggistica .....</i>	<i>15</i>
<i>Art. 26 - Invarianti di natura storico-monumentale .....</i>	<i>16</i>
<b>CAPO III – FRAGILITÀ .....</b>	<b>18</b>
<i>Art. 27 - Equilibrio geologico, idrogeologico e sismico .....</i>	<i>18</i>
<i>Art. 28 - Compatibilità geologica ai fini urbanistici .....</i>	<i>18</i>
<i>Art. 29 - Aree soggette a dissesto idrogeologico e compatibilità sismica .....</i>	<i>21</i>
<i>Art. 30 - Zone di tutela di rilevanza geologico - ambientale ed altri elementi di fragilità .....</i>	<i>22</i>
<b>TITOLO III - AZIONI STRATEGICHE .....</b>	<b>24</b>
<b>CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>24</b>
<i>Art. 31 - Perequazione, credito edilizio e compensazione .....</i>	<i>24</i>
<i>Art. 32 - Quantità massima di consumo di suolo .....</i>	<i>25</i>
<i>Art. 33 - Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) .....</i>	<i>26</i>
<b>ATO 1 - Ambito urbano .....</b>	<b>27</b>
<b>ATO 2 - Ambito paesaggistico dell'Adige e delle Colline Moreniche .....</b>	<b>29</b>

<b>ATO 3 - Ambito produttivo Bagnol</b> .....	31
<b>ATO 4 - Ambito rurale</b> .....	33
<i>Art. 34 - Dimensionamento</i> .....	35
CAPO II – SISTEMA INSEDIATIVO E INFRASTRUTTURALE .....	37
<i>Art. 35 - Linee preferenziali di sviluppo insediativo</i> .....	37
<i>Art. 36 - Aree di urbanizzazione consolidata</i> .....	37
<i>Art. 37 - Edificazione diffusa</i> .....	39
<i>Art. 38 - Opere incongrue ed elementi di degrado</i> .....	40
<i>Art. 39 - Servizi ed attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza</i> .....	40
<i>Art. 40 - Infrastrutture per la mobilità</i> .....	41
CAPO III – SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO .....	42
<i>Art. 41 - Rete ecologica</i> .....	42
<i>Art. 42 - Territorio agricolo</i> .....	43
<i>Art. 43 - Coni di visuale</i> .....	45
<i>Art. 44 - Itinerari ciclo-turistici</i> .....	45
<i>Art. 45 - Parco tematico</i> .....	45
CAPO IV - ALTRE DISPOSIZIONI .....	46
<i>Art. 45 - Sostenibilità degli interventi</i> .....	46
<i>Art. 46 - Indirizzi per il contenimento degli inquinanti</i> .....	47
<i>Art. 47 - Criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive</i> .....	47
<i>Art. 48 - Criteri per l'insediamento delle medie e grandi strutture di vendita</i> .....	47
<i>Art. 49 - Compatibilità e tutela idraulica</i> .....	47
<i>Art. 50 - Salvaguardia per l'attuazione del PAT</i> .....	51

## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1 - Oggetto del Piano di Assetto del Territorio

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) delinea, per tutto il territorio comunale e a tempo indeterminato, le scelte strutturali e strategiche di governo del territorio in coerenza con il Quadro Conoscitivo, la VAS, il sistema dei vincoli, delle invarianti e delle fragilità nonché e in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore.

L'apposizione di vincoli e tutele con valore conformativo dopo l'approvazione del PAT, qualora derivanti da piani sovraordinati, o da eventuali aggiornamenti apportati dal PI secondo le disposizioni delle presenti norme, l'aggiornamento degli elaborati del PAT.

### Art. 2 - Elaborati costitutivi del PAT

Ai sensi dell'art. 13 della LR 11/2004 il PAT è formato dai seguenti elaborati:

- a) **RELAZIONE TECNICA E DI PROGETTO** contenente gli esiti delle analisi, della concertazione, degli obiettivi e del dimensionamento del PAT;
- b) **NORME TECNICHE** e allegato:
  - CARTA DEGLI AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA AI SENSI DELLA LR 14/2017, in scala 1:10.000;
- c) **ELABORATI GRAFICI PROGETTUALI:**
  - Tav.1 CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, in scala 1:10.000;
  - Tav.2 CARTA DELLE INVARIANTI, in scala 1:10.000;
  - Tav.3 CARTA DELLE FRAGILITÀ, in scala 1:10.000;
  - Tav.4 CARTA DELLA TRASFORMABILITÀ, in scala 1:10.000;
- d) **COMPATIBILITÀ IDRAULICA;**
- e) **VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS);**
- f) **VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE (VINCA);**
- g) **BANCA DATI** alfanumerica e vettoriale contenente il quadro conoscitivo di cui all'art. 10 della LR n. 11/2004 comprensivo anche delle analisi geologiche e agronomiche.

In caso di contrasto e di difformità con altri provvedimenti o normative comunali adottate antecedentemente al PAT, prevalgono le presenti Norme con i relativi elaborati grafici.

In caso di non corrispondenza tra la prescrizione normativa ed elaborati grafici, prevalgono le prescrizioni normative.

### **Art. 3 - Contenuti e ambiti applicativi del PAT**

Il PAT articola le scelte progettuali definendo:

1. Vincoli, biodiversità, elementi della pianificazione territoriale di livello superiore, elementi generatori di vincolo e fasce di rispetto;
2. Invarianti;
3. Fragilità;
4. Azioni strategiche.

Le disposizioni di cui al punto 1 hanno valenza di vincolo, le disposizioni di cui ai punti 2, 3, 4 hanno valenza di prescrizione, per le sole parti espressamente definite come tali nella rispettiva disciplina mentre le restanti indicazioni devono intendersi come direttive o specifiche indicazioni da attuarsi tramite successivo Piano degli Interventi. Rispetto alle disposizioni sopra elencate, si precisa inoltre che devono essere comunque rispettate le disposizioni date per il dimensionamento e gli ATO di cui ai successivi artt. 33 e 34.

Gli ambiti e gli immobili vincolati individuati nella tav. 1 del PAT hanno valore ricognitivo e non esaustivo. La mancata indicazione nel PAT di ambiti o immobili che risultino vincolati a norma di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli, ancorché non riportati nel quadro conoscitivo. Analogamente, l'errata indicazione di ambiti o immobili vincolati nella tav. 1 del PAT che non risultino vincolati a norma di legge, non comporterà l'applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli, ancorché riportati nel quadro conoscitivo. Il venir meno degli elementi generatori di vincolo e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazione degli stessi, fa venir meno la cogenza delle relative norme di tutela.

Le indicazioni grafiche contenute nella citata tav. 4 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

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

Il PAT recepisce le "definizioni uniformi" sancite in sede di Conferenza di Stato-Regioni ed Enti Locali il 20 ottobre 2016 e recepite dalla LR 11/2004 e dalla DGR 669/2018 (Allegato B).

Il PI, a seguito di ulteriori analisi e in conseguenza del dettaglio di scala potrà discostarsi dai perimetri delineati dal PAT per le tavole 2, 3 e 4. Tali scostamenti dovranno avvenire nel rispetto degli obiettivi generali di tutela del territorio e a condizione che non siano alterati l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate nella Valutazione Ambientale Strategica del PAT.

### **Art. 4 - Modalità attuative**

Il PAT si attua attraverso il PI che coerentemente provvederà a individuare e disciplinare le iniziative di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

I Piani di settore e i Regolamenti dovranno essere redatti nel rispetto delle previsioni e prescrizioni del PAT, data la valenza dello stesso di strumento di disciplina dell'intero territorio comunale e delle sue problematiche.

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 dal PAT, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti e quindi, adottare le opportune misure correttive, l'attuazione del PAT è sottoposta a monitoraggio secondo quanto previsto dal successivo articolo.

#### **Art. 5 - Monitoraggio**

Il Monitoraggio dovrà essere realizzato individuando pochi indicatori, scelti fra le componenti ambientali che presentano delle criticità, che saranno messi sotto controllo in modo routinario da parte delle autorità ambientali e dalla pubblica amministrazione in genere.

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

- Aria
  - Polveri inalabili PM10;
  - Emissioni industriali pericolose;
  - Incentivi e sussidi per le energie rinnovabili;
- Acqua
  - Qualità del servizio idrico;
  - Depurazione delle acque;
  - Indice Biotico Esteso (IBE);
- Difesa del suolo
  - Contenuto della sostanza organica del suolo;
  - Numero di certificazioni di qualità ambientale;
  - Pressione antropica sulle aree protette;
  - Superficie degli habitat naturali alterati e/o distrutti;
- Popolazione
  - Andamento della popolazione;
  - Indice di invecchiamento;
- Tutela del paesaggio
  - Superficie non urbanizzata;
  - Aree verdi pro-capite;
- Agenti fisici
  - Piano di illuminazione pubblica;
  - Densità impianti e siti per radiocomunicazioni e telefonia mobile;
- Miglioramento del sistema della mobilità
  - Km di percorsi ciclopedonali/storico naturalistici;
- Rifiuti
  - Dati della raccolta differenziata;

Nella fase di attuazione del PAT, attraverso il PI, tuttavia, si potranno ridefinire il numero e

la tipologia degli indicatori sopra individuati per il monitoraggio.

Ai sensi dell'articolo 4 del PTCP, nella fase di attuazione del PAT, in accordo con la Provincia, si potranno ridefinire il numero e la tipologia degli indicatori individuati per il monitoraggio per verificare l'attuazione del PAT anche in relazione agli obiettivi del PTCP.

## **TITOLO II - NORME DI TUTELA, INVARIANTI, FRAGILITA'**

### *Capo I - Vincoli e tutele*

#### **Art. 6 - Disposizioni generali**

I vincoli, le aree di tutela della biodiversità, gli elementi della pianificazione territoriale di livello superiore, gli elementi generatori di vincolo, le fasce di rispetto e di tutela sono elementi il cui contenuto, efficacia, sussistenza e conformazione è definito dalle leggi e dagli strumenti della pianificazione sovraordinati al PAT, pertanto eventuali modifiche di tali leggi e strumenti sovraordinati, prevalgono automaticamente sulla disciplina del PAT.

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

Analogamente l'errata individuazione di immobili o aree di cui alla tavola 1, che non risultino di fatto vincolati a norma di legge, non comporterà l'applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli.

La sussistenza e conformazione dei vincoli e delle fasce di rispetto di cui al presente capo 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 nei PI, senza che ciò determini variante al PAT.

#### **Art. 7 - Vincolo monumentale**

Immobili vincolati ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. n° 42/2004 in quanto testimonianze storico-culturali da salvaguardare e valorizzare. Devono essere rispettate le prescrizioni di legge vigenti.

#### **Art. 8 - Vincolo paesaggistico**

Nel territorio di Pastrengo sono presenti i seguenti bani paesaggistici:

- immobili e aree di notevole interesse vincolate ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004;
- fiumi, torrenti, corsi d'acqua, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di m. 150 ciascuna, vincolati ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004;
- i territori coperti da foreste e da boschi vincolati ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004 e dell'art. 15 della LR n. 52/1978.

All'interno di tali aree devono essere rispettate le prescrizioni di legge vigenti.

### **Art. 9 - Vincolo idrogeologico-forestale**

Aree vincolate ai sensi del RD n. 3267/1923 e legge regionale di settore (DGR 4808/1997). Devono essere rispettate le prescrizioni di legge vigenti.

### **Art. 10 - Vincolo sismico**

L'intero territorio comunale è classificato come "Zona 3" ai sensi delle O.P.C.M. n° 3274/2003 e O.P.C.M. n° 3519/2006. Devono essere rispettate le prescrizioni di legge vigenti e le disposizioni di cui alla D.C.R 67/2003 e D.G.R. 71/2008.

### **Art. 11 - Siti di Importanza Comunitaria (SIC)**

Il territorio del comune di Pastrengo è interessato dal Sito di Importanza Comunitaria (SIC) denominato IT3210043 "Fiume Adige tra Belluno Veronese e Verona Ovest".

Il SIC è individuato, ai sensi della DGR n. 1180/2006, quale elemento della rete ecologica europea denominata Rete Natura 2000 per la salvaguardia della biodiversità. Il SIC è soggetto alla Direttiva Europea Habitat 92/43/CE, recepita con DPR n. 357/1997 e alle seguenti Deliberazioni di Giunta Regionale:

- DGR n. 1400 del 19 dicembre 2017 - Nuove disposizioni relative all'attuazione della direttiva comunitaria 92/43/Cee e D.P.R. 357/1997 e ss.mm.ii. Guida metodologica per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative;
- DGR n. 2200 del 27 novembre 2014 - Approvazione del database della cartografia distributiva delle specie della Regione del Veneto a supporto della valutazione di incidenza-

I PI, e in generale i piani, i progetti e gli interventi ricadenti all'interno del S.I.C. e gli interventi che, pur sviluppandosi al di fuori di tale area, possano comunque avere incidenze significative negative su di essa, sono soggetti a quanto previsto dalla DGR n. 1400/2017, in particolare i PI e la progettazione definitiva, quando previsto dalla normativa in vigore, devono contenere documentazione inerente alla procedura di incidenza ambientale.

Nella progettazione ed esecuzione di tali piani, progetti e interventi, al fine di salvaguardare la biodiversità, mediante la conservazione degli habitat naturali, nonché della flora e della fauna selvatiche di interesse comunitario, deve essere garantito il mantenimento ovvero, all'occorrenza, il ripristino, in uno stato di conservazione soddisfacente, dei tipi di habitat naturali e degli habitat delle specie interessate che hanno determinato l'individuazione dell'area come zona SIC. Nell'esame delle soluzioni progettuali devono essere considerate possibili alternative per la realizzazione del piano, del progetto o dell'intervento aventi diversi effetti sull'integrità dei siti, compresa l'opzione di non procedere con il piano, progetto o intervento (opzione zero). A seguito della valutazione possono essere individuate opportune misure di mitigazione finalizzate a minimizzare o cancellare gli effetti negativi del piano, del progetto o dell'intervento, sia in corso di realizzazione, sia dopo il suo completamento.

All'interno del SIC sono vietati i miglioramenti fondiari e gli interventi di nuova costruzione di cui all'art. 3, comma 1, lett. e) del DPR. 380/2001 ad esclusione degli interventi per la realizzazione di impianti tecnologici pubblici.

Non sono ammesse altresì riduzioni di superfici boscate, né eliminazione di vegetazione

esistente. Sarà possibile mantenere le coltivazioni esistenti e effettuare variazioni colturali all'interno del medesimo appezzamento. Sono ammesse tutte le operazioni colturali previa autorizzazione dei servizi forestali competenti per una corretta e razionale manutenzione delle aree boscate.

Il PI definisce le procedure relative all'applicabilità della VINCA.

#### **Art. 12 - Aree a pericolosità e rischio idraulico in riferimento ai Piani di bacino distrettuale**

Sulla base del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., il territorio comunale di Pastrengo ricade in parte nel Distretto Idrografico delle Alpi Orientali (con i bacini idrografici del fiume Adige e del Fissero Tartaro Canalbianco, rispettivamente già bacini nazionale e interregionale ai sensi della legge n. 183/1989) e in parte nel Distretto Idrografico Padano (con il bacino idrografico del fiume Po, già bacino nazionale ai sensi della legge n. 183/1989).

Le rispettive Autorità di bacino distrettuale redigono il Piano di bacino distrettuale, che ha valore di piano territoriale di settore e che è lo strumento conoscitivo, normativo e tecnico-operativo mediante il quale sono pianificate e programmate le azioni e le norme d'uso finalizzate alla conservazione, alla difesa e alla valorizzazione del suolo ed alla corretta utilizzazione delle acque, sulla base delle caratteristiche fisiche ed ambientali del territorio interessato.

Nel territorio comunale di Pastrengo, solo il Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del fiume Adige - Regione Veneto, un piano stralcio del Piano di bacino distrettuale, individua le seguenti aree di pericolosità idraulica in località Pol di Pastrengo:

- area a pericolosità idraulica elevata o P3;
- area a pericolosità idraulica media o P2;
- area a pericolosità idraulica moderata o P1.

Gli interventi nelle aree classificate a pericolosità idraulica P1, P2, P3 sono disciplinati dalle Norme di Attuazione e Prescrizioni del Piano stralcio che sono integralmente recepite dal PAT e alle quali si rinvia.

L'Amministrazione Comunale non può rilasciare concessioni, autorizzazioni, permessi di costruire od equivalenti previsti dalle norme vigenti, in contrasto con i Piani di bacino distrettuali delle Alpi Orientali e Padano.

Ai sensi dell'art. 8 delle Norme di Attuazione e Prescrizioni del Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del fiume Adige, nelle aree a pericolosità idraulica possono essere portati a conclusione tutti i piani e gli interventi i cui provvedimenti di approvazione, autorizzazione, concessione, permessi di costruire od equivalenti previsti dalle norme vigenti, siano stati rilasciati prima della pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale dell'avvenuta adozione del Progetto di 3<sup>a</sup> Variante al Piano stralcio, fatti salvi gli effetti delle misure di salvaguardia precedentemente in vigore e delle norme e previsioni vigenti fino alla data in cui saranno efficaci le norme e le previsioni del Progetto di 3<sup>a</sup> Variante al Piano stralcio.

Ai sensi dell'art. 12 delle Norme di Attuazione e Prescrizioni del Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del fiume Adige, nelle aree classificate a pericolosità moderata P1 il Piano degli Interventi disciplina l'uso del territorio, le nuove costruzioni, i mutamenti di destinazione d'uso, la realizzazione di nuove infrastrutture e gli interventi sul patrimonio

edilizio esistente nel rispetto dei criteri e delle indicazioni generali del PAI conformandosi allo stesso.

### **Art. 13 - Piano d'Area Quadrante Europa (PAQE)**

Il PAT recepisce le principali indicazioni del Piano d'Area del Quadrante Europa (PAQE) quali:

1. Ambiti di riequilibrio dell'ecosistema la cui disciplina discende dall'art. 55 del PAQE;
2. Ambiti di interesse paesistico-ambientale la cui disciplina discende dall'art. 61 del PAQE;
3. Paleovalvei la cui disciplina discende dall'art. 63 del PAQE;
4. Corridoio di difesa dall'inquinamento acustico la cui disciplina discende dall'art. 47 del PAQE;
5. Fascia di ricarica degli acquiferi la cui disciplina discende dall'art. 52 del PAQE;
6. Ambito produttivo da ottimizzare la cui disciplina discende dall'art. 13 del PAQE;
7. Parco delle Colline Moreniche la cui disciplina discende dall'art. 62 del PAQE;
8. Parco fluviale dell'Adige la cui disciplina discende dall'art. 93 del PAQE.

Il PAT identifica in tav. 2 gli elementi di cui ai precedenti punti 1, 2 e 3, in tav. 3 identifica gli elementi di cui ai precedenti punti 4 e 5 mentre in tav. 4 identifica gli elementi di cui ai precedenti punti 6, 7, 8.

Il PI, nel provvedere ad adeguare le disposizioni di cui al presente articolo, a seguito di idonei approfondimenti ed in rapporto al passaggio di scala, potrà ridefinire con maggior dettaglio.

### **Art. 14 - Centri storici**

Il PAT riporta in Tav. n. 1 "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale" e la Tav. 2 "Carta delle Invarianti" le aree perimetrare come centri storici da "Atlante dei Centri storici" della Regione Veneto e da PTCP. In Tavola 4 "Carta della Trasformabilità" il PAT riporta i centri storici individuati nel PRG previgente che amplia i perimetri originariamente individuati dall'Atlante regionale di cui al punto precedente attribuendo ad essi obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione.

Il PI provvede ad attribuire a ciascun manufatto un grado di tutela di riferimento tra quelli di seguito elencati, nonché la corrispondente categoria di intervento edilizio:

- edifici di valore storico architettonico (Grado 1), di cui interessi la conservazione integrale di ogni loro parte interna ed esterna. L'intervento ammesso è il restauro, con l'obiettivo del ripristino dei valori originari. Ogni modificazione deve avvenire solo con la prassi del restauro scientifico, anastilosi con eventuali integrazioni distinguibili. Dovranno essere eliminate le superfetazioni, gli elementi di degrado e in genere gli elementi aggiunti di epoca recente, che non rivestano interesse architettonico-monumentale o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. La sistemazione delle aree di pertinenza degli immobili deve essere rivolta a mantenere e/o ripristinare la configurazione originaria di impianto, ove leggibile. Gli interventi dovranno essere accompagnati da una puntuale analisi filologica del bene tutelato.
- edifici di valore tipologico e ambientale (Grado 2), per le caratteristiche storico-artistiche ed il rapporto con il contesto circostante, di cui interessi la conservazione

prevalentemente delle strutture esterne. Per tali immobili si applicano le categorie del restauro scientifico, del ripristino tipologico e del restauro e risanamento conservativo; è comunque sempre ammessa la manutenzione purché coerente con i caratteri degli edifici; in presenza di parti dell'edificio nelle quali rilevanti alterazioni abbiano determinato con evidenza la perdita del valore tipologico può essere ammessa la categoria di intervento della ristrutturazione edilizia osservando comunque regole di fedeltà o coerenza con il bene tutelato. La sistemazione delle aree di pertinenza degli immobili deve essere rivolta a mantenere e/o ripristinare la configurazione originaria di impianto, ove leggibile.

- edifici di valore tipologico e ambientale interessati da trasformazioni edilizie e/o di contesto che hanno diminuito l'originario valore culturale e assimilabili (Grado 3). Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nonché limitati interventi di ricostruzione e ampliamento.

Il PI potrà specificare ed articolare i gradi sopra definiti e dettagliarne la disciplina, approfondendo le analisi dei manufatti e degli spazi aperti di pertinenza.

Sono comunque prevalenti le disposizioni indicate da enti ed autorità preposte alla tutela dei beni culturali, rispetto a quelle previste del PAT e dal PI.

#### **Art. 15 - Ville Venete e contesti figurativi**

Il PAT individua i complessi delle Ville Venete di cui all'elenco dell'Istituto Regionale per le Ville Venete "Ville Venete - Catalogo e Atlante del Veneto" e i relativi contesti figurativi derivanti dal PTCP per i quali è prevista la loro tutela e valorizzazione.

Il PI attribuisce a ciascun manufatto il grado di tutela tra quelle determinate dal PAT al precedente articolo e le destinazioni d'uso compatibili con il grado assegnato, nonché la corrispondente categoria di intervento edilizio ai sensi del comma 3, lettere a) e b), art. 40, della LR 11/2004.

In attuazione dell'art. 96 del PTCP, per i contesti figurativi il PI:

- a) verifica la perimetrazione dei contesti figurativi predisponendo giustificate modifiche;
- b) integra e completa attraverso analisi puntuali l'individuazione di fattori che qualifica il contesto figurativo;
- c) ricerca soluzioni volte alla tutela del paesaggio anche attraverso l'incentivazione al miglior utilizzo degli elementi storici da conservare e ripristinare ad usi coerenti con la vita moderna;
- d) prevede la conservazione dei coni ottici e visuali e li recuperano laddove sia possibile;
- e) privilegia la conservazione il recupero e la valorizzazione della connessione visuale, mantenendo la completa visibilità degli elementi salienti del paesaggio in modo particolare lungo le infrastrutture di rango sovracomunale;
- f) disciplina le pertinenze scoperte.

Ai sensi dell'art. 41 comma 4 della LR 11/2004, nei contesti figurativi delle ville venete, non è consentito collocare cartelli pubblicitari o altri mezzi di pubblicità.

### **Art. 16 - Rete idrografica, specchi d'acqua e servitù idraulica**

Ai sensi della D.G.R.V. n. 3260 del 15 novembre 2002, il demanio idrico è distinto tra rete idrografica principale della Regione del Veneto e rete idrografica residuale, i cui compiti di gestione sono affidati, in delegazione amministrativa, ai Consorzi di Bonifica competenti per territorio.

Costituiscono beni del demanio idrico anche gli specchi acquei in quanto risorse idriche superficiali pubbliche.

La rete idrografica principale e residuale e gli specchi acquei sono soggetti alle disposizioni in ordine alla servitù idraulica di cui al R.D. n. 368/1904 e R.D. n. 523/1904. Per il fiume Adige la fascia di rispetto idraulico è pari a 20 m in forza del Regolamento Ansaldo del 1819, reso applicabile, nell'ambito del fiume Adige, dal prot. n. 9700 del 1981 dell'allora Autorità Idraulica, Magistrato alle Acque di Venezia, formulato a seguito del voto del Comitato Tecnico Amministrativo del Magistrato alle Acque n. 2, espresso nell'adunanza del 21.01.1998, e riconosciuto quale disciplina locale vigente atta a superare i limiti imposti dal Regio Decreto n. 523/1904 art. 96 lettera f.

Il PI adegua le disposizioni di tutela alle previsioni del PAT, ai Piani di bacino distrettuali delle Alpi Orientali e Padano e alle norme di polizia idraulica.

### **Art. 17 - Salvaguardia dei pozzi di prelievo delle acque destinate al consumo umano**

Sono soggetti alle disposizioni specifiche di cui al D.Lgs. n. 152/2006 e di cui al Piano regionale di tutela delle acque, in particolare rispetto al divieto di insediamento dei centri di pericolo e dello svolgimento di specifiche attività, come definite nel decreto stesso e nel PTA.

### **Art. 18 - Strade e fasce di rispetto stradale**

Soggette alle disposizioni specifiche di cui al D.Lgs. n° 285/1992 (Codice della Strada) e D.P.R n° 495/1992, in particolare per la determinazione dell'ampiezza delle fasce di rispetto e degli interventi ammissibili valgono le disposizioni di cui agli artt. 26 (Art. 16 Codice della Strada) "Fasce di rispetto fuori dai centri abitati", 27 (Art. 17 Codice della Strada) "Fasce di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati", 28 (Art. 18 Codice della Strada) "Fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati" e 29 (Art. 20 Codice della Strada) "Ubicazione di chioschi od altre installazioni" del DPR n. 495/1992, nonché a quanto previsto dall'art.41 comma 4ter della LR 11/2004.

L'individuazione grafica della fascia di rispetto è indicativa; in fase di progettazione essa dovrà essere sempre verificata la sussistenza in base alla normativa vigente e conseguentemente calcolata sulla base del rilievo topografico di dettaglio dello stato di fatto.

In tavola 1 viene inoltre riportata la delimitazione dei centri abitati il cui aggiornamento, previsto dall'art. 4 del D. lgs. 285/92 e dall'art. 5 comma 6 del DPR 495/92, non costituisce variante al PAT.

### **Art. 19 - Cimiteri e fasce di rispetto**

I cimiteri e le relative fasce di rispetto sono soggetti alle disposizioni specifiche di cui al TU Leggi Sanitarie - RD n. 1265/1934, L. 166/2002 e smi.

### **Art. 20 - Allevamenti zootecnici**

Il PAT individua gli “allevamenti zootecnici” per i quali si applicano le disposizioni di cui alla LR 11/2004 – Atto di indirizzo “lettera d – Edificabilità zone agricole” e alle DGR ad esse collegate.

Per l’attivazione o ampliamento degli allevamenti che superano il carico zootecnico da essa stabilito, devono essere rispettate le distanze minime reciproche fissate:

- dai limiti delle zone agricole;
- dai confini di proprietà;
- dalle abitazioni non aziendali (residenze civili sparse e concentrate).

Tali distanze devono essere rispettate anche nella realizzazione di nuovi insediamenti.

Ai sensi della DGR 856 /2012 – allegato A – comma 8, le distanze vanno rispettate in occasione di realizzazione di nuovi insediamenti zootecnici ivi comprese le aree di espansione edilizia, qualora si sia già in presenza di un insediamento zootecnico.

In coerenza con quanto disposto dalla DGR 816/2017 – Allegato B – il PI, per quelle situazioni di incompatibilità tra allevamenti e insediamenti residenziali esistenti evidenziate dal PAT, laddove non sussistono le distanze minime reciproche, fissate dalla legge, dai limiti delle zone agricole, dai confini di proprietà, dalle abitazioni non aziendali, può:

- rinviare a specifici 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);
- disciplinare, previo accordo con i titolari, i criteri e le modalità del trasferimento, indicare 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.

L’individuazione riportata negli elaborati grafici del PAT è aggiornata dal PI, sulla base del parere ULSS, al variare delle condizioni rilevate, senza che ciò costituisca variante al PAT.

La fascia di rispetto generata dagli allevamenti che superano il carico zootecnico così stabilito dalla vigente legislazione, è da intendersi come vincolo dinamico non cogente ma cognitivo. La variazione di tale fascia non costituisce variante urbanistica.

## **Art. 21 - Reti tecnologiche**

### Elettrodotti

Il PAT individua i tracciati degli elettrodotti demandando al PI l'individuazione delle relative fasce di rispetto ai sensi della normativa vigente in materia di inquinamento elettromagnetico.

### Metanodotti

Il PAT individua il tracciato del metanodotto demandando al PI l'individuazione delle relative fasce di rispetto e ne precisa i limiti all'edificazione previsti dal Decreto Ministeriale Sviluppo Economico 17 aprile 2008 (punto 2.5.1 dell'Allegato al Decreto).

## **Art. 22 - Impianti di telecomunicazione**

Il PAT individua gli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico (telecomunicazione) presenti all'interno del territorio comunale e stabilisce i criteri di localizzazione di reti e nuovi impianti.

Il PI regola con apposite specifiche Linee guida, secondo il "principio di precauzione", come definito nell'art. 174 del Trattato di Amsterdam in data 2/10/1997, e al "principio di minimizzazione" dell'intensità e degli effetti dei campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici secondo le migliori tecnologie disponibili, come richiamato dall'art. 1 lett. c) della Legge Quadro n. 36/2001, l'inserimento degli impianti di telefonia mobile.

Ai fini dell'installazione degli impianti, si prevede che:

- a) siano preventivamente acquisiti i nulla osta degli enti preposti alla tutela degli eventuali vincoli esistenti;
- b) siano realizzate le infrastrutture con materiali e tecnologie tali da assicurarne, anche sotto l'aspetto estetico, il miglior inserimento nell'ambiente e con sistemi strutturali tali da garantirne la sicurezza. Non è ammessa l'installazione di pali o tralicci con sbracci o con ballatoi;
- c) sia utilizzata la migliore tecnologia per ridurre al minimo possibile l'esposizione della popolazione al campo elettromagnetico, in base ai principi di cautela e nel rispetto delle compatibilità ambientali (maggiore direzionamento della radiazione, corretta costruzione dei tralicci e degli impianti, riduzione del numero, della potenza e della massima dimensione delle antenne);
- d) siano rispettati i limiti di inquinamento acustico per le immissioni di rumore causate dall'impianto;
- e) sia collocato, alla base del palo/traliccio un cartello ben visibile che segnali la presenza dei sistemi radianti mascherati.

Nelle more di approvazione del PI e delle specifiche Linee guida, la localizzazione delle nuove sorgenti o la modifica delle esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni di legge vigenti.

Fatte salve eventuali norme speciali regionali in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui al DPCM 8 luglio 2003 e dalle disposizioni regionali di attuazione, generati da sorgenti fisse legittimamente assentite, non è consentita la realizzazione di nuovi edifici o ampliamenti di quelli esistenti adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore continuative, nonché la realizzazione di aree destinate ad essere intensamente frequentate.

## Capo II – Invarianti

### Art. 23 - Invarianti di natura geologica e idrogeologica

Il PAT identifica in Tav. 2 le seguenti invarianti di natura geologica e idrogeologica:

- a) Area di conoide, la cui perimetrazione discende dagli artt. 11, 12 e 16 del PTCP;
- b) Scarpata fluviale soggetta ad erosione, la cui individuazione discende dagli artt. 11, 12, 15, 17, 21, 22 e 36 del PTCP;
- c) Golena la cui individuazione discende dagli artt. 21, 22 e 36 del PTCP;
- d) Paleoalveo, la cui perimetrazione discende dall'art. 63 del Piano d'Area Quadrante Europa;
- e) Rete idrografica e specchi d'acqua.

Il PI dettaglia ed integra l'individuazione delle invarianti individuate dal PAT e definisce ulteriori norme di tutela e valorizzazione di dettaglio.

#### Area di conoide

Le aree di conoide di cui al punto a), unitamente alle aree di falda detritica, sono disciplinate all'art. 28 delle presenti norme.

#### Scarpata fluviale

Per quanto riguarda il punto b), il PTCP individua nel territorio comunale di Pastrengo due lineamenti di scarpata del fiume Adige, uno a ridosso del fiume stesso ed uno più arretrato.

Il primo lineamento di scarpata fluviale, coincidente con la sponda in destra idrografica del fiume Adige e attualmente in evoluzione, è compreso all'interno delle aree geologicamente non idonee all'edificazione di cui all'art. 28 delle norme del presente piano, al quale si rinvia.

Per quanto riguarda il secondo lineamento di scarpata lungo le vie Località Segherie di Pol e Pol di Piovezzano, in sede di PI, a seguito di idonei approfondimenti ed in rapporto al passaggio di scala, esso andrà ridefinito con maggior dettaglio in special modo in riferimento al suo stato di evoluzione.

Prescrizioni:

Nelle more di tali approfondimenti, gli interventi edilizi ed urbanistici che comprendono tale lineamento di scarpata o sono ad esso contigui non potranno modificare la morfologia della scarpata stessa (ciglio superiore, piede inferiore e altezza) e, laddove la scarpata sia superiore a 1,5 m di altezza, la progettazione degli stessi dovrà essere accompagnata da una Relazione geologica che verifichi la presenza di eventuali fenomeni di erosione o di altre forme di dissesto e che elabori l'analisi di stabilità dell'intervento in rapporto alla scarpata stessa.

#### Golena

Per quanto riguarda il punto c), il PTCP individua nel territorio comunale di Pastrengo la golena del fiume Adige, quale ambito idrico sommerso e sommergibile, per la cui disciplina si rinvia all'art. 17 delle presenti norme.

#### Paleoalveo

A partire da una porzione limitata del territorio comunale di Pastrengo in località Case Nuove, il Piano d'Area Quadrante Europa individua l'area dei paleoalvei del fiume Adige,

che si sviluppa più estesamente a valle del territorio comunale di Pastrengo. In sede di PI, a seguito di idonei approfondimenti ed in rapporto al passaggio di scala, tale area andrà ridefinita con maggior dettaglio al fine di verificare la presenza dei segni fisici che indicano la presenza del paleoalveo, quali tracciati di antichi rami del fiume Adige, argini di valore storico - ambientale, relitti palustri e altri elementi di valore naturalistico collegati alla preesistenza del corso d'acqua stesso.

Prescrizioni:

Nelle more di tali approfondimenti, gli interventi edilizi ed urbanistici devono rispettare gli eventuali segni fisici che indicano la presenza del paleoalveo, la cui presenza ed analisi deve essere condotta nell'ambito della Relazione geologica.

#### Rete idrografica e specchi d'acqua

Per la disciplina della rete idrografica e degli specchi d'acqua si rinvia all'art. 17 delle presenti norme.

#### **Art. 24 - Invarianti di natura ambientale**

Il PAT identifica le seguenti invarianti di natura ambientale ove, per la loro valenza ecosistemica e di biodiversità la tutela e la salvaguardia dei valori ambientali risultano indispensabili per la continuità del sistema ecologico territoriale e lo sviluppo della biodiversità.

Le invarianti di natura ambientale identificate in Tav.2 del PAT sono le seguenti:

- a) Corsi d'acqua principali;
- b) Aree boscate;
- c) Ambito di riequilibrio dell'ecosistema;
- d) Aree umide.

Il PI, nel garantire la conservazione degli habitat naturali e la loro corretta tutela, valorizzazione e manutenzione:

- aggiorna e integra il sistema delle invarianti ambientali con l'obiettivo di mettere a sistema le aree verdi di maggiore estensione e con notevole differenziazione degli habitat con le aree umide, le aree boscate, i corsi d'acqua e i prati stabili;
- prevede opportune misure di tutela in particolar modo rivolte ad evitare l'inquinamento delle acque dei terreni circostanti, nonché misure per la protezione della fauna e della flora esistenti;
- elabora idonee iniziative per rivitalizzare gli ambiti interessati dalle aree umide anche con operazioni di rimboschimento e/o estendendo il sistema delle siepi ripariali;
- indica i criteri per la promozione didattico-culturale dei luoghi e per la fruizione legata al tempo libero anche con la previsione di anelli verdi di congiungimento dei diversi ambienti naturalistici. A tal fine il PI potrà prevedere l'adattamento di edifici esistenti o ne prevede di nuovi per ricavare servizi a sostegno dell'iniziativa.

Per gli elementi di cui alla precedente lett. a) valgono anche le disposizioni di cui al precedente art. 17; per gli elementi di cui alla precedente lett. b) valgono anche le disposizioni di cui all'art. 8; per gli elementi di cui alla precedente lett. c) valgono anche le disposizioni di cui all'art. 14.

Prescrizioni e vincoli:

- Sono vietati tutti gli interventi che possono portare al danneggiamento dei beni di cui al presente articolo, anche se non puntualmente individuati dal PAT.
- Non sono consentite nuove recinzioni delle proprietà salvo quelle temporanee a protezione delle attività agro-silvo-pastorali e quelle strettamente pertinenti agli insediamenti edilizi e rurali, che devono comunque essere realizzate con materiali tipici della tradizione locale (palizzate, staccionate, siepi,...) e non creare barriera al passaggio della fauna, al normale deflusso delle acque.
- Si prescrive l'inerbimento delle capezzagne e delle zone interfila con l'eliminazione dell'attività di diserbo chimico, tutto ciò, utile al miglioramento e alla salvaguardia della qualità ambientale e degli aspetti ecologici dell'ambito.
- Per le aree umide, oltre alle prescrizioni di cui ai punti precedenti:
  - a) entro una fascia di 20 m non sono consentiti interventi di bonifica, scavi e movimenti di terra ad eccezione degli interventi di riqualificazione dei fabbricati esistenti, sistemazione e difesa idraulica.
  - b) entro una fascia di 50 m non sono consentiti interventi che danneggino i processi ecologici che alterano l'equilibrio naturale, come ad esempio l'introduzione di flora o fauna estranee e in grado di provocare interferenze significative.

**Art. 25 - Invarianti di natura paesaggistica**

Il PAT identifica le seguenti invarianti di natura paesaggistica:

- a) Ambito colline moreniche;
- b) Ambito di interesse paesistico-ambientale;
- c) Ambito paesaggistico dei forti
- d) Paesaggio delle Grandi Battaglie;
- e) Monumenti botanici.

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

Tali zone costituiscono il campo preferenziale per la promozione di interventi complessi di tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio, da intraprendere anche mediante progetti che coinvolgano soggetti sia pubblici che privati e possano avvalersi degli appositi fondi comunitari.

Ambito colline moreniche e Ambito di interesse paesistico-ambientale

Per tali ambiti valgono le disposizioni di cui agli artt. 55 e 62 del PAQE.

Ambito paesaggistico dei forti e Paesaggio delle Grandi Battaglie

Per tali ambiti valgono le disposizioni di cui all'art. 96 del PTCP.

In particolare il PI:

- verifica la perimetrazione degli ambiti paesaggistici predisponendo giustificate modifiche;
- integra e completano attraverso analisi puntuali l'individuazione di fattori costitutivi già elencati e li valorizzano;
- ricerca soluzioni volte alla tutela del paesaggio anche attraverso l'incentivazione al miglior utilizzo degli elementi storici da conservare e ripristinare ad usi coerenti con la vita moderna;
- prevede la conservazione dei coni ottici e visuali e li recuperano laddove sia possibile;
- mantiene la completa visibilità degli elementi salienti del paesaggio in modo particolare lungo le infrastrutture di rango sovracomunale;
- privilegia la conservazione il recupero e la valorizzazione della connessione visuale degli attributi del paesaggio indicati dal PAT;
- individua gli ambiti tipologici urbani e rurali caratterizzati da morfologie e tipologie storiche e ne proteggono, conservano, recuperano, valorizzano le caratteristiche.

#### Monumenti botanici

Per i monumenti botanici (lett. e), il PI dovrà avviare il procedimento per il riconoscimento dei monumenti botanici indicati in Tav. 2 come "alberi monumentali" ai sensi della Legge n. 10/2013.

Prescrizioni:

Nelle more di adeguamento del PI, per gli monumenti botanici (esemplari arborei) di cui al presente articolo, valgono i seguenti indirizzi, da applicare nelle sedi adeguate:

- l'abbattimento, la potatura e gli interventi di dendrochirurgia su tali piante dovranno essere autorizzati, su precisa richiesta contenente relazione tecnica giustificativa, a firma di tecnico agronomo o forestale;
- per una corretta integrità dell'esemplare non è permesso porre cartelli, chiodature, fasciature, verniciature o altro che li deturpi o danneggi.

#### **Art. 26 - Invarianti di natura storico-monumentale**

Il PAT prevede la tutela, il recupero e la valorizzazione del sistema storico monumentale dei tessuti urbani e dei manufatti di interesse culturale.

- a) i centri storici di cui al precedente art. 14;
- b) le ville venete e relativi contesti figurativi di cui al precedente art. 15;
- c) i beni culturali e ambientali tutelati ex art. 10 della LR 24/85
- d) elementi storici derivanti dal PTCP (forti austriaci, opere militari, santuario e pieve);
- e) gli itinerari di interesse storico e ambientale derivanti dal PTCP (strada lombardo-veneta).

L'individuazione di tali manufatti e le modalità di tutela e valorizzazione sono precisate dal PI nel rispetto di quanto previsto dal PAT.

Il PI effettua una ricognizione del territorio per valutare eventuali integrazioni al patrimonio di storico-monumentale di cui al presente PAT.

A ciascun fabbricato, o sua porzione, il PI attribuisce un "valore di tutela" secondo i gradi

di tutela di cui al precedente art. 14, favorendo il recupero e la riqualificazione dei fabbricati esistenti e la rimozione delle superfetazioni; il valore di tutela si articola dalla massima protezione riservata agli immobili che costituiscono beni culturali ed a quelli di elevato interesse storico-architettonico integri nella loro configurazione originaria, fino alla minima protezione associata agli immobili incongrui con il contesto.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle proprie di ciascuna zona territoriale omogenea purché compatibili con l'esigenza primaria di tutelare il manufatto e il contesto, coerentemente al valore assegnato. Per i fabbricati ricadenti in zona agricola, salvo diversa indicazione del PI, è sempre ammessa la destinazione residenziale e quelle ad essa compatibili, nel rispetto degli elementi che ne determinano il valore, ritenendo prioritaria per l'interesse pubblico la conservazione del manufatto rispetto alla conferma dell'originaria destinazione d'uso.

Il PI può prevedere le modalità per consentire eventuali deroghe alle distanze da confini e fabbricati, fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dall'art. 873 del Codice Civile, nonché alle destinazioni d'uso ammesse per la specifica zona, sempre con il fine di valorizzare l'immobile nel rispetto delle caratteristiche dell'ambito e senza che ciò comporti alterazioni al bene stesso.

Il PI disciplina le ricadute conseguenti al cambio d'uso in termini di dotazioni di infrastrutture e standard.

### Capo III – Fragilità

#### Art. 27 - Equilibrio geologico, idrogeologico e sismico

Ai fini della definizione della vulnerabilità geologica del territorio comunale in rapporto all'insediamento antropico, esistente o di previsione, il PAT individua e disciplina i temi della "compatibilità geologica", del "dissesto idrogeologico", della "compatibilità sismica" e delle "zone di tutela geologico - ambientale".

La "compatibilità geologica" costituisce una sintesi degli elementi geologici, geomorfologici ed idrogeologici emersi dal Quadro Conoscitivo del PAT e permette la suddivisione del territorio comunale in funzione del livello di idoneità geologica alla trasformazione urbanistica.

Le "aree soggette a dissesto idrogeologico" sono zone interessate da fenomeni geologici, idrogeologici e idraulici di grado severo tali da inibire o condizionare l'utilizzazione urbanistica del territorio. I fenomeni geologici ed idrogeologici sono analizzati nella Relazione geologica, mentre gli aspetti più propriamente idraulici sono riportati nello Studio di compatibilità idraulica, entrambe allegate al PAT.

La "compatibilità sismica" definisce le zone omogenee in prospettiva sismica, in funzione degli effetti sismici locali attesi.

Le "zone di tutela" sono quelle assunte di rilevanza geologico - ambientale fra quelle definite all'art. 41 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. e verificate per la loro ricorrenza nel territorio comunale di Pastrengo. Infine, vengono individuati ulteriori elementi di fragilità derivanti dai piani sovraordinati.

La pianificazione urbanistica generale (PAT e PI) ed attuativa (PUA) e la progettazione degli interventi (titolo edilizio) è sempre svolta conformemente alla normativa di settore in materia di pericolosità geologica, che, al momento dell'approvazione del PAT, trova riferimento nel D.M. 17 gennaio 2018 "Norme tecniche per le costruzioni" (note con l'acronimo NTC-2018) e nella D.G.R.V. n. 2948 del 6 ottobre 2009 in tema di compatibilità idraulica. Pertanto, ogni piano e ogni intervento deve essere accompagnato da uno studio specialistico, a firma di tecnico competente e abilitato, esposto, a seconda del livello di pianificazione o progettazione, in una specifica Relazione geologica, Relazione geotecnica, Studio di compatibilità Idraulica o Relazione idraulica per la gestione delle acque meteoriche.

#### Art. 28 - Compatibilità geologica ai fini urbanistici

Il PAT, sulla base delle caratteristiche geologiche-tecniche e idrogeologico-idrauliche, suddivide il territorio comunale nelle seguenti aree contraddistinte da differente idoneità ad essere urbanizzate:

- aree idonee a condizione per acclività maggiore al 15% (tipo "A");
- aree idonee a condizione per presenza di materiali glaciali (tipo "B");
- aree idonee a condizione per presenza di detrito di falda (tipo "C");
- aree idonee a condizione per presenza di periodico ristagno idrico (tipo "D");
- aree idonee a condizione per presenza di fascia di ricarica degli acquiferi (tipo "E");

- aree non idonee.

Nel territorio comunale di Pastrengo non sono presenti aree idonee.

Le aree idonee a condizione presentano potenziali limitazioni all'edificazione e, pertanto, il PI, i PUA ed i titoli edilizi dovranno contenere, a seconda del procedimento in corso, una specifica Relazione geologica o Studio di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica o Relazione geologica e geotecnica che, sulla base di adeguati rilevamenti geologici e/o di indagini geologiche sito specifiche, dimostri, in relazione al fenomeno geologico limitante accertato, la fattibilità geologica e le misure di mitigazione per l'attuazione delle previsioni urbanistiche o la realizzazione degli interventi in rapporto alle norme di tutela e di sicurezza.

Le aree non idonee sono contraddistinte da uno o più caratteri e/o fenomeni geologici o da tutele geologico - ambientali che precludono la nuova edificazione; trattasi delle aree corrispondenti agli alvei e all'intorno dei corsi d'acqua perenni e temporanei, agli specchi d'acqua e le aree ad essi adiacenti, alla scarpata di raccordo con il piano dell'Adige, alle aree di pericolosità idraulica del PAI del fiume Adige, alla zona di tutela assoluta dei pozzi acquedottistici. Il PI, sulla base di specifiche e puntuali analisi ed indagini geologico - idrauliche volte a rappresentare ad una scala di maggior dettaglio il fenomeno geologico che concorre alla definizione della classe di compatibilità geologica, può adeguare i confini fra le aree a diversa compatibilità geologica rappresentati nella Tav. 3. Le eventuali conseguenti modifiche non comportano variante al PAT; tuttavia in sede di approvazione del PI dovrà essere rettificata in Consiglio Comunale la nuova versione della Tav. 3 del PAT. Il PI promuove gli interventi volti alla riparazione e al consolidamento dell'esistente costruito, alla stabilizzazione di eventuali dissesti, alla mitigazione della pericolosità: regimazione idraulica, bonifica e consolidamento del sedime di fondazione, convogliamento di scarichi reflui abitativi ed agro-industriali con relativo recapito in adeguati dispositivi di depurazione a manutenzione permanente. Per gli interventi di mitigazione della pericolosità, il PI valuta 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.

#### Prescrizioni per le aree idonee a condizione

Nelle aree idonee a condizione di tipo A la Relazione geologica del PI o lo Studio di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica del PUA dovrà analizzare la stabilità del versante oggetto di trasformazione e le modalità di deflusso delle acque di origine meteorica allo stato attuale per l'area ed un suo adeguato intorno, mentre la Relazione geologica e/o geotecnica per gli interventi edificatori ed i movimenti terra per le finalità agricole dovrà verificare la stabilità locale e globale del versante e le modalità di gestione delle acque di origine meteorica allo stato di progetto. Al fine di assicurare la stabilità dei suoli e non favorirne il dissesto, nelle sistemazioni agrarie non sono ammessi sbancamenti o opere di sostegno fuori terra di altezza superiore a 3 m.

Nelle aree idonee a condizione di tipo B la Relazione geologica del PI o lo Studio di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica del PUA dovrà verificare la presenza di materiali glaciali dalle modeste / scarse caratteristiche geotecniche e la presenza di falde superficiali, anche sospese, mentre la Relazione geologica e/o geotecnica per gli interventi edificatori ed i movimenti terra per le finalità agricole dovrà, a mezzo di indagini geologiche, caratterizzazione geotecnicamente i litotipi, verificare la stabilità locale e globale dei terreni e le modalità di gestione delle acque di origine meteorica allo stato di progetto. Al fine di assicurare la stabilità dei suoli e non favorirne il dissesto, nelle

sistemazioni agrarie non sono ammessi sbancamenti o opere di sostegno fuori terra di altezza superiore a 3 m.

Nelle aree idonee a condizione di tipo C la Relazione geologica del PI o lo Studio di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica del PUA dovrà caratterizzare la presenza delle coltri di terreno sciolto e le modalità di deflusso delle acque di origine meteorica allo stato attuale, mentre la Relazione geologica e/o geotecnica per gli interventi edificatori ed i movimenti terra per le finalità agricole dovrà, a mezzo di indagini geologiche, caratterizzazione geotecnica i litotipi, verificare la stabilità locale e globale del versante e le modalità di gestione delle acque di origine meteorica allo stato di progetto. Al fine di assicurare la stabilità dei suoli e non favorirne il dissesto, nelle sistemazioni agrarie non sono ammessi sbancamenti o opere di sostegno fuori terra di altezza superiore a 3 m.

Nelle aree idonee a condizione di tipo “D” gli interventi devono rispettare le disposizioni contenute nella Valutazione di compatibilità idraulica allegata al PAT. Non sono ammessi vani interrati e abbassamenti del piano campagna; gli interventi edilizi devono essere realizzati con una quota di imposta del piano terra e degli accessi carrai e pedonali superiore del contiguo piano stradale (almeno alla quota del contiguo marciapiede).

Nelle aree idonee a condizione di tipo “E”, si rinvia alle disposizioni normative relative alle aree di salvaguardia delle acque sotterranee destinate al consumo umano, in particolare in riferimento al divieto di insediamento dei centri di pericolo e dello svolgimento delle attività elencate all’art. 94 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. e nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano regionale di tutela delle acque.

Nelle aree idonee a condizione di tipo “F”, si rinvia alle disposizioni normative relative alla zona di ricarica degli acquiferi contenute nelle Norme Tecniche del Piano regionale di tutela delle acque e del PTCP, nell’art. 52 delle Norme Tecniche del PAQE e nell’art. 24 delle Norme Tecniche del PTCP. I nuovi interventi edilizi ed urbanistici dovranno contenere le superfici impermeabilizzate al fine di mantenere quanto più inalterata l’estensione delle aree di ricarica.

Sono vietate le localizzazioni di insediamenti industriali che trattano materiali tossico – nocivi.

Prescrizioni per le aree non idonee:

Nelle aree non idonee non sono consentiti interventi di nuova costruzione, ricostruzione ed ampliamento. Sono comunque consentiti interventi volti alla riparazione e al consolidamento dell’esistente o alla stabilizzazione di eventuali forme di dissesto da verificarsi e da attuarsi con specifiche indagini geologiche, geotecniche, idrauliche o forestali. Non sono ammessi interventi di miglioramento fondiario e movimenti terra ad eccezione di quelli strettamente necessari alla realizzazione degli interventi edilizi ammissibili per i fabbricati.

Sulla base di preventive e puntuali elaborazioni geologico-tecniche, finalizzate a definire le modalità di realizzazione in sicurezza delle opere progettate, nonché dell’edificato e delle infrastrutture adiacenti, sono, in generale, ammessi, nelle zone non idonee:

- gli interventi volti alla riparazione e al consolidamento dell’esistente edificato e alla stabilizzazione di eventuali forme di dissesto;
- la realizzazione di infrastrutture e di impianti tecnologici pubblici o di interesse pubblico o funzionali all’intervento edilizio riferito a fabbricati.

**Art. 29 - Aree soggette a dissesto idrogeologico e compatibilità sismica**

Il PAT individua le aree soggette a dissesto idrogeologico, in quanto interessate da fenomeni geomorfologici o idrogeologici che possono interferire con la programmazione di previsioni urbanistiche o la realizzazione di interventi edificatori. In particolare nel territorio del Comune di Pastrengo sono individuati i seguenti tipi di dissesto idrogeologico:

- area esondabile o a periodico ristagno idrico; sono, le prime, le aree di pericolosità idraulica del PAI del fiume Adige e, le seconde, le aree individuate dal PTCP ed implementate nell'area di Piovezzano;
- area soggetta ad erosione; risulta la scarpata verso la piana dell'Adige;
- area di risorgiva del fiume Tione dei Monti.

Per le aree soggette a dissesto idrogeologico, il PI provvederà a precisarne ulteriormente l'individuazione e la classificazione in armonia con gli strumenti di pianificazione urbanistica e di settore.

La normativa urbanistica ed edilizia a corredo dei PI e dei PUA dovrà prevedere specifiche norme volte a garantire una adeguata sicurezza degli insediamenti limitrofi, tenuto conto di quanto previsto dal PAT. In generale tali norme dovranno regolamentare le attività consentite, gli eventuali limiti e divieti, fornire indicazioni sulle eventuali opere da porre in essere e sulle modalità costruttive degli interventi.

Prescrizioni e vincoli:

Nelle aree esondabili o a periodico ristagno idrico, oltre alla generale ottemperanza alla specifica normativa di settore, gli interventi sull'edificato esistente devono essere finalizzati alla mitigazione idraulica. Sono vietati nuovi interrati o abbassamenti del piano campagna attuale; gli interventi edilizi devono essere realizzati con una quota di imposta del piano terra e degli accessi carrai e pedonali superiore del contiguo piano stradale (almeno alla quota del contiguo marciapiede).

Nelle aree soggette ad erosione potranno essere eseguiti interventi di manutenzione degli impluvi che mirino al recupero ed alla salvaguardia delle caratteristiche naturali ed ambientali degli stessi. Gli interventi di manutenzione potranno prevedere il ripristino delle difese spondali con tecniche di ingegneria naturalistica. Dal punto di vista idraulico, dovranno essere evitati tutti gli interventi volti a modificare il regime idraulico dei corsi d'acqua evitando in particolare, fatto salvo specifico studio idraulico, il recapito delle acque meteoriche provenienti da nuovi interventi di espansione all'interno dei corsi d'acqua interessati da criticità.

Nell'area di risorgiva del fiume Tione dei Monti sono vietati abbassamenti del piano campagna attuale.

Nelle more dell'elaborazione dello Studio di Microzonazione Sismica Comunale, tutto il territorio comunale è classificato come area "stabile suscettibile di amplificazioni sismiche", in quanto sono attese amplificazioni del moto sismico, come effetto dell'assetto litostratigrafico e morfologico locale. Pertanto le nuove opere ed i nuovi interventi, siano essi di nuova realizzazione o su strutture ed edifici esistenti, devono essere progettati conformemente alla normativa di settore in materia di pericolosità sismica, che, al momento dell'approvazione del PAT, trova riferimento nel D.M. 17 gennaio 2018 "Norme tecniche per le costruzioni" (note con l'acronimo NTC-2018). Pertanto, la progettazione di

ogni opera ed intervento deve essere accompagnata da una Relazione sulla modellazione sismica concernente la "pericolosità sismica di base", a firma di tecnico competente e abilitato.

### **Art. 30 - Zone di tutela di rilevanza geologico - ambientale ed altri elementi di fragilità**

Le "zone di tutela" sono quelle assunte di rilevanza geologico - ambientale fra quelle definite all'art. 41 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. e verificate per la loro ricorrenza nel territorio comunale di Pastrengo. Trattasi di:

- aree umide;
- aree della profondità di 100 m dall'unghia esterna dell'argine principale o dalla sponda dei corsi d'acqua (Adige, Tione dei Monti, Bisavola delle Costiere o Le Fontane, Scolo Colombara), dei canali arginati (Canale dell'Agro Veronese e Canale del Medio Adige o Biffis) e degli specchi d'acqua (Fontana Laghisol);
- aree già destinate a bosco interessate da incendi.

Per le aree umide si fa riferimento alla disciplina dell'art. 24 delle presenti NTA.

Nelle aree adiacenti ai corsi d'acqua o ai canali arginati o alle aree umide, gli interventi saranno disciplinati dai Piani degli Interventi nel rispetto della tutela del reticolo idrografico e dei valori paesaggistici e ambientali.

E' facoltà dei Piani degli Interventi stabilire, ai sensi del comma 2 dell'art. 41 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., dimensioni diverse delle fasce di tutela per le sole aree già urbanizzate e per quelle ad esse contigue.

Il Piano degli Interventi potrà prevedere, per gli edifici esistenti nella fascia di rispetto alla data di adozione del presente piano, la formazione di credito edilizio ai sensi dell'art. 36 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.

Per le aree già destinate a bosco interessate da incendi, il PI effettua una approfondita ricognizione delle aree stesse e dispone le misure cautelative e di tutela e subordina gli interventi eventualmente ammessi a specifiche misure di tutela e di salvaguardia della risorsa boschiva.

Sono ulteriori elementi di fragilità:

- le aree di interesse archeologico sottoposte ad indagine archeologica preventiva;
- il sito inquinato, di cui agli artt. 21, 22 e 27 delle Norme Tecniche del PTCP;
- il pozzo termale, di cui agli artt. 21, 22, 36, 40 delle Norme Tecniche del PTCP;
- i pozzi acquedottistici, la cui zona di rispetto del raggio di 200 m dal punto di captazione è soggetta al divieto di insediamento dei centri di pericolo e dello svolgimento di specifiche attività, come individuate nel D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. e nel Piano regionale di tutela delle acque della Regione del Veneto;
- il corridoio di difesa dall'inquinamento acustico, di cui all'art. 47 delle Norme Tecniche del PAQE.

Le aree di interesse archeologico sottoposte ad indagine archeologica preventiva, pur non essendo sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo, sono quelle per le quali la Soprintendenza per la Tutela dei Beni Archeologici del Veneto ritiene probabili ritrovamenti

archeologici.

All'interno di tali aree, la richiesta del titolo abilitativo per l'esecuzione di interventi edilizi che comportino scavi, è subordinata alla presentazione del progetto presso la Soprintendenza Archeologica, per l'approvazione preventiva ai sensi del Codice dei Contratti.

Il PTCP individua un sito inquinato in località Piovezzano; trattasi di un evento di contaminazione dovuto allo sversamento di acque reflue nel corso d'acqua denominato Bisavola delle Costiere in corso di risoluzione.

Il PI:

- aggiorna la cartografia dei siti inquinati e potenzialmente inquinati sulla base delle procedure in essere presso gli uffici comunali e dell'Anagrafe dei siti contaminati;
- classifica ed individua il potenziale rischio del sito inquinato in relazione alle destinazioni d'uso degli ambiti circostanti;
- disciplina le aree a rischio in modo tale da evitare incrementi dell'attuale carico urbanistico ed all'occorrenza adotta misure urgenti di prevenzione dei rischi fino alla integrale bonifica dell'area.

Il PAT individua il pozzo termale ubicato in località Piovezzano soggetto alla concessione di acqua termale denominata "Corte dei Frati", la cui disciplina discende dagli artt. 21-22-36-40 del PTCP, dove rientra fra gli ambiti a fragilità ambientale da salvaguardare.

Il PI, nell'effettuare una approfondita ricognizione dei pozzi termali, dispone le misure cautelative e di tutela e subordina gli interventi eventualmente ammessi a specifiche misure di conservazione, di tutela e di valorizzazione della risorsa termale.

Per i pozzi acquedottistici si rinvia all'art. 18 delle presenti Norme Tecniche.

Per il corridoio di difesa dall'inquinamento acustico si rinvia all'art. 14 delle presenti Norme Tecniche.

## TITOLO III - AZIONI STRATEGICHE

### Capo I – Disposizioni generali

#### **Art. 31 - Perequazione, credito edilizio e compensazione**

Il PI deve supportare le operazioni di perequazione/credito edilizio/compensazione 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 dei territori comunali, della tipologia dei programmi di trasformazione e degli obiettivi di qualità da perseguire.

##### Perequazione

La perequazione consiste nell'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

All'interno degli ambiti di perequazione:

- 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 LR 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 vantaggio economico, stimato a seguito della trasformazione urbanistica degli immobili rispetto alla disciplina previgente, viene quantificato dal PI applicando metodologie omogenee stabilite dall'Amministrazione Comunale.

##### Riqualificazione ambientale e Credito edilizio

Le azioni riqualificazione ambientale che possono generare crediti edilizi discendono dall'art. 36 della LR 11/2004.

I criteri per identificare le opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola, e i conseguenti obiettivi di ripristino e di riqualificazione ambientale sono i seguenti:

- a) interventi di rimozione di opere incongrue, in quanto contrastanti con i vincoli e le tutele evidenziate nelle tavole del PAT;
- b) interventi di rimozione di elementi di degrado, costituiti da superfetazioni e pertinenze incongrue degli immobili che producono alterazioni negative all'architettura dell'edificio principale ed al contesto;
- c) attività produttive o edifici dimessi privi di valore storico-culturale presenti nel territorio rurale;

Il PI disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare individuando gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi.

Il PI 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, sulla base di un 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.

I volumi maturati con operazioni di credito edilizio possono essere collocati/ripartiti all'interno di uno o più ATO, diversi da quelli in cui si attua l'intervento che genera il credito edilizio, secondo le modalità attuative stabilite dal PI.

I crediti edilizi hanno validità temporale decennale, decorrenti dalla data di approvazione del Piano degli Interventi che individua puntualmente le relative aree o fabbricati, sui quali è possibile utilizzare i suddetti crediti edilizi.

#### Compensazione urbanistica

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

I diritti edificatori da riconoscere per finalità compensative sono determinati dal PI, per quantità e destinazioni d'uso, sulla base del principio dell'equivalenza del valore tra gli immobili soggetti a compensazione ed i diritti edificatori compensativi concessi.

Ai soli fini compensativi, per la determinazione del valore degli immobili si applicano, in quanto compatibili, le previsioni del DPR 327/2001, per le opere private di pubblica utilità.

#### **Art. 32 - Quantità massima di consumo di suolo**

Il PAT determina la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo ai sensi della LR 14/2017 ed in applicazione del provvedimento della Giunta regionale di cui all'art. 4, comma 2, lett. a) della LR 14/2017.

Prescrizioni e vincoli:

La quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo è pari a **15,79 ettari** così come determinata dalla Variante n.27 del PRG.

I Piani degli Interventi che saranno adottati successivamente al presente PAT dovranno effettuare attività ricognitiva e di monitoraggio sul consumo di suolo in riferimento al valore sopra determinato e ai disposti della LR 14/2017 e dalle DGR ad essa collegate.

### **Art. 33 - Ambiti Territoriali Omogenei (ATO)**

Per Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) si intende la porzione minima di territorio caratterizzata da specifici assetti funzionali in riferimento alla quale possano essere individuate, in termini sistemici, adeguate politiche d'intervento per risolvere una pluralità di problemi di scala urbana e territoriale.

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

La disciplina delle ATO è organizzata in forma di schede, con la quale vengono descritti i caratteri identificativi, le condizioni ambientali e l'assetto urbanistico programmato. In particolare ad ogni ambito il PAT assegna obiettivi, strategie, salvaguardie e prevede carichi insediativi, destinazioni d'uso e dotazioni urbane e territoriali.

Il PAT di Pastrengo individua quattro ATO così articolati:

- ATO 1 - Ambito urbano
- ATO 2 - Ambito paesaggistico dell'Adige e delle Colline Moreniche
- ATO 3 - Ambito produttivo Bagnol
- ATO 4 - Ambito rurale

Il PI recepisce, articola e sviluppa i contenuti delle successive schede normative d'ambito.



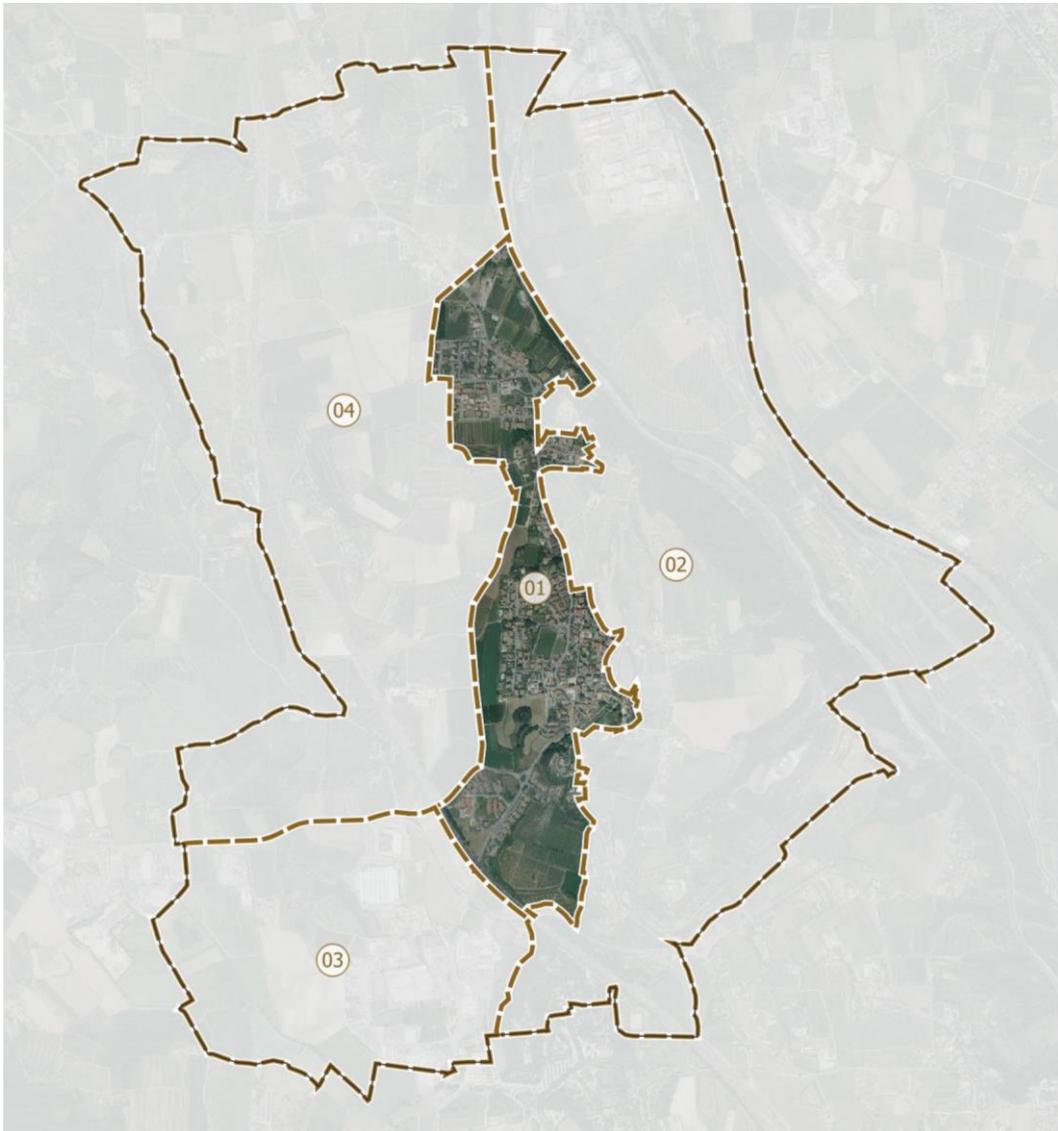
## ***ATO 1 - Ambito urbano***

---

### 1. DESCRIZIONE TERRITORIALE

L'ATO n. 1 "Ambito urbano" (108 ha) comprende i centri abitati di Pastrengo e Piovezzano che si sviluppano lungo la strada della SP 27a all'interno del quale sono presenti i principali servizi (sede municipale, scuole, campo sportivo, casa di riposo, ufficio postale). L'ambito è delimitato ad ovest dalla zona agricola e dalle strade comunali di località Cornè e Barazzucco, a nord dal canale Biffis, ad est dalle colline moreniche e a sud dall'Autostrada del Brennero.

Il territorio urbanizzato, a prevalente funzione residenziale, occupa nel suo complesso 55 ha, pari al 51% dell'ambito. Gli abitanti residenti al 31/01/2020 sono 2.383, pari al 77% della popolazione comunale.



## 2. AZIONI STRATEGICHE

<p><b>Sistema ambientale</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- arricchire e ampliare la dotazione arborea delle strade e delle aree verdi interne all'insediamento con specie ecologicamente coerenti.</li><li>- garantire il regolare deflusso delle acque negli imbocchi dei rii e fossi tombinati.</li><li>- favorire l'inserimento di barriere e/o gallerie naturali lungo le strade ad alto traffico (autostrada) al fine di ridurre le principali fonti inquinanti.</li></ul>
<p><b>Sistema insediativo</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- tutelare il nucleo insediativo storico, favorendone il suo recupero;</li><li>- consolidare il ruolo residenziale e al contempo aumentare la gamma degli usi (da quelli turistici-ricettivi a quelli del commercio), privilegiando azioni di completamento del tessuto urbano consolidato e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;</li><li>- rafforzare il sistema dei servizi promuovendo l'accorpamento delle aree a servizi e prevedendo la realizzazione di un parco urbano tra Pastrengo e Piovezzano, al fine di costruire nuove occasioni di centralità urbana;</li><li>- mitigare l'effetto isola di calore in ambito urbano e introdurre misure finalizzate all'adattamento climatico degli edifici.</li></ul>
<p><b>Sistema infrastrutturale</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- riqualificare la SP 27a mettendo in sicurezza gli attraversamenti e prevedendo, ove possibile, quinte arboree-arbustive per mitigare l'effetto di isola di calore della strada;</li><li>- realizzare un sistema di percorsi ciclo-pedonali capaci di connettere il centro di Pastrengo con Piovezzano e l'area produttiva di Bagnol.</li></ul>

## ATO 2 - Ambito paesaggistico dell'Adige e delle Colline Moreniche

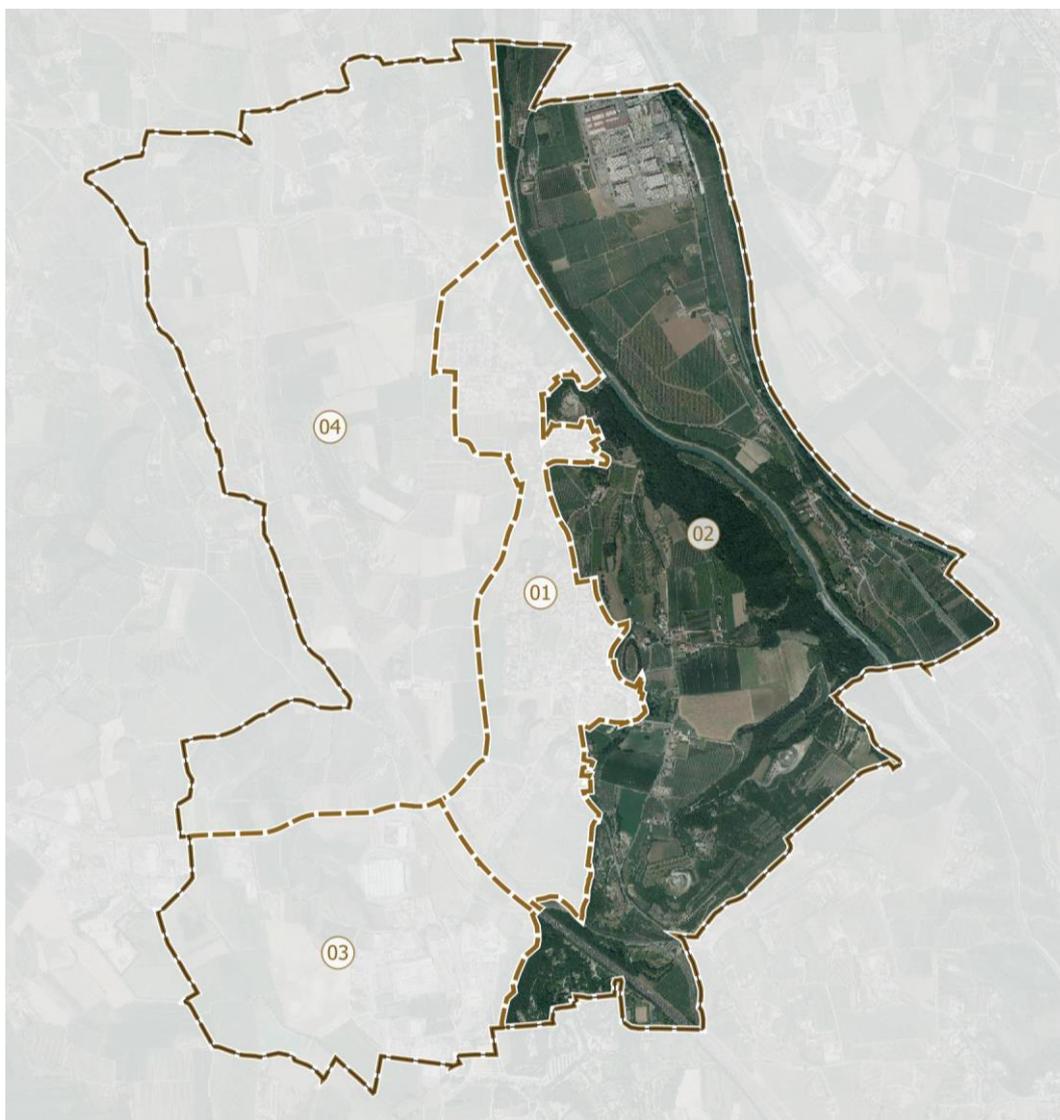
### 1. DESCRIZIONE TERRITORIALE

L'ATO n. 2 "Ambito paesaggistico dell'Adige e delle Colline Moreniche" (356 ha) comprende il centro abitato di Pol, il Parco Natura Viva e la zona produttiva a confine con quella di Sega di Cavaion.

Il territorio è caratterizzato da un lato dalle colline morine moreniche ricche di aree boscate ed opere militari (forti austriaci e telegrafo) e dall'altro dal fiume Adige e dalle opere idrauliche ad esso connesse (canale Biffis e canale Alto Agro Veronese).

L'Ambito è poi attraversato dalla ciclabile dell'Adige che, intercettando la ciclovia europea EUROVELO 7 (da Capo Nord a Malta), collega la Val d'Adige.

Il territorio urbanizzato occupa nel suo complesso 18 ha (di cui 15 ha sono occupati dalla zona produttiva), pari al 16% dell'ambito. Gli abitanti residenti al 31/01/2020 sono 179 pari al 6% della popolazione comunale.



2. AZIONI STRATEGICHE**Sistema ambientale**

- rafforzare la rete ecologica e la continuità fruitiva verso le colline moreniche e il l'ambiente fluviale dell'Adige, valorizzando la vegetazione ripariale e migliorando la gestione delle superfici forestali, nell'ipotesi di prevedere anche delle gallerie naturali per ridurre l'effetto barriera provocato dall'autostrada;
- recuperare il rapporto con il fiume Adige facendo leva sulla fruizione culturale-turistica dei beni storici e paesaggistici presenti (dogana, mulino, sistema dei forti) anche attraverso la promozione del parco fluviale dell'Adige e quello delle colline moreniche previsto dal PAQE
- salvaguardia delle aree agricole integre con mantenimento, ripristino e valorizzazione degli elementi caratterizzanti il territorio (sistemazioni agricole tradizionali, muretti a secco, percorsi poderali, manufatti e insediamenti rurali, tipologia e allineamento delle alberature, ecc.) quali componenti di un sistema integrato e continuo.
- prevedere la compartimentazione delle aree produttive anche con elementi naturali di schermatura paesaggistica degli insediamenti produttivi (per forme, colori e materiali), al fine di mitigarne l'impatto visivo e la percezione degli stessi dal fronte strada o dal sistema degli spazi aperti, derivanti, anche, da quanto prescritto all'art.42.

**Sistema insediativo**

- recuperare il rapporto con il fiume, valorizzando le emergenze storiche (dogana, mulino) e i nuclei insediativi storici, favorendone il loro recupero anche per usi extra residenziali;
- confermare e consolidare il polo produttivo a confine garantendo un'adeguata offerta di aree per il suo eventuale ampliamento prevedendo anche forme incentivanti per il la qualificazione energetica dello stock edilizio attraverso interventi sugli involucri e/o mediante l'adozione di sistemi alimentati da fonti rinnovabili.
- promuovere una maggior complessità e articolazione funzionale degli insediamenti garantendo comunque il mantenimento della prevalente impronta produttiva dell'area;
- rafforzare il sistema dei servizi (a partire da quelli sportivi) per migliorare l'attrattività del territorio verso uno sviluppo turistico sostenibile e responsabile.

**Sistema infrastrutturale**

- rafforzare il sistema dei percorsi ciclo-pedonali realizzando un nuovo tracciato sull'antica "strada del sale", da Pol a Lazise, per consentire un collegamento est-ovest tra la ciclovia del Sole (Eurovelo n.7) e la ciclovia dell'Adige al fine di candidare Pastrengo quale nuova "porta del Lago" capace da un lato di intercettare il flusso proveniente dalla Val d'Adige e dall'altro di ampliare quello consolidato del Lago di Garda.
- sviluppare di una rete ciclabile "locale" in grado di promuovere uno sviluppo "green" dei servizi legati al tempo libero e al turismo enogastronomico del territorio.

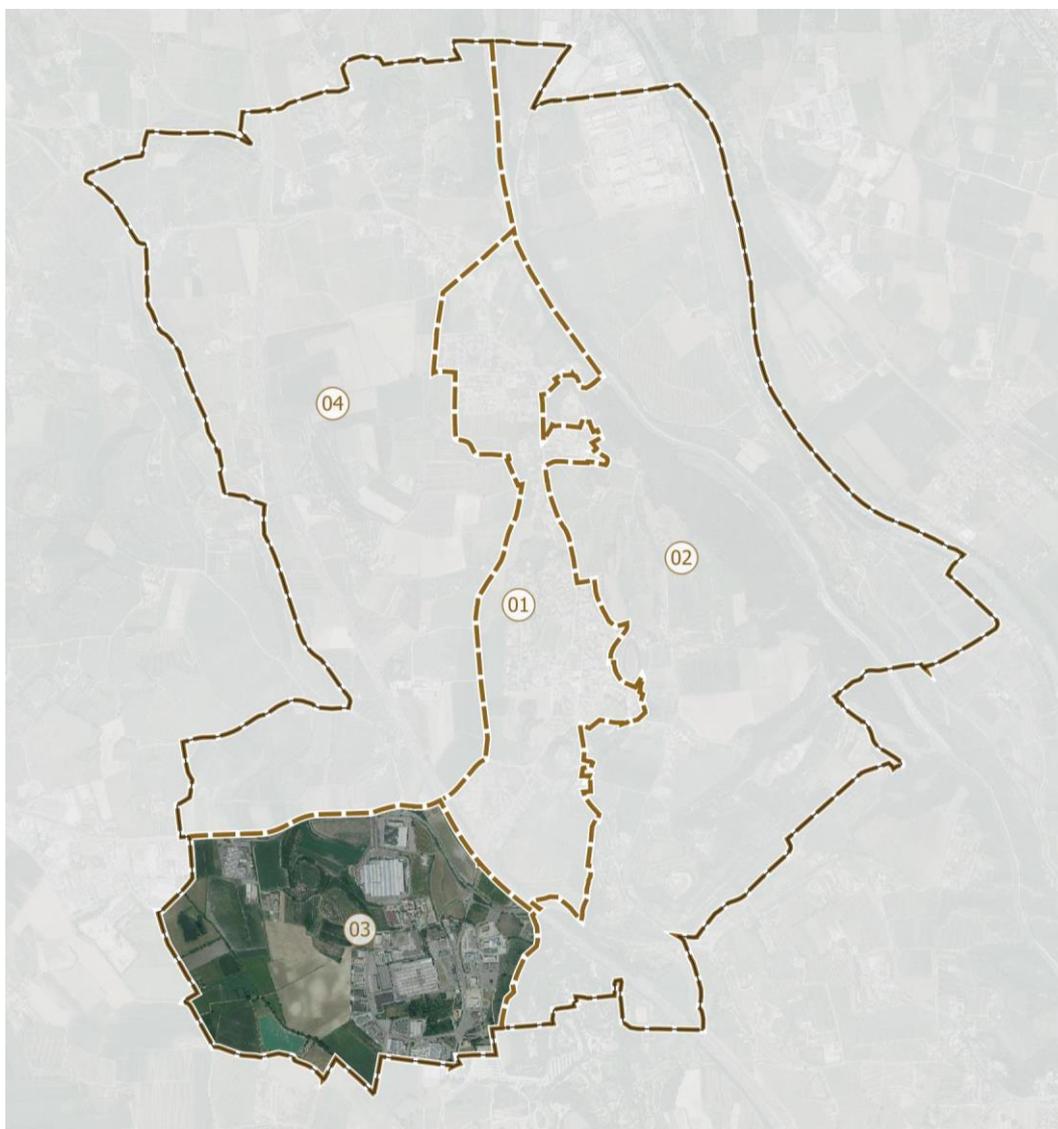
### ***ATO 3 - Ambito produttivo Bagnol***

---

#### 1. DESCRIZIONE TERRITORIALE

L'ATO n. 3 "Ambito produttivo Bagnol" (119 ha) è caratterizzato da un lato dall'ambito produttivo sito in località Bagnol e dall'altro dalla presenza di una zona umida di rilevante importanza naturalistica che si estende attorno alle sorgenti del Fiume Tione dei Monti nei pressi della località Ca' Isidora. Si tratta di una area, ampia circa 12 ettari, comprende anche tre laghetti, derivanti dall'asportazione della torba, che hanno una superficie complessiva di circa 14.000 mq di specchi e una superficie a canneto di circa 11.000 mq

Il territorio urbanizzato, a prevalente funzione produttiva, occupa nel suo complesso 41 ha, pari al 34% dell'ambito. Gli abitanti residenti al 31/01/2020 sono 18 pari al 0,6 % della popolazione comunale



2. AZIONI STRATEGICHE

**Sistema ambientale**

- rafforzare la rete ecologica e la continuità fruitiva salvaguardando le aree umide e il mantenimento della copertura vegetale arborea e arbustiva dell'ambito.
- prevedere la compartimentazione delle aree produttive con cortine verdi e rilevati inerbati e sistemi di schermatura paesaggistica degli insediamenti produttivi (per forme, colori e materiali), al fine di mitigarne l'impatto visivo e la percezione degli stessi dal fronte strada o dal sistema degli spazi aperti.
- favorire l'inserimento di barriere naturali lungo le strade ad alto traffico (in primis l'autostrada) al fine di ridurre le principali fonti inquinanti.

**Sistema insediativo**

- confermare e consolidare il polo produttivo garantendo un'adeguata offerta di aree per il suo eventuale ampliamento prevedendo anche forme incentivanti per il la qualificazione energetica dello stock edilizio attraverso interventi sugli involucri e/o mediante l'adozione di sistemi alimentati da fonti rinnovabili.
- promuovere una maggior complessità e articolazione funzionale degli insediamenti garantendo comunque il mantenimento della prevalente impronta produttiva dell'area;
- prevedere la compartimentazione delle aree produttive anche con elementi naturali di schermatura paesaggistica degli insediamenti produttivi (per forme, colori e materiali), al fine di mitigarne l'impatto visivo e la percezione degli stessi dal fronte strada o dal sistema degli spazi aperti, derivanti, anche, da quanto prescritto all'art.42.
- rafforzare il sistema dei servizi (a partire da quelli sportivi) per migliorare l'attrattività del territorio verso uno sviluppo turistico sostenibile e responsabile.

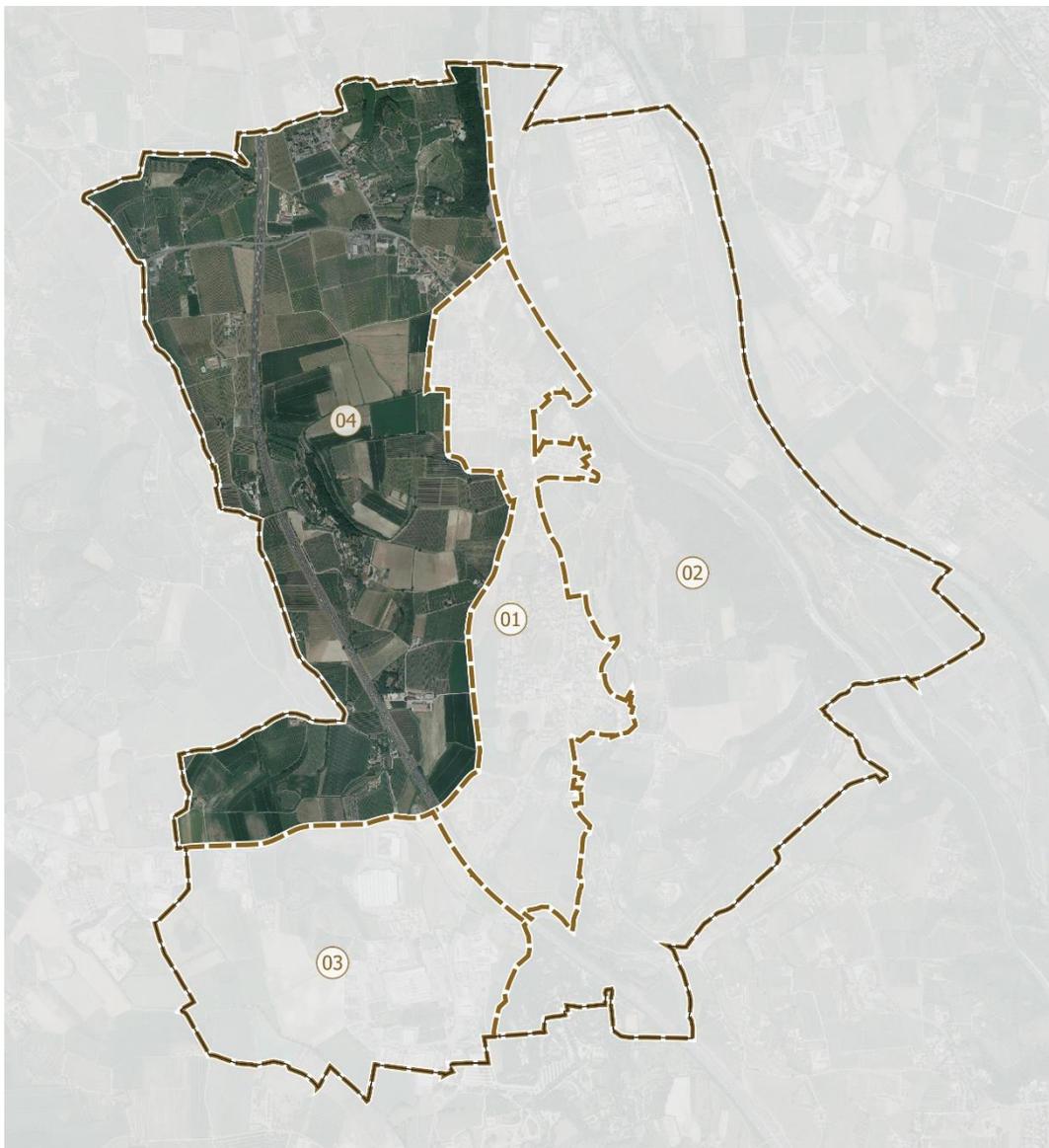
**Sistema infrastrutturale**

- rafforzare il sistema dei percorsi ciclo-pedonali realizzando un nuovo tracciato lungo il Tione in attuazione del PTCP;
- realizzare un sistema di percorsi ciclo-pedonali capaci di connettere il centro urbano con l'area produttiva di Bagnol.

**ATO 4 - Ambito rurale****1. DESCRIZIONE TERRITORIALE**

L'ATO n. 4 "Ambito rurale" (313 ha), che si sviluppa nella parte centro-occidentale del territorio comunale a partire dalla SP 5 fino ai centri abitati di Tacconi e Ronchi a nord del territorio, interessa esclusivamente la porzione di territorio aperto caratterizzato da un'importante presenza di vigneti.

Il territorio urbanizzato, a prevalente funzione residenziale, occupa nel suo complesso 41 ha, pari al 35% dell'ambito. Gli abitanti residenti al 31/01/2020 sono 504, pari al 16% della popolazione comunale.



## 2. AZIONI STRATEGICHE

### **Sistema ambientale**

- mantenimento e sviluppo delle funzioni agricole, 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.
- salvaguardia delle aree agricole integre con mantenimento, ripristino e valorizzazione degli elementi caratterizzanti il territorio (sistemazioni agricole tradizionali, muretti a secco, percorsi poderali, manufatti e insediamenti rurali, tipologia e allineamento delle alberature, ecc.) quali componenti di un sistema integrato e continuo derivanti anche da quanto previsto all'art. 42.
- promuovere l'utilizzo dell'agricoltura biologica su tutte le colture presenti all'interno dell'ambito al fine di migliorare la qualità della zona e ridurre il carico inquinante derivante dall'attività antropica.

### **Sistema insediativo**

- tutelare e valorizzare gli edifici con valore storico-ambientale, volta ad un corretto recupero dei manufatti e un loro impiego a servizio di funzioni connesse alla residenza e alle attività agricole locali o per altre utilizzazioni compatibili.

### **Sistema infrastrutturale**

- rafforzare il sistema dei percorsi ciclo-pedonali realizzando un nuovo tracciato sull'antica "strada del sale", da Pol a Lazise, per consentire un collegamento est-ovest tra la ciclovia del Sole (Eurovelo n.7) e la ciclovia dell'Adige al fine di promuovere una migliore l'attrattività del territorio verso uno sviluppo turistico sostenibile e responsabile.

### Art. 34 - Dimensionamento

Ai sensi dell'art. 13 della LR 11/2004, il PAT determina, per ciascun ambiti territoriali omogenei (ATO) i parametri teorici di dimensionamento, le dotazioni di servizi, i limiti e le condizioni per lo sviluppo degli insediamenti, per i mutamenti di destinazione d'uso e per gli interventi di rigenerazione urbana sostenibile, perseguendo l'integrazione delle funzioni e degli usi compatibili, il pieno utilizzo delle potenzialità insediative dei tessuti urbani esistenti e il contenimento del consumo di suolo, anche ai sensi della legge regionale recante disposizioni per il contenimento del consumo di suolo.

Secondo la previsione decennale (2020-2030), il PAT determina il seguente dimensionamento massimo:

- per la **residenza** il carico insediativo è stimato in **60.000 mc.**
- per le **attività commerciali/direzionali** il carico insediativo è stimato in **13.500 mq** di superficie lorda di pavimento (slp).
- per le **attività produttive** il carico insediativo è stimato in **90.000 mq** di superficie di zona;
- per le **attività turistico-ricettive** il carico insediativo è stimato in **46.000 mc.**

Nell'ambito di questo dimensionamento complessivo, il PI propone le quantità e l'ubicazione dei nuovi carichi insediativi in conformità con gli indirizzi del PAT.

Il carico insediativo complessivo di cui al punto precedente, viene ripartito per ogni singolo ATO secondo le quote stabilite nel successivo articolo.

Sono escluse dal carico insediativo aggiuntivo gli interventi edilizi di cui al titolo V° della LR 11/2004;

Il PAT, per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, prevede un'adeguata dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso, nel rispetto dei seguenti rapporti:

- a) relativamente alla residenza, mq. 30 per abitante teorico;
- b) relativamente all'industria e artigianato, mq. 10 ogni 100 mq. di superficie delle singole zone;
- c) relativamente al commercio e direzionale, mq. 100 ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento;
- d) relativamente al turismo, mq. 15 ogni 100 mc., oppure mq. 10 ogni 100 mq, nel caso di insediamenti all'aperto.

Le dotazioni di cui ai precedenti punti b) e c) potranno essere eventualmente incrementate di una superficie da destinarsi a verde o attrezzature a servizio quantificata dal PI in relazione agli specifici obiettivi di qualità indicati dal PAT per ciascun ATO.

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

Per la **residenza** il carico insediativo aggiuntivo è il seguente:

Ambiti Territoriali Omogenei	volume aggiuntivo (mc)	Abitanti aggiuntivi	Abitanti al 31/01/2020	Abitanti futuri
ATO 1 - Ambito urbano	40.000	267	2.383	2.650
ATO 2 - Ambito paesaggistico dell'Adige e delle Colline Moreniche	7.000	47	179	226
ATO 3 - Ambito produttivo Bagnol	3.000	20	18	38
ATO 4 - Ambito rurale	10.000	67	504	571
<b>TOTALE</b>	<b>60.000</b>	<b>400</b>	<b>3.084</b>	<b>3.484</b>

Per le **altre destinazioni** il carico insediativo aggiuntivo è il seguente:

Ambiti Territoriali Omogenei	Produttivo (mq di zona)	Commerciale/direz (mq di slp)	Turistico (mc)
ATO 1 - Ambito urbano	2.000	3.500	13.000*
ATO 2 - Ambito paesaggistico dell'Adige e delle Colline Moreniche	30.000	3.000	25.000*
ATO 3 - Ambito produttivo Bagnol	55.000	5.000	0
ATO 4 - Ambito rurale	3.000	2.000	8.000
<b>TOTALE</b>	<b>90.000</b>	<b>13.500</b>	<b>46.000</b>

\*Il 50% del carico aggiuntivo è riservato per interventi di recupero dei forti e/o dei beni storici-culturali.

## *Capo II – Sistema insediativo e infrastrutturale*

### **Art. 35 - Linee preferenziali di sviluppo insediativo**

Il PAT privilegia gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata che non comportano consumo di suolo, con l'obiettivo della riqualificazione e rigenerazione, sia a livello urbanistico-edilizio che economico-sociale, del patrimonio edilizio esistente, degli spazi aperti e delle relative opere di urbanizzazione, assicurando adeguati standard urbanistici, nonché il recupero delle parti del territorio in condizioni di degrado edilizio, urbanistico e socio-economico, o in stato di abbandono, sotto utilizzate o utilizzate impropriamente.

Il PI, in coerenza con gli indirizzi fissati dal PAT e nel rispetto dei criteri di cui all'art. 17 della LR 11/2004, verifica le possibilità di riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, dando atto degli esiti di tale verifica nella relazione programmatica. Qualora risulti necessario individuare aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione, il Comune procede:

- a) alla verifica del rispetto dei limiti del consumo di suolo definiti dal presente PAT;
- b) all'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori pubblici e privati interessati, per valutare proposte di intervento che, conformemente alle strategie definite dal PAT, risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minore consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica.

### **Art. 36 - Aree di urbanizzazione consolidata**

Il PAT delimita le aree di urbanizzazione consolidata, che interessano le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità e che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere particolari interventi di riqualificazione. Rientrano in tali ambiti anche le opere di urbanizzazione e le aree a servizi, nonché gli ambiti già pianificati ma non ancora attuati dal PI vigente.

Il PAT prevede il mantenimento, la manutenzione, completamento e la riqualificazione della struttura insediativa consolidata.

Il PI, in coerenza e in attuazione del PAT, provvede a:

- a) precisare il perimetro delle aree di urbanizzazione consolidata e definire le specifiche zone territoriali omogenee;
- b) predisporre una disciplina articolata degli interventi edilizi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo nel rispetto delle presenti norme nonché gli interventi da subordinare a PUA, a comparto edificatorio o a titolo abilitativo convenzionato, che preveda la realizzazione delle dotazioni territoriali e delle opere di urbanizzazione mancanti o carenti;
- c) definire indici e parametri edilizi finalizzati al raggiungimento di specifici livelli prestazionali (adeguamento sismico e igienico-sanitario, miglioramento della qualità formale e degli spazi di pertinenza degli edifici, efficientamento idrico ed energetico, abbattimento delle barriere architettoniche, ecc.) con la possibilità di prevedere

incentivi o altre forme di premialità.

b) individua, precisa ed articola gli ambiti nei quali è possibile attuare:

- interventi di riqualificazione edilizia e ambientale di cui all'Art. 5 della LR 14/2017;
- interventi di riqualificazione urbana di cui all'Art. 6 della LR 14/2017;
- interventi di rigenerazione urbana sostenibile di cui all'Art. 7 della LR 14/2017.

#### Ambiti produttivi di interesse comunale

All'interno delle aree di urbanizzazione consolidata, il PAT individua gli ambiti produttivi di interesse comunale la cui disciplina discende dall'art. 60 del PTCP.

L'adesione ai principi del Bilancio Ambientale Positivo<sup>1</sup> e delle migliori tecnologie disponibili in termini di qualità ambientale e architettonica dei fabbricati diviene, requisito necessario per l'insediamento, l'ampliamento e/o trasferimento di attività produttive i cui criteri sono definiti dal PI.

Al fine di favorire il rinnovamento del processo produttivo, il PI in applicazione dei principi di cui sopra, disciplina l'insediamento delle diverse tipologie produttive favorendo:

- il potenziamento e il consolidamento del sistema produttivo locale con particolare attenzione ai settori di eccellenza;
- la riduzione delle interferenze con il sistema ambientale circostante promuovendo l'applicazione di misure compensative e di mitigazione ambientale e paesaggistica, nonché l'innovazione tecnologica dei processi produttivi; utilizzando anche monitoraggi che misurano gli effetti delle azioni per ridurre l'inquinamento prodotto da rumori, polveri, ecc.;
- una migliore qualità architettonica ed una maggiore efficienza energetica anche con l'utilizzo di tecnologie e materiali innovativi e ricorso a fonti energetiche rinnovabili;
- il risanamento delle aree produttive mediante l'adeguamento delle reti tecnologiche, l'integrazione della dotazione dei servizi, la riqualificazione sistematica degli spazi pubblici;
- misure di mitigazione e di corretta gestione del consumo della risorsa idrica, favorendo la raccolta ed il riutilizzo delle acque di origine meteorica, con esclusione dell'uso diretto di quelle provenienti dal dilavamento di superfici pavimentate al suolo (strade, parcheggi, ...).

Ai sensi dell'art. 60 del PTCP, in tali ambiti, oltre a quanto già previsto dal presente articolo e dagli strumenti urbanistici vigenti, gli eventuali ampliamenti e/o espansioni sono ammessi qualora si verifichino le seguenti condizioni:

- deve essere completata l'urbanizzazione primaria di tutte le espansioni produttive già previste negli strumenti comunali;
- devono essere rilasciati i permessi di costruire su almeno il 60% dei lotti previsti edificabili.

Inoltre, ad eccezione delle aree già convenzionate o oggetto di accordo ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 ogni ampliamento dovrà rispettare la distanza minima dai centri storici,

---

<sup>1</sup> Fonte ARPAV, <https://www.arpav.veneto.it/servizi-ambientali/certificazioni-ambientali/gli-strumenti-per-la-certificazione/bilancio-ambientale>;

dalle zone residenziali e dai ricettori sensibili di 250 metri. In relazione a tali ampliamenti, il PI dovrà individuare e prevedere comunque le compensazioni ambientali necessarie ad assicurare il riequilibrio rispetto alle risorse impiegate.

Possono inoltre essere ammesse deroghe nel caso di ampliamenti derivanti da esigenze di ditte esistenti già insediate nell'ambito, per le quali il rispetto della distanza comporterebbe l'impossibilità di ampliamento necessario. In questo caso dovranno essere prescritti idonei accorgimenti di mitigazione degli effetti dell'avvicinamento della zona produttiva verso il centro abitato.

#### Esercizi commerciali di vicinato

In attuazione dell'articolo 68 del PTCP, riferito agli esercizi di vicinato, il Piano degli Interventi dovrà:

- definire norme che promuovano la valorizzazione commerciale dell'area urbana interessata;
- individuare, all'interno del territorio comunale, le aree nelle quali si riscontri un'insufficiente presenza di esercizi commerciali a servizio delle fasce più deboli della popolazione definendo anche misure per incentivare la loro nuova localizzazione;
- adeguare le norme di ristrutturazione edilizia e di nuova edificazione al fine di riservare ed incentivare porzioni di edifici privati a scopi commerciali di vicinato;
- favorire prioritariamente lo sviluppo della rete degli esercizi di vicinato all'interno dei centri storici e delle zone residenziali.

#### **Art. 37 - Edificazione diffusa**

Gli ambiti di edificazione diffusa comprendono i nuclei insediativi sparsi costituiti da addensamenti edilizi isolati e borgate storiche nel territorio collinare, per i quali il PAT prevede il contenimento e la riqualificazione.

Il PI provvede alla corretta perimetrazione delle aree di "edificazione diffusa", in relazione alle destinazioni d'uso e alle aree di pertinenza dei fabbricati esistenti, nel rispetto degli obiettivi generali sopraindicati di limitazione del consumo di suolo, del dimensionamento complessivo e dei vincoli e tutele del PAT, della definizione delle previsioni urbanistiche, e avuto cura di verificare che non siano alterati l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate nella Valutazione Ambientale Strategica.

In particolare il PI dovrà sviluppare, per detti contesti, metodologie e strumenti per la definizione a livello disciplinare ed operativo di interventi di carattere urbanistico, architettonico, infrastrutturale, normativo finalizzati a:

- a) migliorare il rapporto degli insediamenti diffusi con l'ambiente rurale (inserimento ambientale - paesaggistico, interventi di mitigazione, ecc.);
- b) migliorare le condizioni di sostenibilità degli insediamenti diffusi (fonti di energia alternative, prelievo idropotabile, smaltimento reflui, bioedilizia, ecc.);
- c) regolare la crescita degli insediamenti (condizioni per l'ampliamento, la nuova edificazione, la ristrutturazione e la sostituzione edilizia, tipologie, spazi scoperti, ecc.);
- d) garantire adeguati livelli di servizi ed attrezzature pubbliche;
- e) migliorare l'accessibilità fronte strada e le condizioni di sicurezza della circolazione;
- f) tutelare le emergenze paesaggistiche, ambientali ed architettoniche.

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

Qualora si rilevasse la presenza di aziende agricole in tali contesti, ai sensi dell'art. 43, comma 2, lett. a della LR 11/2004, in sede di PI si dovrà provvedere alla rettifica dei perimetri degli ambiti di edificazione diffusa.

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

### **Art. 38 - Opere incongrue ed elementi di degrado**

Il PAT individua i principali edifici, gruppi di edifici e manufatti che, per le loro caratteristiche o condizioni, determinano un forte impatto negativo sul paesaggio circostante o ledano gravemente il valore paesaggistico, architettonico o ambientale dei luoghi.

Il PI può classificare come opera incongrua o elemento di degrado ulteriori edifici, gruppi di edifici e manufatti rispetto a quelli individuati dal PAT. Il PI valuta altresì le diverse situazioni e precisano, anche mediante schede progettuali:

- gli interventi subordinati alla mitigazione degli impatti;
- gli interventi subordinati al miglioramento della qualità e recupero della coerenza;
- gli interventi condizionati alla rimozione delle opere incongrue o degli elementi di degrado, anche operando con programmi complessi o applicando lo strumento del credito edilizio.

La simbologia adottata negli elaborati grafici indica l'intorno significativo nel quale attuare le azioni e gli interventi previsti, e prevale su eventuali prescrizioni di inedificabilità derivanti dalla presenza di invarianti di natura ambientale o paesaggistica.

### **Art. 39 - Servizi ed attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza**

I servizi ed attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza riconosciuti dal PAT sono prevalentemente concentrati nel capoluogo e comprendo l'impianto sportivo, la sede municipale, il plesso scolastico e la casa di riposo.

Il PI:

- a) integra il sistema dei servizi con altri elementi necessari;
- b) precisa la localizzazione e l'ambito di pertinenza di tali funzioni, definendo speciali zone insediative;
- c) disciplina gli interventi ammissibili in assenza di PUA;
- d) indica, per la realizzazione di nuove strutture o la ristrutturazione/ampliamento delle 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 urbanistici, 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;

- e) prevede, per le attrezzature esistenti e di progetto, interventi di miglioramento qualitativo delle strutture e l'adeguata organizzazione delle condizioni di fruizione, in coerenza con le esigenze della specifica funzione. In particolare:
- adeguata accessibilità dalla rete viaria di distribuzione extraurbana e dalla rete dei percorsi ciclopeditoni;
  - adeguata dotazione di opere di urbanizzazione primaria;
  - prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura;
  - eliminazione delle barriere architettoniche.

L'attuazione dei servizi, secondo gli obiettivi del PAT, potrà avvenire anche mediante ricorso agli istituti della perequazione urbanistica, compensazione urbanistica e credito edilizio, o con l'apposizione di vincoli urbanistici preordinati all'esproprio.

#### **Art. 40 - Infrastrutture per la mobilità**

Le infrastrutture per la mobilità (esistenti e di progetto) riguardano i seguenti elementi:

- autostrada;
- rete viaria principale;
- piste ciclabili.

La normativa di riferimento per le infrastrutture della mobilità, è quella definita dal precedente art. 19.

L'attuazione delle previsioni vigenti e la previsione di nuove opere viarie locali o di percorsi ciclopeditoni, non costituiscono varianti al PAT.

Il PI promuove la predisposizione 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.

In considerazione del ruolo strategico e prioritario che si intende dare alla mobilità sostenibile, il PAT individua nella Tav. 4 "Carta della trasformabilità" i percorsi ciclopeditoni esistenti e di progetto con l'obiettivo di costruire una rete organica e continua di percorsi per connettere le polarità urbane e ambientali del territorio che potranno essere sviluppati dal PI, anche mediante la redazione di uno specifico Piano intercomunale denominato "Biciplan", mirato alla pianificazione organica della rete ciclabile ed alla programmazione funzionale e temporale degli specifici interventi in relazione alle esigenze ed alle trasformazioni del territorio.

### Capo III – Sistema ambientale e paesaggistico

#### Art. 41 - Rete ecologica

Il PAT recepisce e dettaglia gli elementi fondanti della rete ecologica regionale e provinciale. La disciplina della rete ecologica discende dalla parte III° “Sistema ambientale” delle norme del PTCP e precisamente:

- a) recepisce la rete ecologica individuata nel PTRC e nel PTCP e procede ad una ricognizione dettagliata, sulla base di appropriati studi ecologici e naturalistici, per integrare e meglio descrivere gli elementi della rete, individuando altresì gli elementi naturali che possono costituire a livello comunale, completamento della rete ecologica provinciale.
- b) Precisa il perimetro della rete ecologica rispetto all’analisi condotta al punto precedente ridefinendone anche i confini qualora ne ricorrano le condizioni ecologiche e naturalistiche, senza ridurre la consistenza complessiva delle singole aree naturali definite dal PTCP e costituenti la rete”.

Il PAT in particolare individua:

- il corridoio ecologico regionale del PTRC recepito dal PTCP;
- il corridoio ecologico provinciale, all’interno del quale sono comprese aree quasi lineari continue o corridoi diffusi, in grado di svolgere necessarie funzioni di collegamento per alcune specie o gruppi di specie in grado di spostarsi;
- l’area nucleo (core area) che costituisce l’ossatura della rete stessa e che per la posizione strategica o per la struttura ecologica permette il sostentamento della fauna selvatica presente o in transito sul territorio o la conservazione di particolari microambienti in situazioni di habitat critici;
- l’area di connessione naturalistica, suddivisa in due sub-ambiti:
  - a) area di connessione naturalistica - buffer zone: che svolge un’azione di “filtro” tra le aree nucleo contigue e il territorio circostante. Svolge una funzione di protezione ecologica, limitando gli effetti di disturbo dell’antropizzazione;
  - b) area di connessione naturalistica- barriere: con forte presenza di aree antropizzate, in particolare quelle a sviluppo areale (edificato consolidato e diffuso) o di elementi lineari, quali la viabilità provinciale.

Tali ambiti costituiscono localizzazione preferenziale per iniziative di promozione e valorizzazione delle risorse paesaggistico ambientali nel rispetto e tutela della biodiversità. Tali ambiti 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.

#### Prescrizioni e vincoli:

Valgono le disposizioni di cui agli artt. 47 e 49 del PTCP. In particolare:

- fatto salvo il rispetto della procedura della valutazione di incidenza di cui all’art. 5 e 6 del DPR 357/1997 e ss.mm.ii. all’interno delle aree nucleo, delle isole ad elevata naturalità e dei corridoi ecologici, con l’esclusione dei Siti di Rete Natura 2000, i progetti di nuova costruzione di infrastrutture di interesse pubblico (strade ferrovie, edifici, impianti, ecc) dovranno prevedere interventi di compensazione ambientale idonea a

mantenere costante o migliorare l'indice di equilibrio ecologico esistente, quantificati con metodi analitici;

- fatto salvo il rispetto della procedura di valutazione di incidenza di cui all'artt. 5 e 6 del DPR 357/1997 e ss.mm.ii, all'interno delle aree nucleo, delle isole ad elevata naturalità e dei corridoi ecologici, i Comuni in sede di redazione del PI:
  - non prevedono ampliamenti delle aree edificabili esistenti fatta salva la realizzazione di infrastrutture di interesse pubblico e di edifici collegati a finalità collettive di fruizione del territorio circostante che adottino tecniche di bioingegneria e ingegneria ambientale;
  - assicurano tramite specifica normativa, il corretto inserimento nel contesto ambientale di riferimento di qualsiasi intervento di nuova edificazione o infrastrutturazione ammesso;
  - incentivano interventi di mitigazione dell'impatto sul territorio relativo agli insediamenti civili e produttivi esistenti al fine di aumentarne la funzionalità ecologica;
  - incentivano e tutelano le strutture connesse al mantenimento delle attività agro-silvo-pastorali orientate alla coltura biologica;
- all'interno dei corridoi ecologici:
  - è vietata l'alterazione geomorfologica del terreno e l'escavazione di materiali lungo gli argini, in particolare se occupati da vegetazione, nonché la captazione di quantitativi di acqua tali da compromettere l'habitat ripariale e fluviale, fatti salvi gli interventi di difesa idrogeologica;
  - sono vietati gli interventi che interrompono o deteriorano le funzioni ecosistemiche garantite dai corridoi ecologici.

L'abbattimento di alberi ad alto fusto è consentito per sole ragioni fitosanitarie o di sicurezza prevedendone comunque il rimpianto; qualora non fosse possibile il reintegro, per ogni albero abbattuto, è prescritto il rimpianto di almeno tre alberi ad alto fusto secondo le modalità definite dal PI.

#### **Art. 42 - Territorio agricolo**

La disciplina del territorio agricolo discende dal TITOLO V "Tutela ed edificabilità del territorio agricolo" della LR 11/2004.

Ai sensi dell'art. 43 della LR 11/2004, il PAT individua:

- a) gli edifici con valore storico-ambientale e le destinazioni d'uso compatibili di cui al precedente art. 26, lett. c);
- b) le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni, le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti con particolare attenzione a quelli di cui alla lettera a);
- c) i limiti fisici alla nuova edificazione con riferimento alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio.

Ai sensi dell'art. 43 della LR 11/2004, il PI individua:

- a) gli ambiti delle aziende agricole esistenti;
- b) gli ambiti in cui non è consentita la nuova edificazione con riferimento ai limiti di cui al comma 1, lettera c), con particolare riferimento al sistema delle invarianti di cui ai precedenti artt. 23, 24, 25, 26;
- c) gli ambiti in cui eventualmente localizzare gli interventi edilizi nel caso in cui siano presenti congiuntamente una frammentazione fondiaria e attività colturali di tipo intensivo quali orti, vivai e serre;
- d) le destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, fermo restando quanto previsto dal PAT per gli edifici con valore storico-ambientale di cui al precedente art. 26, lett. c);
- e) le modalità costruttive per la realizzazione di serre fisse collegate alla produzione e al commercio di piante, ortaggi e di fiori coltivati in maniera intensiva, anche con riferimento alle altezze, ai materiali e alle opere necessarie alla regimazione e raccolta delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'attività.

Il PI promuove le seguenti azioni:

- incentivazione e riconversione verso forme di agricoltura biologica delle colture;
- limitazione della presenza di recinzioni degli appezzamenti agricoli, favorendo la delimitazione degli stessi con siepi od alberi ad alto fusto, fatte salve le delimitazioni di allevamenti, aree pertinenziali di edifici residenziali ed insediamenti produttivi o aziendali;
- recupero e riqualificazione dei sentieri e delle strade agrarie, 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;
- 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.

#### Prescrizioni e vincoli:

Al fine di garantire la biodiversità, i nuovi impianti di vigneti o a frutteto dovranno essere accompagnati dalla messa a dimora di boschetti o siepi formate da elementi di specie autoctone ed adatte alle condizioni stagionali per una superficie minima del 5% dell'area oggetto di intervento.

Relativamente all'edificabilità in zona agricola si applicano le disposizioni di cui all'art. 44 della LR 11/2004.

Tutti gli interventi edilizi dovranno essere conformi alle seguenti prescrizioni tipologiche e costruttive:

- a) rispettare i caratteri ambientali definiti dalla morfologia dei luoghi, dagli insediamenti rurali, dalla tipologia e dall'allineamento delle alberature e delle piantate, dalla maglia poderal, dai sentieri, dalle capezzagne, dai corsi d'acqua;
- b) conformarsi ai caratteri dell'edilizia tradizionale ricercando la coerenza con la tipologia

- e i colori tipici delle preesistenze rurali del luogo;
- c) rispettare le visuali di interesse storico e ambientale;
  - d) tutti gli interventi edilizi devono prevedere anche l'adeguata sistemazione delle aree scoperte di pertinenza.

Relativamente ai vincoli di non edificazione e di destinazione d'uso in zona agricola si applicano le disposizioni di cui all'art. 45 della LR 11/2004.

#### **Art. 43 - Coni di visuale**

Il PAT individua i coni di visuale finalizzati a tutelare la percezione paesaggistica con particolare attenzione alle emergenze storico-ambientali che caratterizzano il territorio delle colline moreniche del Garda.

Il PI specifica i coni di visuale mediante la definizione di ambiti di tutela paesaggistica disciplinandone la loro tutela e valorizzazione.

#### **Art. 44 - Itinerari ciclo-turistici**

In considerazione del ruolo strategico e prioritario che si intende dare alla mobilità sostenibile, il PAT individua nella Tav. 4b "Carta della trasformabilità" i percorsi ciclo-turistici di valenza comunale e provinciale con l'obiettivo di costruire una rete organica e continua di percorsi per connettere le polarità urbane e ambientali del territorio.

Il PI provvederà a completare la rete ciclo-pedonale con l'opportunità di redigere un Piano specifico denominato "Biciplan" mirato alla pianificazione organica della rete ciclabile ed alla programmazione funzionale e temporale degli specifici interventi in relazione alle esigenze ed alle trasformazioni del territorio.

Il PAT recepisce inoltre il tracciato della strada del vino "Bardolino" la cui disciplina discende dagli artt. 94-95-96 del PTCP. Al PI spetta la valorizzazione di tale tracciato anche attraverso il mantenimento della completa visibilità degli elementi salienti del paesaggio.

#### **Art. 45 - Parco tematico**

Il PAT individua il parco tematico denominato "Parco Natura Viva" la cui disciplina discende dall'art. 89 del PTCP.

Il PI promuove la valorizzazione di tale struttura prevedendo le opere necessarie a migliorarne la fruibilità (in termini di servizi complementari al parco come attività di accoglienza, ristorazione, ludico-ricreative) e l'accessibilità (in termini di viabilità, parcheggi, ciclabilità).

## Capo IV - Altre disposizioni

### Art. 45 - Sostenibilità degli interventi

Coerentemente con gli obiettivi generali di sostenibilità degli interventi del PTCP (art. 64) e del PAT, il PI dovrà indicare le misure incentivanti finalizzate all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, definendo:

- a) le modalità di applicazione delle misure sostenibili, specifiche per gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione e per gli interventi sul patrimonio esistente;
- b) le condizioni di incentivazione e gli incentivi da adottare nell'applicazione delle misure, anche sotto forma di:
  - bonus volumetrici e/o crediti edilizi;
  - riduzione degli oneri;
  - scomputo di superficie e/o di volume;
  - opere di mitigazione e compensazione ambientale (fasce alberate, tetti verdi...);
  - etichette di certificazione di qualità.

Gli interventi di trasformazione definiti dal PI dovranno essere orientati al fine di:

- limitare il consumo di suolo agricoli;
- mitigare gli effetti generati dall'impermeabilizzazione dei suoli;
- prevedere tecniche di risparmio energetico nell'illuminazione pubblica, nell'illuminazione delle pertinenze e negli ambienti interni (pubblici e privati);
- favorire l'introduzione di misure e tecniche di risparmio energetico ed idrico degli edifici;
- promuovere l'adozione di pratiche progettuali ecosostenibili;
- garantire una progettazione degli spazi urbani attente alle esigenze delle utenze deboli degli ambienti urbani (i bambini, gli anziani e diversamente abili) anche mediante adeguati percorsi pedonali e ciclabili;
- promuovere un sistema continuo di spazi ed attrezzature capace di garantire qualità ambientale ed ecologica, maggior fruibilità ed accessibilità sociale degli spazi pubblici;
- garantire un'adeguata dotazione arborea lungo i viali urbani e le aree a parcheggio al fine di ridurre le isole di calore in ambiente urbano e al contempo a migliorare il comfort degli spazi pubblici e la sicurezza degli utenti;
- prevedere la compartimentazione delle aree produttive con cortine verdi e rilevati inerbati e sistemi di schermatura paesaggistica degli insediamenti produttivi (per forme, colori e materiali), al fine di mitigarne l'impatto visivo e la percezione degli stessi dal fronte strada o dal sistema degli spazi aperti.
- favorire l'inserimento di barriere e/o gallerie naturali lungo le strade ad alto traffico (autostrada) al fine di ridurre le principali fonti inquinanti.

Per il riconoscimento degli incentivi il PI dovrà prevedere obiettivi misurabili, standard oggettivi e predeterminati, controlli efficaci per la verifica degli impegni assunti dai soggetti attuatori e stabilire le conseguenti misure da applicarsi in caso di inadempimento.

#### **Art. 46 - Indirizzi per il contenimento degli inquinanti**

Si richiamano le direttive contenute nel titolo 3 delle Norme del PTCP, relative alla tutela dell'inquinamento acustico, dalle emissioni luminose, dai campi elettromagnetici, dal Radon ed in generale per le risorse aria, acqua, suolo e per le risorse energetiche le cui disposizioni dovranno essere attuate in sede di PI.

#### **Art. 47 - Criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive**

Per le procedure dello sportello unico per le attività produttive si applicano le disposizioni nazionali e regionali vigenti.

Il PAT, in applicazione della DGR n. 832/2010, individua le seguenti aree che sono sottratte dalla procedura di sportello unico per ragioni di tutela ambientale:

- aree individuate nella carta delle trasformabilità (tav. 4) nella "Rete ecologica" quali: area nucleo, area di connessione naturalistica, corridoio ecologico;
- aree individuate nella carta delle trasformabilità (tav. 4) nel "Parco delle colline Moreniche" e "Parco fluviale dell'Adige".

Il PAT, in applicazione della DGR n. 832/2010, individua le seguenti aree che sono sottratte dalla procedura di sportello unico per ragioni di tutela paesaggistica:

- aree individuate nella carta delle trasformabilità (tav. 4) nel "Sistema storico" quali: Centri storici, Ville Venete e Beni culturali ambientali tutelati ai sensi dell'ex art. 10 L.R. 24/85.

#### **Art. 48 - Criteri per l'insediamento delle medie e grandi strutture di vendita**

I criteri per l'individualizzazione degli ambiti per l'insediamento delle medie e grandi strutture di vendita discendono dalla LR 50/2012 e dall'art. 67 del PTCP.

#### **Art. 49 - Compatibilità e tutela idraulica**

##### Compatibilità idraulica

Gli interventi di trasformazione dell'uso del suolo sono obbligatoriamente subordinati alla realizzazione di opere di mitigazione idraulica, che vanno definite per ciascun livello di pianificazione / progettazione, secondo quanto riportato nella normativa vigente (D.G.R.V. n. 2948/2009).

La pianificazione attuativa (PI - PUA) dovrà effettuare una propria valutazione di compatibilità idraulica tenendo conto delle disposizioni e delle prescrizioni previste nella valutazione di compatibilità idraulica del PAT e nei relativi pareri delle competenti autorità idrauliche (Parere del Consorzio di Bonifica Veronese Prot. n. 1-13740/22.10.2020 e Parere del Genio Civile Regionale di Verona Prot. n. 473866/06.11.2020), in particolare in riferimento alla tipologia di opera di mitigazione (bacini di laminazione e/o sovradimensionamento della rete di drenaggio con scarico nel reticolo idrografico naturale o nella rete delle acque meteoriche e sistemi di infiltrazione facilitata).

Per quanto riguarda l'individuazione del ricettore delle acque meteoriche di dilavamento,

lo Studio di compatibilità idraulica del PAT ha individuato due ambiti dalle diverse caratteristiche geologiche, idrogeologiche, idrografiche ed idrauliche:

- per quanto riguarda l'ambito dell'Anfiteatro morenico del Garda, tenuto conto che i terreni locali non si configurano ad elevata capacità di accettazione delle piogge<sup>2</sup> e quindi non è ammessa la gestione *in situ* delle acque meteoriche di dilavamento a mezzo di sistemi di infiltrazione facilitata, i ricettori sono individuabili nel reticolo idrografico superficiale (principale o minore e minuto) o nella rete pubblica delle acque meteoriche di dilavamento;
- per quanto riguarda l'ambito del Piano di divagazione a meandri del fiume Adige, tenuto conto che i terreni locali si configurano potenzialmente ad elevata capacità di accettazione delle piogge<sup>2</sup> da confermare con specifica indagine geologica ed idrogeologica, i ricettori sono individuabili nel reticolo idrografico superficiale (principale o minore e minuto) o nel suolo / strati superficiali del sottosuolo; in quest'ultimo caso le verifiche vanno condotte con una curva di possibilità climatica con tempo di ritorno pari a 200 anni.

Per la fase di pianificazione del PAT si ritengono conformi al principio di invarianza idraulica i volumi specifici compensativi calcolati e fissati nello Studio di compatibilità idraulica del PAT relativi a dieci potenziali aree di sviluppo, come di seguito specificato:

- ATO 1 "Via degli Alpini": 451 mc/ha;
- ATO 1 "Via del Donatore": 412 mc/ha;
- ATO 1 "Località Cornè": 412 mc/ha;
- ATO 1 "Via Generale C.A. Dalla Chiesa": 451 mc/ha;
- ATO 2 "Via dei Marmisti": 612 mc/ha;
- ATO 3: "Via dell'Artigianato": 612 mc/ha (Tr = 50 anni), 750 mc/ha (Tr = 200 anni);
- ATO 3 "Via Tione": 612 mc/ha;
- ATO 4 "Via Monte Baldo": 451 mc/ha;
- ATO 4 "Centro Storico di Ronchi": 451 mc/ha;
- ATO 4 "Via Tacconi": 451 mc/ha;

La pianificazione attuativa (PI - PUA) dovrà acquisire specifici studi di compatibilità idraulica maggiormente definiti anche in ordine ai parametri idraulici di progetto assunti nello Studio di compatibilità idraulica del PAT che potranno aggiornarne gli esiti e definire il tipo di interventi necessari alla mitigazione idraulica.

In ottemperanza ai pareri delle competenti autorità idrauliche si riportano le seguenti prescrizioni:

- dovrà essere limitata allo stretto necessario la realizzazione di superfici impermeabili e dovranno essere previste, nelle aree destinate a parcheggio, le soluzioni più idonee a favorire l'infiltrazione delle acque nel terreno (elementi grigliati, ecc.);

---

<sup>2</sup> In base alla D.G.R.V. n. 2948/2009 sono terreni ad elevata capacità di accettazione delle piogge quelli con coefficiente di filtrazione maggiore di  $10^{-3}$  m/s e frazione limosa inferiore al 5%.

- i sistemi di compensazione dovranno essere realizzati con tipologie che favoriscano la buona integrazione con il paesaggio circostante, la facile manutenzione e pulizia degli stessi;
- i recapiti delle acque piovane nella rete idraulica consortile non potranno superare la portata massima di scarico di 10 l/s per ettaro e, comunque, dovranno essere sottoposti a formale procedura autorizzativa da parte del competente Consorzio di Bonifica;
- nelle successive fasi attuative dovrà essere verificata la presenza di reti irrigue consortili interferenti con gli interventi e dovranno essere richieste al Consorzio di Bonifica Veronese le necessarie autorizzazioni/concessioni per l'eventuale loro spostamento e/o adeguamento;
- tutte le opere entro e fuori terra, movimenti terra e sistemazioni varie, dovranno rispettare le distanze dai corsi d'acqua secondo le disposizioni della normativa di polizia idraulica di cui ai RR.DD. nn. 368 e 523 del 1904;
- il PAT del Comune di Pastrengo non contiene specifiche norme dedicate alla regolamentazione della tutela delle acque e delle distanze, da argini e sponde, che possano assumere valenza derogativa alla norma statale di cui all'art. 96, lett. f del R.D. n. 523/1904;
- gli eventuali interventi che ricadono nella fascia di rispetto idraulico di corsi d'acqua demaniali, come definita all'art. 17 delle presenti norme, sono assoggettati a parere di concessione/autorizzazione idraulica presso gli Enti competenti (Unità regionale Genio Civile o Consorzio);
- in sede di PI e sue varianti dovranno venire rifinite con cura le schede puntuali relative agli interventi previsti di impermeabilizzazione superiore a 0,1 ettari con riferimento ai parametri specifici locali e di ogni lavoro, aggiornati al nuovo piano e che dovranno riportare per ogni intervento la locazione, l'evidenziazione della situazione "idraulica locale" (le fragilità, l'indicazione del volume minimo - alla luce dei nuovi parametri urbanistici - con cui sarà garantita l'invarianza idraulica con riferimento ai diversi tempi di ritorno, la presenza di fognature o corsi d'acqua, la posizione delle falde, il valore della permeabilità k del terreno, ecc.);
- per le acque definite pubbliche (vedasi anche l'art. 822 del Codice Civile), in particolare per i corsi d'acqua, anche difetti di argini o tombinati, è fatto divieto di realizzare o autorizzare fabbricati entro la fascia di rispetto dei 10 metri (20 m per il fiume Adige) dall'unghia arginale esterna o dal ciglio superiore delle sponde;
- le superfici destinate alle opere di mitigazione idraulica dovranno essere vincolate di modo che ne sia stabilita l'inedificabilità assoluta e l'obbligo di conservare inalterata la loro destinazione nel tempo (ad es. con atto notarile o con apposito vincolo/indicazione comunale);
- ogni opera di mitigazione dovrà essere opportunamente mantenuta di modo che nel tempo non si riduca la propria efficacia nei confronti dell'assorbimento delle piogge;
- si dovrà assicurare la continuità delle vie di deflusso tra monte e valle delle strade di nuova realizzazione, mediante la realizzazione di scoline laterali e opportuni manufatti di attraversamento; in generale si dovrà evitare lo sbarramento delle vie di deflusso in qualsiasi punto della rete drenante, per evitare zone di ristagno.

Si precisa che:

- restano in ogni caso fatte salve tutte le disposizioni e le leggi relative all'idraulica fluviale o alle reti di bonifica, oltre che alle norme che regolano gli scarichi e la tutela dell'ambiente e delle acque dall'inquinamento;
- la valutazione di compatibilità idraulica non costituisce parere sulla sicurezza idraulica delle singole opere previste dal PAT.

#### Tutela idraulica

Gli interventi di edilizia diretta dovranno gestire la raccolta, il recupero o lo smaltimento delle acque meteoriche, sulla base di una idonea progettazione idraulica da esporre nella Relazione Geologica e Geotecnica o in una Relazione idraulica da allegare all'istanza del titolo abilitativo.

Gli interventi di miglioramento fondiario e di movimento terra in territorio agricolo dovranno verificare, tramite l'elaborazione di una specifica Relazione Geologica e Geotecnica da allegare all'istanza del titolo abilitativo, le condizioni idrauliche del sito prima dell'intervento di sbancamento e/o di riporto, definendo idonee misure di regimazione delle acque superficiali e sotterranee, al fine di garantire la stabilità dei pendii e delle scarpate.

In ogni caso, qualsiasi sia la tipologia di opera di mitigazione idraulica, la progettazione idraulica dovrà:

- verificare il rispetto delle disposizioni normative del Piano Regionale di Tutela delle Acque;
- predisporre la separazione della gestione delle acque meteoriche provenienti dalle aree private e dalle aree pubbliche con requisiti per effettuare la manutenzione nel tempo;
- prevedere la possibilità che i solidi sedimentabili siano separati in modo da ridurre intasamenti nella fase di scarico 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 trattamento per le acque meteoriche di dilavamento;
- dimensionare le opere di mitigazione idraulica con dispersione delle acque meteoriche nel suolo / strati superficiali del sottosuolo (ammesse solo per l'ambito del Piano di divagazione a meandri del fiume Adige) in funzione del coefficiente di permeabilità del sito da determinarsi sulla base di specifiche prove di permeabilità; le verifiche dell'invaso di laminazione andranno condotte con una curva di possibilità climatica con tempo di ritorno pari a 200 anni.

Al fine di salvaguardare le vie di deflusso delle acque superficiali, di contrastare il fenomeno del ristagno idrico e il depauperamento della falda sotterranea, si prescrive quanto segue:

- salvaguardia, ricostituzione o risonamento dei collegamenti con fossati o scoli esistenti (di qualsiasi natura e consistenza) ed eliminazione degli impedimenti del deflusso superficiale;
- divieto di tombamento, di restringimento o di chiusura, di impermeabilizzazione del fondo e delle sponde, di fossati, scoli o "vaj" esistenti, anche privati, a meno di evidenti necessità attinenti alla pubblica o privata sicurezza e previa adeguata progettazione idraulica;

- gli eventuali ponticelli, tombinamenti, 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'imbocco e lo sbocco dei manufatti di attraversamento (tombini, sifoni) e le immissioni di tubazioni in fossi naturali devono essere rivestiti con massi cementati o cemento armato questo per evitare erosioni in caso di piena e per mantenere liberi da infestanti questi punti di connessione idraulica;
- 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;
- gli interventi edilizi devono essere realizzati con una quota di imposta del piano terra e degli accessi carrai e pedonali superiore del contiguo piano stradale (almeno alla quota del contiguo marciapiede);
- nelle aree di ricarica degli acquiferi, i nuovi interventi edilizi ed urbanistici dovranno contenere le superfici impermeabilizzate al fine di mantenere quanto più inalterata l'estensione delle aree di ricarica;
- nelle aree esondabili o a periodico ristagno idrico e nelle aree con falda inferiore a - 3 m dal p.c. (quest'ultima da accertare con indagini in sito da esporre nella Relazione Geologica e Geotecnica o in una Relazione idraulica da allegare all'istanza del titolo abilitativo), per i nuovi interventi edilizi non sono ammessi vani interrati e abbassamenti del piano campagna;
- al fine di risolvere le problematiche idrauliche di Piovezzano dovrà essere realizzato uno studio idraulico volto all'individuazione delle opportune opere di mitigazione idraulica dell'esistente rete di drenaggio delle acque meteoriche di dilavamento.

#### **Art. 50 - Salvaguardia per l'attuazione del PAT**

Dalla data di adozione del PAT si applicano le misure di salvaguardia previste all'art. 29 della LR 11/2004.

In particolare la salvaguardia si applica sulle disposizioni relative al titolo II° delle presenti norme in relazione alle indicazioni contenute nelle tavole 1, 2, 3 del PAT.

Le previsioni del PRG vigente sono confermate in quanto compatibili con il presente PAT come contenuti del primo Piano degli Interventi (PI) ad esclusione delle aree a servizi non attuate dal PRG vigente esterne agli ambiti consolidati le quali potranno essere riprogrammate mediante uno specifico Piano degli Interventi.