

Comune di Pastrengo

Provincia di Verona



P.I.

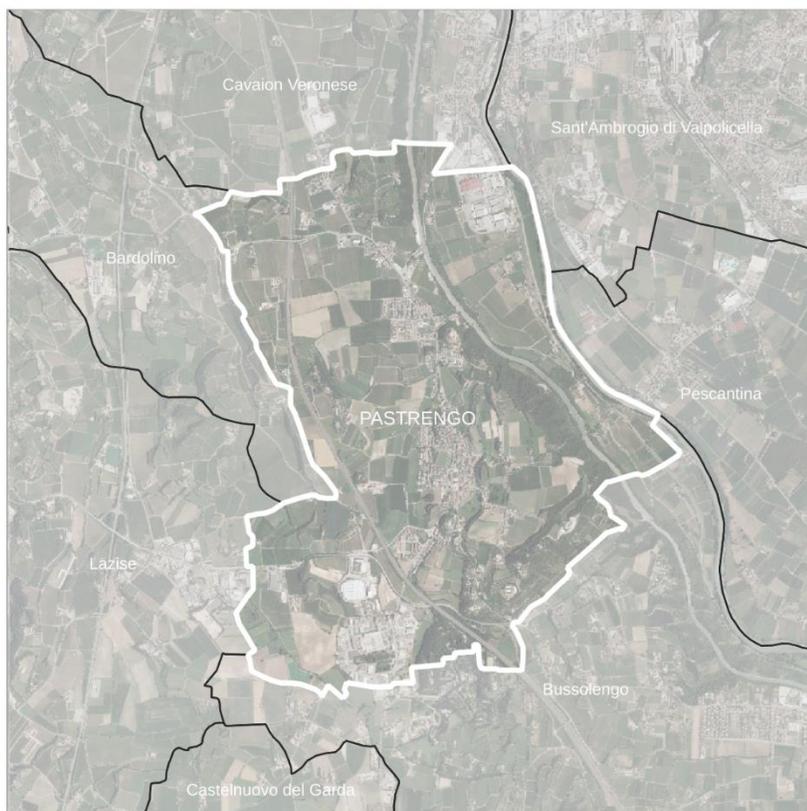
Elaborato

2

Scala

NORME TECNICHE OPERATIVE

Redatto ai sensi dell'art. 14 della LR 11 /2004



SINDACO
Stefano Zanoni

UFFICIO TECNICO
Lucia Mamone
Andrea Prodomi

PROGETTISTA
Giulio Saturni

CONSULENZE SPECIALISTICHE
Quadro conoscitivo
Matteo Tres
Alberto Grava

Analisi storica
Paolo Richelli

Analisi agronomiche e ambientali
Giuseppe Palleschi

Marzo 2023

Indice

| | |
|---|-----------|
| TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI | 1 |
| <i>Art. 1 - Riferimenti alla legislazione vigente</i> | <i>1</i> |
| <i>Art. 2 - Elaborati costitutivi del PI.....</i> | <i>1</i> |
| <i>Art. 3 - Validità e decadenza delle previsioni del PI.....</i> | <i>2</i> |
| <i>Art. 4 - Attuazione del PI.....</i> | <i>2</i> |
| <i>Art. 5 - Monitoraggio VAS</i> | <i>4</i> |
| <i>Art. 6 - Perequazione</i> | <i>4</i> |
| <i>Art. 7 - Credito edilizio</i> | <i>4</i> |
| <i>Art. 8 - Registro elettronico comunale dei crediti edilizi (RECREd).....</i> | <i>6</i> |
| <i>Art. 9 - Compensazione urbanistica</i> | <i>7</i> |
| <i>Art. 10 - Accordi tra soggetti pubblici e privati.....</i> | <i>7</i> |
| | |
| TITOLO II - VINCOLI, TUTELE, FRAGILITÀ | 8 |
| | |
| CAPO I - VINCOLI E TUTELE | 8 |
| <i>Art. 11 - Disposizioni generali.....</i> | <i>8</i> |
| <i>Art. 12 - Vincolo monumentale</i> | <i>8</i> |
| <i>Art. 13 - Vincolo paesaggistico.....</i> | <i>8</i> |
| <i>Art. 14 - Vincolo idrogeologico-forestale</i> | <i>8</i> |
| <i>Art. 15 - Siti di Importanza Comunitaria (SIC)</i> | <i>9</i> |
| <i>Art. 16 - Aree a pericolosità e rischio idraulico in riferimento ai Piani di bacino distrettuale</i> | <i>9</i> |
| <i>Art. 17 - Piano d'Area Quadrante Europa (PAQE).....</i> | <i>9</i> |
| <i>Art. 18 - Rete idrografica, specchi d'acqua e servitù idraulica</i> | <i>11</i> |
| <i>Art. 19 - Salvaguardia dei pozzi di prelievo delle acque destinate al consumo umano.....</i> | <i>11</i> |
| <i>Art. 20 - Strade e fasce di rispetto stradale</i> | <i>12</i> |
| <i>Art. 21 - Cimiteri e fasce di rispetto</i> | <i>13</i> |
| <i>Art. 22 - Reti tecnologiche</i> | <i>13</i> |
| <i>Art. 23 - Impianti di telecomunicazione</i> | <i>13</i> |
| <i>Art. 24 - Zone di tutela ai sensi dell'art. 41 della LR 11/2004.....</i> | <i>14</i> |
| CAPO II - FRAGILITÀ..... | 15 |
| <i>Art. 25 - Compatibilità geologica ai fini urbanistici.....</i> | <i>15</i> |
| <i>Art. 26 - Aree soggette a dissesto idrogeologico.....</i> | <i>17</i> |
| <i>Art. 27 - Scarpata fluviale.....</i> | <i>18</i> |
| <i>Art. 28 - Aree di interesse archeologico.....</i> | <i>19</i> |
| <i>Art. 29 - Sito inquinato.....</i> | <i>19</i> |
| <i>Art. 30 - Pozzo termale</i> | <i>19</i> |
| <i>Art. 31 - Riduzione del rischio sismico e microzonazione sismica.....</i> | <i>19</i> |
| | |
| TITOLO III - SISTEMA INSEDIATIVO | 25 |
| | |
| CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI..... | 25 |
| <i>Art. 32 - Destinazioni d'uso</i> | <i>25</i> |
| <i>Art. 33 - Opere di urbanizzazione.....</i> | <i>25</i> |

| | |
|--|-----------|
| Art. 34 - <i>Quantità minime di aree destinate a standard</i> | 26 |
| Art. 35 - <i>Dotazione di parcheggi privati pertinenziali</i> | 29 |
| CAPO II - <i>DISPOSIZIONI SPECIFICHE DELLE SINGOLE ZONE URBANE</i> | 30 |
| Art. 36 - <i>Ambiti storici (zona A)</i> | 30 |
| Art. 37 - <i>Ambiti urbani residenziali (zona B)</i> | 35 |
| Art. 38 - <i>Ambiti urbani residenziali di espansione (zona C)</i> | 36 |
| Art. 39 - <i>Ambiti urbani per le attività economiche (zona D)</i> | 37 |
| Art. 40 - <i>Servizi e dotazioni territoriali (zona F)</i> | 39 |
| Art. 41 - <i>Parco zoo (zona F5)</i> | 39 |
| Art. 42 - <i>Verde privato (VP)</i> | 40 |
| CAPO III - <i>ALTRE DISPOSIZIONI</i> | 41 |
| Art. 43 - <i>Indirizzi per il contenimento degli inquinanti</i> | 41 |
| Art. 44 - <i>Criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive</i> | 41 |
| Art. 45 - <i>Criteri per l'insediamento delle medie e grandi strutture di vendita</i> | 41 |
| Art. 46 - <i>Impianti di distribuzione carburanti</i> | 41 |
| | |
| TITOLO VI – TERRITORIO RURALE | 42 |
| | |
| Art. 47 - <i>Ambiti agricoli (zona E)</i> | 42 |
| Art. 48 - <i>Fabbricati non più funzionali al fondo agricolo</i> | 42 |
| Art. 49 - <i>Allevamenti zootecnici</i> | 43 |
| | |
| TITOLO V - SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO | 44 |
| | |
| Art. 50 - <i>Rete ecologica</i> | 44 |
| Art. 51 - <i>Aree umide</i> | 46 |
| Art. 52 - <i>Ambito paesaggistico dei forti e paesaggio delle grandi battaglie</i> | 46 |
| Art. 53 - <i>Coni di visuale</i> | 47 |
| Art. 54 - <i>Monumenti botanici</i> | 47 |
| Art. 55 - <i>Itinerari ciclo-turistici</i> | 47 |

ALLEGATO A) Repertorio normativo.

ALLEGATO B) Prescrizioni VINCA derivanti dalla Relazione Istruttoria per la Valutazione di Incidenza Ambientale n.38/2021 del PAT.

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Riferimenti alla legislazione vigente

- 1) Il Piano Regolatore Comunale del Comune di Pastrengo si articola in Piano di Assetto del Territorio (PAT) approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Verona n. 124/2022 e Piano degli Interventi (PI).
- 2) Il PI è lo strumento urbanistico operativo che, ai sensi dell'art. 12 della LR 11/2004, in coerenza e in attuazione del PAT e dei piani sovraordinati, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.
- 3) Per le definizioni e i parametri edilizi si demanda al Regolamento edilizio comunale (REC).
- 4) Per i riferimenti normativi prescrittivi sovraordinati riportati nelle presenti norme, nel caso di variazione e/o sostituzione, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo vigente, senza necessità di alcun procedimento di variante.

Art. 2 - Elaborati costitutivi del PI

- 1) Il PI è formato dai seguenti elaborati:
 - Relazione programmatica;
 - Norme Tecniche operative (NTO);
 - Elaborati grafici:
 - TAV 1 Vincoli e tutele - scala 1:5000;
 - TAV 2 Zonizzazione - scala 1:5000;
 - TAV 3 Fragilità – scala 1:5000;
 - TAV 4 Centri storici - scala 1:2000;
 - Valutazione di Incidenza (VINCA) - Relazione e Dichiarazione di cui Allegato E DGR 1400/2017;
 - Valutazione di compatibilità idraulica (VCI);
 - Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
 - Registro elettronico comunale dei crediti edilizi (RECRED);
 - Banca dati contenente il Quadro conoscitivo.
- 2) La disciplina del PI è definita dall'insieme delle prescrizioni contenute negli elaborati di cui al comma 1 e nelle presenti norme.
- 3) Nell'eventuale contrasto tra gli elaborati a diversa scala, prevalgono le indicazioni contenute nell'elaborato a scala maggiormente dettagliata.
- 4) Nell'eventuale contrasto tra l'apparato normativo del PI e le indicazioni contenute negli elaborati grafici prevale l'apparato normativo.
- 5) In sede di attuazione del PI eventuali errori catastali ed operativi, imprecisioni delle mappe o dell'elenco dei proprietari rispetto ai dati reali non pregiudicano la validità

dei vincoli derivanti dal piano;

- 6) Ai fini dell'istituzione dei vincoli sia della definizione esecutiva delle opere, delle superfici e del volume edificabile, i dati derivanti dal rilievo topografico del terreno prevalgono sui perimetri e/o superfici risultanti dalle planimetrie catastali e\o dalle tavole di PI.
- 7) I contenuti del Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale non sono da ritenersi vincolanti e vanno utilizzati come linee guida per una buona progettazione.

Art. 3 - Validità e decadenza delle previsioni del PI

- 1) L'adozione del PI comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dall'art. 29 della LR 11/2004 e dall'art. 12, comma 3, del DPR 6 giugno 2001, n. 380.
- 2) Ai sensi del comma 9 dell'articolo 18 della LR 11/2004, l'approvazione del PI e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace.
- 3) L'approvazione del PI comporta la decadenza dei titoli abilitativi limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e vengano rispettati i termini per la loro ultimazione stabiliti dal provvedimento abilitativo.
- 4) Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio. In tale ipotesi si applicano le previsioni dell'art. 33 della LR 11/2004.

Art. 4 - Attuazione del PI

- 1) Il PI è attuato mediante:
 - a) interventi diretti pubblici e privati;
 - b) Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di iniziativa pubblica e/o privata;
- 2) Gli interventi diretti sono definiti dalla legislazione nazionale e regionale vigente.
- 3) Gli interventi indiretti sono:
 - a) i Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di cui all'art. 19 della LR 11/2004;
 - b) i programmi di miglioramento agricolo ambientale di cui alla LR 40/2003;
 - c) gli accordi tra soggetti pubblici e privati di cui all'art. 6 della LR 11/2004;
 - d) gli accordi di programma di cui all'art. 7 della LR 11/2004;
 - e) i programmi complessi.
- 4) Il PI individua le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o comparti urbanistici di cui agli artt. 19, 20 e 21 della LR 11/2004.
- 5) Gli ambiti potranno essere ulteriormente precisati in sede di approvazione degli

strumenti urbanistici attuativi.

- 6) Al fine di coordinare gli interventi di attuazione del PI, il Comune si riserva la facoltà di inquadrare i singoli strumenti urbanistici attuativi in "ambiti di progettazione unitaria" per i quali viene redatto un "progetto di coordinamento urbanistico" sottoposto alla approvazione del Comune, attuabile anche per stralci.
- 7) Negli interventi di recupero urbanistico, nel caso sia dimostrata l'impossibilità di realizzare i servizi primari nell'ambito dello strumento attuativo, questi possono essere realizzati anche in aree esterne con destinazione conforme, purché siano funzionalmente collegate ed asservite con vincolo di destinazione, a mezzo di atto d'obbligo da trascriversi a cura del proprietario, ovvero, saranno monetizzati a costi reali stabiliti dal Comune.
- 8) I PUA, ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 comma 8 del D.L. 70/2011 convertito in legge dall'art. 1, comma 1, L. 106/2011, per le parti non valutate dal PAT, saranno sottoposti a Verifica di Assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., fatto salvo quanto puntualmente previsto dall'art. 2 della LR 29/2019.
- 9) Qualora le previsioni di Piano dovessero trovare attuazione attraverso l'utilizzo di "programmi complessi", così come definiti dalla LR 11/2004 e ss.mm.ii., questi ultimi dovranno essere sottoposti a Verifica di Assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.
- 10) Qualsiasi intervento edificatorio o infrastrutturale deve comunque essere sostenuto puntualmente da specifiche analisi geologiche e sismiche sulla base delle vigenti disposizioni normative in materia e nel rispetto di quanto puntualmente evidenziato, rispettivamente, all'art. 27 – Equilibrio geologico, idrogeologico e sismico" e all'art. 28 – Compatibilità geologica ai fini urbanistici del PAT.
- 11) Per qualsiasi trasformazione posta in prossimità dei corsi d'acqua oggetto di tutela, si richiama rispetto alla normativa specifica in materia di polizia idraulica, che risulta inoltre funzionale a garantire la sostenibilità ambientale delle trasformazioni stesse.
- 12) Il "Piano Comunale di Zonizzazione Acustica" dovrà essere eventualmente aggiornato in relazione delle previsioni di cui al presente Piano;
- 13) Con riferimento alla promozione, incentivazione e sviluppo delle fonti di energia rinnovabili, si demanda a quanto disposto dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia, ricordando che, "[...] non è previsto alcun potere normativo comunale in materia di localizzazione degli impianti fotovoltaici, tale da sottrarre determinate zone del territorio comunale da tale utilizzazione o da prescrivere vincoli in materia di distanze, sia pure formalmente nell'esercizio del potere di pianificazione urbanistica";
- 14) Particolare attenzione, al fine di garantire la sostenibilità ambientale delle azioni di Piano, dovrà essere altresì essere posta anche nel puntuale rispetto dei contenuti del "capo VI – Altre disposizioni" del "Titolo III – Azioni strategiche" delle Norme del PAT.

Art. 5 - Monitoraggio VAS

- 1) La necessità di verificare in continuo gli esiti ambientali delle trasformazioni territoriali introdotte dal piano obbliga alla esecuzione di controlli periodici dello stato qualitativo degli indicatori selezionati dalla procedura di VAS attraverso la redazione di uno specifico Piano di monitoraggio.
- 2) Il Piano di monitoraggio è condotto sulla base degli indicatori definiti all'art. 5 delle norme del PAT e deve essere reso pubblico mediante pubblicazione sul sito web del Comune.

Art. 6 - Perequazione

- 1) Per giungere all'operatività dei progetti e delle trasformazioni, l'Amministrazione ritiene utile dare importanza agli strumenti che consentono di attivare la cooperazione tra il soggetto pubblico e i proprietari privati. Perequazione urbanistica e contributo straordinario forniscono elementi innovativi funzionali ad una più efficiente attuazione dei progetti, rinunciando ai tradizionali strumenti dei vincoli e dell'esproprio e recuperando le risorse necessarie per realizzare gli interventi.
- 2) I criteri per il calcolo del contributo straordinario sono contenuti in uno specifico documento approvato dal Consiglio Comunale.
- 3) La determinazione del contributo straordinario, avvenuta secondo le modalità di cui sopra, è definita da specifici atti unilaterali d'obbligo sottoscritti con i privati interessati all'attuazione. Tali atti fanno parte integrante del PI.

Art. 7 - Credito edilizio

- 1) Il Credito Edilizio è definito ai sensi del comma 4 dell'art. 36 della LR 11/2004 quale capacità edificatoria riconosciuta a seguito dei seguenti interventi:
 - a) demolizione di manufatti incongrui;
 - b) realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana;
 - c) interventi di riordino delle zone agricole;
 - d) cessione di aree ed edifici oggetto di vincoli preordinati all'esproprio ai sensi del successivo art. 9.
- 2) Per gli interventi di demolizione di manufatti incongrui di cui al precedente comma, lett. a), si applica il Credito Edilizio da Rinaturalizzazione (CER), definito ai sensi dell'art. 4 della LR 14 /2019 e dell'art. 5 della LR 14/2017, quale capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di demolizione integrale di opere incongrue o di elementi di degrado nonché di manufatti ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica, o nelle fasce di rispetto stradale, con ripristino del suolo naturale o seminaturale e conseguente trascrizione del vincolo di inedificabilità.
- 3) Ai sensi dell'art. 36 della LR 11/2004 i crediti edilizi:
 - sono liberamente commerciabili,
 - debbano essere annotati nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED),
 - sono disciplinati dal Piano degli Interventi secondo quanto disposto dalla DGR 263/2020.

- 4) Le opere i manufatti (purché legittimi) che possono generare credito edilizio a seguito delle attività di cui ai precedenti commi sono indicati negli elaborati grafici del Piano e/o apposita scheda allegata al PI.
- 5) Il volume esistente da assegnare come credito edilizio (CE) è calcolato secondo le seguenti modalità:
 - Volume del fabbricato nel caso di edifici residenziali;
 - Volume del fabbricato su uno o più piani nel caso di edifici non residenziali fino a 800 mc; per volumi superiori, volume virtuale corrispondente alla superficie coperta moltiplicata per l'altezza virtuale di 3 m.

- 6) Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, non generano e non possono essere interessati da utilizzazione di Credito Edilizio le costruzioni ed opere realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in totale difformità dai titoli abilitativi.

Con apposita annotazione sul Registro, l'utilizzazione del Credito Edilizio delle costruzioni interessate è sospesa a far data dalla rilevazione della violazione o della difformità di cui al precedente periodo e il Credito Edilizio è cancellato a seguito di definitivo accertamento della violazione o della difformità. Gli immobili di cui sopra non potranno generare o utilizzare Credito Edilizio fino a diversa ed espressa previsione del PI.

L'utilizzo di Credito Edilizio, per la formazione di PUA o per l'ottenimento di titolo abilitativo per intervento edilizio diretto anche convenzionato, è assoggettato al rispetto delle disposizioni delle presenti norme, alle prescrizioni e vincoli della pianificazione sovraordinata e alle limitazioni di legge.

Per gli immobili iscritti nel registro dei crediti, nelle more del trasferimento, sulle strutture esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, fatti salvi gli interventi che si rendono necessari per l'adeguamento ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie riguardanti la tutela dell'ambiente, il rispetto dei requisiti igienico-sanitari e l'assicurazione del benessere degli animali.

L'attribuzione del credito edilizio comporta obbligatoriamente la demolizione della struttura con restituzione del sedime all'uso agricolo, fatto salvo l'eventuale utilizzo in loco.

L'atterraggio/utilizzazione del Credito Edilizio potrà inoltre avvenire, previo accordo pubblico privato ai sensi dell'art. 6.

I crediti edilizi, qualora comportano anche un cambio d'uso, concorrono al dimensionamento dei singoli ATO.

- 7) Per gli interventi di demolizione di manufatti incongrui si applica il *Credito Edilizio da Rinaturalizzazione (CER)*, definito ai sensi dell'art. 4 della LR 14 /2019 e dell'art. 5 della LR 14/2017, quale capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di demolizione integrale di opere incongrue o di elementi di degrado nonché di manufatti ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica, o nelle fasce di rispetto stradale, con ripristino del suolo naturale o seminaturale e conseguente trascrizione del vincolo di inedificabilità.

Le fasi operative per il riconoscimento e l'operatività dei CER sono le seguenti:

- 1) individuazione dei manufatti incongrui e quantificazione dei CER mediante variante al PI. Nel RECRED è contenuta una sezione aggiuntiva destinata alla ISCRIZIONE PRELIMINARE nel quale sono elencati i manufatti incongrui e i relativi crediti potenzialmente utilizzabili, con lo scopo di rendere pubblica una manifestazione di interesse ad utilizzare questo strumento, che consente, a chi è interessato all'acquisizione di crediti di manifestar e a loro volta il proprio interesse e far avviare la procedura di trasferimento, previa iscrizione definitiva del credito stesso;
- 2) l'iscrizione nel RECRED dei CER avviene a seguito dell'attuazione dell'intervento demolitorio e della contestuale rinaturalizzazione del suolo;
- 3) il calcolo dei CER e della loro operatività avviene secondo quanto disposto dai *"Criteri per la definizione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER)"* redatti contestualmente al PI.

I crediti da rinaturalizzazione (CER) potranno essere utilizzati esclusivamente all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata, in particolare nelle zone B e nei lotti liberi individuati dal PI.

L'eventuale aggiornamento dei criteri di cui al precedente punto 3) non costituisce variante al PI.

Art. 8 - Registro elettronico comunale dei crediti edilizi (RECRED)

- 1) L'iscrizione sul registro elettronico comunale dei crediti edilizi (RECRED) di ciascun credito edilizio dovrà contenere:
 - Nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale del/dei titolare/i;
 - In caso di più titolari, a richiesta congiunta degli stessi, il complessivo credito potrà essere frazionato in proporzione alla quota di comproprietà;
 - Estremi della pratica edilizia, del permesso di demolizione e del verbale di sopralluogo attestante l'ottemperanza;
 - La natura del credito edilizio (credito edilizio o credito edilizio da rinaturalizzazione);
 - La quantità di cubatura residenziale assegnata in cifre e in lettere;
 - Eventuali ulteriori annotazioni iniziali e spazio per successive;
 - Spazio per annotare lo "scarico" di tutto o parte del credito edilizio sia a seguito di utilizzo diretto sia per cessione a terzi;
 - Spazio per volturazione della titolarità per eventuale successione, a richiesta documentata dell'interessato.
- 2) Il RECRED è un pubblico registro, consultabile da chiunque. A richiesta e previa corresponsione dei diritti e rimborso delle spese potranno essere rilasciate certificazione ed attestazioni.
- 3) I crediti edilizi, solo se e dopo che sono iscritti sul RECRED, sono liberamente commerciabili, ai sensi dell'art. 36 comma 4 della LR 11/2004 e pertanto sono alienabili senza necessità di previa autorizzazione da parte del Comune. Il titolo, peraltro, dovrà essere costituito da atto notarile di cessione o di donazione o di altro istituto idoneo al trasferimento, contenente la sottoscrizione del/i titolare/i del credito e deve essere debitamente registrato all'Ufficio delle Entrate competente. Il trasferimento del credito edilizio dovrà essere iscritto nel Registro dei crediti edilizi,

presentando specifica richiesta. Del predetto trasferimento verrà fatta annotazione sulla scheda del cedente e verrà aperta una nuova scheda con l'iscrizione del credito a nome dell'acquirente con indicati gli estremi dell'atto notarile di trasferimento.

- 4) L'utilizzo del credito edilizio viene annotato sul RECREDO dopo il rilascio del permesso a costruire. Con l'annotazione di utilizzo, il credito si estingue.

Art. 9 - Compensazione urbanistica

- 1) La compensazione urbanistica è l'istituto mediante il quale, secondo le procedure di legge, viene permesso ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o in caso di sua reiterazione, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.
- 2) La quota di diritti edificatori da riservarsi per finalità compensative è determinata, per quantità e destinazioni d'uso, sulla base del principio dell'equivalenza del valore tra gli immobili soggetti a compensazione ed i diritti edificatori compensativi concessi.
- 3) Ai soli fini compensativi, per la determinazione del valore degli immobili si applicano, in quanto compatibili, le previsioni del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, per le opere private di pubblica utilità.
- 4) Ai fini dell'attivazione della procedura di accordo tra amministrazione e privato per la realizzazione degli interventi soggetti a perequazione, tra le parti sarà stipulata una apposita convenzione che definisce le modalità e le quantità da negoziare secondo quanto disposto dal precedente art. 6.
- 5) Sono assoggettati a compensazione urbanistica gli interventi di demolizione di edifici conseguenti alla realizzazione di infrastrutture stradali, all'allargamento, a interventi di miglioramento della mobilità pedonale e ciclabile o alla messa in sicurezza dei tracciati e degli incroci.

Art. 10 - Accordi tra soggetti pubblici e privati

- 1) Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla LR 11/2004, può concludere accordi con soggetti privati per assumere, nella pianificazione, proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali accordi sono finalizzati alla determinazione di eventuali previsioni aventi contenuto discrezionale in atti di pianificazione territoriale ed urbanistica.
- 2) L'accordo dovrà essere formulato tenendo conto degli obiettivi e dei criteri definiti dal PAT e dagli obiettivi operativi del PI e potrà essere accompagnato da una specifica scheda progettuale.
- 3) L'approvazione degli accordi tra enti pubblici e soggetti privati sono attuati attraverso le differenti procedure previste dagli artt. 6 e 7 della LR 11/2004, in relazione alla tipologia degli accordi.
- 4) Per la determinazione del beneficio pubblico e privato fanno riferimento al precedente art. 6 delle presenti norme.
- 5) L'accordo può interessare anche fabbricati esistenti, purché legittimamente realizzati.

TITOLO II - VINCOLI, TUTELE, FRAGILITÀ

Capo I - Vincoli e tutele

Art. 11 - Disposizioni generali

- 1) Gli ambiti e gli immobili vincolati rappresentati negli elaborati del PI hanno valore ricognitivo e non esaustivo. La mancata indicazione nel PI 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.
- 2) Analogamente l'errata individuazione di immobili o aree negli elaborati del PI, che non risultino di fatto vincolati a norma di legge, non comporterà l'applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli.
- 3) 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. 12 - Vincolo monumentale

- 1) 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. 13 - Vincolo paesaggistico

- 1) Nel territorio di Pastrengo sono presenti i seguenti beni 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.
- 2) All'interno di tali aree devono essere rispettate le prescrizioni di legge vigenti.

Art. 14 - Vincolo idrogeologico-forestale

- 1) 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. 15 - Siti di Importanza Comunitaria (SIC)

- 1) Il territorio del comune di Pastrengo è interessato dal Sito di Importanza Comunitaria (SIC) denominato IT3210043 "Fiume Adige tra Belluno Veronese e Verona Ovest".
- 2) I piani, i progetti e gli interventi ricadenti all'interno del SIC 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 e al rispetto delle prescrizioni contenute nella Relazione Istruttoria per la Valutazione di Incidenza Ambientale n.38/2021 del PAT allegate alle presenti norme.

Art. 16 - Aree a pericolosità e rischio idraulico in riferimento ai Piani di bacino distrettuale

- 1) Trattasi di aree individuate, classificate e regolamentate come
 - area a pericolosità idraulica elevata o P3;
 - area a pericolosità idraulica media o P2;
 - area a pericolosità idraulica moderata o P1.
- 2) Gli interventi nelle aree classificate a pericolosità idraulica P1, P2, P3 recepiti nella tavola dei vincoli del PI sono disciplinati dalle Norme di Attuazione e Prescrizioni del PGRA alle quali si rinvia.

Art. 17 - Piano d'Area Quadrante Europa (PAQE)

- 1) Fascia di ricarica degli acquiferi la cui disciplina discende dall'art. 52 del PAQE. In particolare:
 - Sono vietate le attività industriali, dell'artigianato, della zootecnia che producono acque reflue non collegate alla rete fognaria pubblica o delle quali non siano previsti, nel progetto approvato di rete fognaria, idoneo trattamento e/o comunque uno smaltimento compatibile con le caratteristiche ambientali dell'area.
 - Qualora un soggetto pubblico o privato intenda realizzare insediamenti produttivi in aree prive di tali infrastrutture, deve sostenere gli oneri di allacciamento alla pubblica fognatura e/o della realizzazione e gestione dell'impianto di depurazione e pretrattamento.
 - É fatto divieto nella fascia di ricarica degli acquiferi di scaricare sul suolo e nel sottosuolo le acque di raffreddamento.
- 2) Parco delle Colline Moreniche e Ambito di interesse paesistico-ambientale la cui disciplina discende dagli artt. 61 e 62 del PAQE. In particolare:
 - Sono fatte salve le aree destinate dalla strumentazione urbanistica comunale vigente a residenza, attività produttive e servizi, ricadenti all'interno dell'ambito di interesse paesistico ambientale, con l'obbligo di prevedere per i progetti edilizi singoli la puntuale sistemazione degli scoperti.
 - Sono consentite limitate espansioni degli insediamenti esistenti purché compatibili con i valori naturalistico - ambientali dei luoghi, nonché la verifica delle

perimetrazioni delle aree di cui al presente articolo sulla base dello stato di fatto e quanto previsto dal presente piano di area.

- I nuovi piani attuativi devono essere corredati dalle previsioni planivolumetriche dei fabbricati e da opportune indicazioni per la sistemazione degli scoperti.
 - Non è ammessa l'apertura di nuove cave o discariche; è fatto salvo in ogni caso quanto già autorizzato alla data di adozione del presente piano. Eventuali ampliamenti delle discariche esistenti devono essere motivati e tali che la sistemazione finale comporti un miglioramento significativo dell'ambiente circostante. La ricomposizione ambientale delle cave, come previsto ai sensi della legislazione vigente in materia, deve tendere preferibilmente alla realizzazione di zone umide, per favorire la formazione di particolari situazioni microclimatiche e il rimpinguamento delle falde.
 - Sono vietati interventi per la realizzazione di impianti di acquacoltura e bacini di attingimento acqua e/o preriscaldamento di dimensioni superiori a tre ettari e comunque deve essere assicurata una distanza minima, tra i singoli impianti, pari a 1.500 m.
 - Non è consentita l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione delle insegne e cartelli indicatori di pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale, di attrezzature ricettive ed esercizi pubblici esistenti nelle immediate adiacenze.
 - Sono consentiti interventi ecotecnologici per l'abbattimento dei nutrienti nelle acque che versano nei principali corsi d'acqua nonché l'installazione di impianti di depurazione per lo smaltimento dei reflui civili e industriali.
 - Le aree di interesse paesistico - ambientale costituiscono ambiti preferenziali per la realizzazione di parchi territoriali; esse sono da considerarsi prioritarie nell'applicazione delle direttive CEE relative ad interventi di piantumazione finalizzati al miglioramento ambientale, con particolare richiamo alle disposizioni contenute nel Programma Pluriennale Regionale di cui al Reg. CEE n. 2078/92 e al Reg. CEE n. 2080/92.
 - Sono consentiti lavori di miglioria fondiaria purché realizzati nel rispetto delle finalità elencate nelle direttive del presente articolo.
- 3) Ambiti di riequilibrio dell'ecosistema la cui disciplina discende dall'art. 55 del PAQE. In particolare:
- È fatto divieto di impermeabilizzare estese superfici di terreno con eccezione dei casi di comprovata necessità, nei quali è garantito comunque il mantenimento dei volumi di invaso, e di utilizzare in modo intensivo fitofarmaci e diserbanti nella manutenzione del verde.
 - Gli interventi, in questi ambiti, compresi nelle misure F e G del programma pluriennale regionale di cui al Reg. CEE n. 2078/92 e al Reg. CEE n. 2080/92 godono della priorità nell'assegnazione dei contributi previsti.
- 4) Corridoio di difesa dall'inquinamento acustico la cui disciplina discende dall'art. 47 del PAQE. In particolare i progetti di nuovi tracciati viari e ferroviari ricadenti nei corridoi di difesa dall'inquinamento acustico devono contenere idonee soluzioni per minimizzare l'impatto acustico sull'ambiente circostante.

- 5) Paleoalvei la cui disciplina discende dall'art. 63 del PAQE. In particolare per gli interventi di ristrutturazione con ampliamento e gli interventi di nuova costruzione devono rispettare gli eventuali segni fisici che indicano la presenza del paleoalveo, la cui presenza ed analisi deve essere condotta nell'ambito di una specifica Relazione geologica.
- 6) Ambito produttivo da ottimizzare la cui disciplina discende dall'art. 13 del PAQE. Per tale ambito l'espansione è subordinata alla razionalizzazione, riorganizzazione e rinnovamento degli impianti esistenti, secondo un complessivo disegno unitario, che favorisca l'insediamento di attività ad alto contenuto tecnologico e basso impatto ambientale, anche mediante limitate riconversioni.

Per gli interventi di recupero e ammodernamento dovrà essere aumentata la quota di superficie permeabile dei suoli.

Per gli interventi di nuova edificazione la quota di superficie permeabile del suolo non deve essere inferiore al 25% della superficie territoriale. Concorrono alla determinazione della superficie territoriale permeabile anche le parti organizzate con blocchetti reticolati a verde.
- 7) Parco fluviale dell'Adige la cui disciplina discende dall'art. 93 del PAQE.

Art. 18 - Rete idrografica, specchi d'acqua e servitù idraulica

- 1) 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.
- 2) Non sono consentite nuove edificazioni a distanza inferiore di 10,00 ml e ogni intervento dovrà essere specificatamente autorizzato a titolo precario fermo restando l'obbligo di mantenere completamente libera da qualsiasi impedimento una fascia di almeno ml. 4,00 (riduzione di fascia da eseguirsi previo parere del Dipartimento Difesa del Suolo e Foreste – Sezione bacino idrografico Adige Po – Sezione di Verona).
- 3) Per il fiume Adige la fascia di rispetto idraulico di cui al comma precedente è estesa 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.
- 4) Nelle fasce rispetto di cui al presente articolo sono ammesse soltanto le manutenzioni ordinarie e straordinarie, nonché i restauri, i risanamenti conservativi e le ristrutturazioni edilizie degli edifici esistenti legittimi, con il mantenimento e l'adeguamento residenziale delle destinazioni d'uso.

Art. 19 - Salvaguardia dei pozzi di prelievo delle acque destinate al consumo umano

- 1) Il PI individua la fascia di rispetto di pozzi e sorgenti ai sensi dell'art. 94 del DLgs n. 152/2006 e relative norme di recepimento e del Piano di Tutela delle Acque, con particolare riferimento agli artt. 15,16 e 39.
- 2) Per una fascia di larghezza pari a 20 m dai confini delle aree demaniali interessate da

pozzi e sorgenti, le trasformazioni ammesse dalla disciplina di zona devono essere precedute da indagini idrogeologica e geognostica puntuale che definisca eventuali criticità e le conseguenti condizioni indispensabili alla salvaguardia della risorsa.

Art. 20 - Strade e fasce di rispetto stradale

- 1) Le fasce di rispetto stradale sono aree a protezione delle infrastrutture viarie e sono disciplinate dalla legislazione nazionale e regionale vigente con specifico riferimento ai disposti di cui al D. Lgs. n. 285/1992 e D.P.R. 495/1992.
- 2) All'interno delle fasce di rispetto stradali non sono consentite nuove edificazioni; eventuali ampliamenti di edifici esistenti sono ammessi nei limiti consentiti dall'art. 48, comma 7ter, lett. e della L.R. 11/2004; è fatto divieto di qualsiasi tipo di deposito permanente o provvisorio di materiali sia all'aperto che riparato.
- 3) Nelle fasce di rispetto delle strade sono consentite:
 - la realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, l'ampliamento di quelle esistenti, la costruzione dei manufatti di attraversamento, innesti stradali, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, barriere antirumore;
 - la costruzione di impianti al servizio della circolazione veicolare (distribuzione carburanti, assistenza automobilistica ecc.) e reti e/o impianti tecnologici (cabine di distribuzione elettrica, rete fognaria, idrica...);
- 4) La realizzazione di ogni opera ammessa è comunque subordinata al nulla osta dell'autorità competente alla tutela della fascia di rispetto e sono fatte salve le eventuali deroghe concesse da tale autorità.
- 5) Le fasce di rispetto stradali vengono calcolate in base alla classificazione e tipologia indicata nel D. Lgs. 285/92 ed alla rilevanza gerarchica dell'infrastruttura stradale.
- 6) Ai fini del rispetto della procedura VAS, qualora risultasse necessario individuare nuovi assi viari esclusivamente di carattere strategico, questi ultimi dovranno essere sottoposti, in fase di attuazione, a verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.
- 7) Il sistema della viabilità principale e secondaria che interessa il territorio comunale, ai sensi dell'art. 2 del D. Lgs. 285/1992, consiste in:
 - autostrada - A22 (TIPO A)
 - strade provinciali (TIPO C)
 - strade locali (TIPO F)

Art. 21 - Cimiteri e fasce di rispetto

- 1) 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 LR 11/2004, art. 41.

Art. 22 - Reti tecnologiche

- 1) Elettrodotti

Nella Carta dei Vincoli sono indicati gli elettrodotti e le relative fasce di rispetto. Tali ambiti costituiscono “zone di attenzione” finalizzate alla verifica di compatibilità degli interventi in essere previsti, all’interno delle quali tutti gli interventi di modifica dell’esistente e/o di nuova realizzazione che prevedono la permanenza umana per più di 4 ore vanno verificati in conformità a quanto previsto dalla normativa nazionale in materia, tramite la determinazione delle D.P.A. (Distanze di Prima Approssimazione) previste dalla Legge 22 febbraio 2001, n. 36, dal Dpcm 8 luglio 2003 e dal Decreto 29 Maggio 2008. Tali ambiti potranno essere variati previo parere dell’ente gestore e/o in conseguenza dell’ottimizzazione delle linee, a piani di risanamento o modifiche legislative. Eventuali discordanze tra la situazione reale e quella indicata in grafia di piano, relativamente al tracciato degli elettrodotti, si risolvono a favore della situazione di fatto documentata.

Per la realizzazione di nuove aree gioco per l’infanzia, di nuovi ambienti abitativi, industriali e/o nel caso di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore giornaliere, dovrà essere rispettato l’obiettivo di qualità di esposizione fino ad un massimo di 3 microtesla, previsto, per il valore di induzione magnetica, dall’art. 4 DPCM 8/07/2003, e le fasce di rispetto determinate ai sensi dell’art. 6 del medesimo decreto.

- 2) Metanodotti

Il PI individua il tracciato del metanodotto generatore e le relative fasce di rispetto. la cui disciplina discende dal DM 17/04/2008 (punto 2.5.1 dell’Allegato al Decreto).

Ai fini cautelativi, ogni intervento da intraprendersi in prossimità della fascia di tutela (fabbricati, fognatura, tubazioni, cavi di energia e telefonici, sostegni di linee elettriche, recinzioni, strade, ecc...) è subordinato al parere favorevole dall’Ente gestore.

Art. 23 - Impianti di telecomunicazione

- 1) Il Comune, in collaborazione con i gestori e l'ARPAV promuove dei “Piani di Localizzazione” al fine di programmare l'organizzazione delle stazioni e, in particolare, al fine di individuare gli impianti da delocalizzare, modificare o adeguare (in quanto non compatibili con il contesto ambientale/insediativo, per la vicinanza a luoghi sensibili, ecc).
- 2) L'installazione di antenne radio-base è regolata dalle norme nazionali e regionali vigenti in materia e dalle norme comunali.
- 3) Sono identificati i siti per Impianti per Telefonia Mobile esistenti ovvero i punti del territorio ove al momento dell’entrata in vigore della L. 36/01 “Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici”, già

esistevano impianti di antenne radiobase per la telefonia cellulare, su proprietà pubblica e/o privata.

- 4) La localizzazione delle nuove sorgenti o la modifica delle esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni di legge vigenti, e con il piano annuale o pluriennale di localizzazione, redatto in conformità con le direttive e indicazioni del PAT.

Art. 24 - Zone di tutela ai sensi dell'art. 41 della LR 11/2004

- 1) Le "zone di tutela" sono fra quelle definite all'art. 41 della LR 11/2004 e verificate per la loro ricorrenza nel territorio comunale di Pastrengo. Trattasi di:
 - 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.

- 2) Fasce di tutela fluviale

All'esterno delle aree urbanizzate e di quelle alle stesse contigue nella parte non ricompresa da ulteriori vincoli:

- a) sugli edifici e i manufatti esistenti sono sempre ammessi gli interventi di cui alla lett. a), b), c), d) comma 1 art. 3 del DPR 380/2001 e quanto specificatamente previsto dalle disposizioni sovraordinate e dalle presenti NTO. Gli interventi di demolizione e ricostruzione - nuova edificazione e ampliamento sono ammessi purché la costruzione non sopravanzi l'esistente verso il fronte da cui ha origine la tutela;
- b) gli interventi di nuova costruzione in zona agricola sono subordinati ad un Piano aziendale che dimostri anche l'impossibilità di realizzazione dell'intervento al di fuori della fascia di tutela il quale deve comunque attenersi ad una fascia non inferiore a 20 m dal corso d'acqua;

All'interno delle aree urbanizzate e urbanizzabili, tale fascia è ridotta a 10 metri.

Per gli edifici esistenti legittimamente realizzati presenti all'interno di tale fascia di tutela alla data di adozione del PAT, a fronte della completa demolizione e rinaturalizzazione del suolo, il PI riconosce un credito pari al 150% del volume esistente, da attuare mediante Accordo.

- 3) Aree interessate da incendi boschivi

Il PI recepisce e aggiorna l'elenco delle aree interessate da incendi boschivi ed il relativo catasto. Per tali aree si applicano le procedure e le limitazioni urbanistiche e all'edificabilità previste dall'art. 10 della L. 353/2000, unitamente alle disposizioni regionali di attuazione.

Capo II - Fragilità

Art. 25 - Compatibilità geologica ai fini urbanistici

- 1) Secondo quanto disposto dalla tav. 3 del PAT, il territorio comunale è classificato nelle seguenti aree contraddistinte da differente idoneità:
 - 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.
- 2) Nel territorio comunale di Pastrengo non sono presenti aree idonee.
- 3) Le aree idonee a condizione presentano potenziali limitazioni all'edificazione e, pertanto, 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. In particolare:
 - **nelle aree idonee a condizione di tipo A** la Relazione geologica o lo Studio di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica 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 o lo Studio di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica 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 o lo Studio di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica 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 geotecnicamente 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.
 - si applica quanto disposto dall’art. 52 delle Norme Tecniche del PAQE. In particolare 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.
- 4) 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.

Ai sensi dell’art. 13 del PTCP, nelle aree in frana dove non siano realizzate opere di bonifica, difesa e consolidamento è istituito un vincolo di inedificabilità.

Le eventuali opere di cui sopra devono essere precedute da specifiche indagini geologiche, geotecniche e geomeccaniche volte a verificare l'evoluzione spaziale e temporale del dissesto che certifichino l'adeguatezza e la sicurezza delle opere stesse. Al fine di non incrementare le condizioni di rischio da movimenti franosi e da valanga, ai sensi dell’art. 23 del PTRC, le indagini dovranno inoltre verificare l’idoneità geologica degli ambiti in cui è proposta la realizzazione di nuovi insediamenti e individua le aree che non risultino idonee all’insediamento. Lo studio dovrà evidenziare, in particolare, la compatibilità tra le previsioni dello strumento urbanistico e le condizioni geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche del territorio, anche al fine di poterne valutare la mitigazione del rischio.

Nelle aree non idonee:

- non sono consentiti interventi di nuova costruzione, ricostruzione ed ampliamento;
- sono 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 reti tecnologiche;
- la realizzazione di modesti manufatti di cui al successivo art. 47, comma 2.

Art. 26 - Aree soggette a dissesto idrogeologico

- 1) 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 Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) dell'Autorità di Bacino Distrettuale delle Alpi Orientali 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.
- 2) 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).
- 3) 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.
- 4) Per le aree di risorgiva del Fiume Tione dei Monti si rinvia a quanto disposto dal precedente art. 17 comma 1.

Art. 27 - Scarpata fluviale

- 1) 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.

Art. 28 - Aree di interesse archeologico

- 1) 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.
- 2) All'interno di tali aree, la richiesta del titolo abilitativo per l'esecuzione di interventi edilizi che comportino scavi di profondità maggiori di 50 cm, è subordinata alla presentazione del progetto presso la Soprintendenza Archeologica, per l'approvazione preventiva ai sensi del Codice dei Contratti.

Art. 29 - Sito inquinato

- 1) Nella tavola dei vincoli del PI viene recepito il sito inquinato sito in località Piovezzano.
- 2) Nelle more di avvenuta bonifica dell'area entro un raggio di 10 metri non sono ammessi incrementi dell'attuale carico urbanistico ed all'occorrenza il Sindaco adotta misure urgenti di prevenzione dei rischi fino alla integrale bonifica dell'area.

Art. 30 - Pozzo termale

- 1) Il PI 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 (gli ambiti a fragilità ambientale da salvaguardare).

Art. 31 - Riduzione del rischio sismico e microzonazione sismica

- 1) Disposizioni generali

L'intero territorio comunale è classificato come "Zona 2" 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.

Il PI recepisce lo Studio di Microzonazione Sismica (MS) di 2-3 livello finalizzato ad individuare le strategie di riduzione di tale rischio, da attuare secondo quanto previsto dalle disposizioni nazionali e regionali in materia.

In considerazione della situazione sismica e geologica del territorio comunale, contraddistinto da condizioni litostratigrafiche predisponenti l'amplificazione e dal rischio potenziale di sismi di magnitudo medio-elevata, si è ritenuto opportuno definire il grado di approfondimento delle indagini sismiche, da effettuare in sede di progetto, sia in base alla tipologia di terreno interessato sia in riferimento alla classificazione degli edifici prevista dalle N.T.C. 2018 ed alla normativa regionale inerente gli edifici e le opere di interesse strategico ai fini di Protezione Civile e rilevanti per l'uso.

Tale scelta deriva dall'analisi delle condizioni locali in cui appare evidente una significativa variabilità delle condizioni litostratigrafiche che devono, di conseguenza, essere verificate e confermate in fase di progetto.

La "Carta di Microzonazione Sismica" (MS) contenuta nello studio di 2 e 3 Livello di Microzonazione Sismica distingue le seguenti zone sulla base degli effetti locali attesi

in caso di evento sismico e individua le necessarie indagini e analisi di approfondimento:

- a) **Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali.** Si tratta di aree in cui sono attese amplificazioni del moto sismico, causate dall'assetto litostratigrafico e/o morfologico locale. Nella "Carta di Microzonazione Sismica" (MS) contenuta nello studio di II Livello di Microzonazione Sismica si valuta la distribuzione dei fattori di amplificazione in caso di sisma; in particolare, le aree esaminate sono risultate stabili ma suscettibili di amplificazioni sismiche per effetti litologico stratigrafici e topografici. Tale scelta deriva dall'analisi delle condizioni locali in cui appare evidente una significativa variabilità delle condizioni litostratigrafiche che devono, di conseguenza, essere verificate e confermate in fase di progetto. Lo studio di Microzonazione Sismica, basato sui Fattori di amplificazione elaborati con abachi e metodi semplificati deve essere, quindi, utilizzato come approccio preliminare per stimare la possibile risposta sismica locale e per programmare la tipologia di indagini necessarie da effettuare in sede esecutiva. La scelta della tipologia e la metodologia di indagine dovrà, quindi, essere commisurata all'importanza dell'opera ed adeguatamente motivata;
 - b) **Zone di attenzione per instabilità.** Si tratta di zone nelle quali effetti sismici attesi e predominanti, oltre i fenomeni di amplificazione, sono riconducibili a deformazioni permanenti del territorio. Alcune aree del territorio comunale potrebbero essere potenzialmente soggette alle seguenti criticità:
 - i. fenomeni di instabilità per liquefazione;
 - ii. fenomeni di instabilità di versante: movimenti franosi quiescenti.
- 2) **Prescrizioni generali per le zone a e b**

Il territorio comunale è stato suddiviso nelle due zone a e b. In fase di progettazione edilizia la Relazione geologica, geotecnica, sismica prevista dalla normativa vigente deve essere approfondita relativamente agli aspetti sismici secondo le seguenti modalità (condizioni di applicazione):

- **Condizione a):** utilizzo dei dati e delle informazioni sismiche contenuti nello studio di Microzonazione Sismica di 1,2, ed eventuale 3 livello;
- **Condizione b):** verifica dei dati e delle informazioni sismiche contenuti nello studio di Microzonazione Sismica per l'applicazione di metodi semplificati ed abachi per valutare i fattori di amplificazione locale. Per l'applicazione dei metodi semplificati si riporta quanto indicato dal D.M. 17.01.2018 al paragrafo 3.2.2 "Ai fini della definizione dell'azione sismica di progetto, l'effetto della risposta sismica locale si valuta mediante specifiche analisi, da eseguire con le modalità indicate nel § 7.11.3. In alternativa, qualora le condizioni stratigrafiche e le proprietà dei terreni siano chiaramente riconducibili alle categorie definite nella Tab. 3.2.II, si può fare riferimento ad un approccio semplificato che si basa sulla classificazione del sottosuolo in funzione dei valori della velocità di propagazione delle onde di taglio, VS. I valori dei parametri meccanici necessari per le analisi di risposta sismica locale o delle velocità VS per l'approccio semplificato costituiscono parte integrante della caratterizzazione geotecnica dei terreni

compresi nel volume significativo, di cui al § 6.2.2. I valori di VS sono ottenuti mediante specifiche prove oppure, con giustificata motivazione e limitatamente all'approccio semplificato, sono valutati tramite relazioni empiriche di comprovata affidabilità con i risultati di altre prove in sito, quali ad esempio le prove penetrometriche dinamiche per i terreni a grana grossa e le prove penetrometriche statiche. La determinazione della velocità delle onde di taglio Vs, dovrà essere fatta utilizzando indagini sismiche, in foro (cross-hole, down-hole, cono sismico) o in superficie (MASW, Re.Mi., ESAC, sismica a rifrazione). Per le indagini in superficie sarà preferibile abbinare l'uso di tecniche attive e passive ed eseguire, quindi, misure di rumore sismico ambientale a stazione singola (tecnica HVSR), al fine di stabilire la frequenza fondamentale di vibrazione dei terreni (o il periodo proprio), da confrontarsi con le frequenze proprie degli edifici. Le acquisizioni e le elaborazioni di queste misure seguiranno le linee guida del Progetto SESAME. La procedura prevede pertanto di valutare il valore di Fa calcolato e di confrontarlo con il corrispondente valore di soglia, considerando una variabilità di + 0.1 che tiene in conto la variabilità del valore di Fa ottenuto. Si possono presentare quindi due situazioni:

- il valore di Fa è inferiore al valore di soglia corrispondente: la normativa è da considerarsi sufficiente a tenere in considerazione anche i possibili effetti di amplificazione litologica del sito e quindi si applica lo spettro previsto dalla normativa;
 - il valore di Fa è superiore al valore di soglia corrispondente: la normativa è insufficiente a tenere in considerazione i possibili effetti di amplificazione litologica e quindi è necessario, in fase di progettazione edilizia, o effettuare analisi più approfondite (3° livello) o utilizzare lo spettro di norma caratteristico della categoria di suolo superiore, con il seguente schema:
 - anziché lo spettro della categoria di suolo B si utilizzerà quello della categoria di suolo C; nel caso in cui la soglia non fosse ancora sufficiente si utilizzerà lo spettro della categoria di suolo D;
 - anziché lo spettro della categoria di suolo C si utilizzerà quello della categoria di suolo D;
 - anziché lo spettro della categoria di suolo D si utilizzerà quello della categoria di suolo E.
- **Condizione c):** Analisi della Risposta Sismica Locale (RSL) come indicato al paragrafo 7.11.3 del DM 17.01.2018. Risposta sismica e stabilità del sito: “per categorie speciali di sottosuolo (tabella 3.2.III), per determinati sistemi geotecnici e per aumentare il grado di accuratezza nella previsione dei fenomeni di amplificazione, le azioni sismiche da considerare nella progettazione devono essere determinate mediante specifiche analisi di risposta sismica locale. Queste analisi presuppongono un'adeguata conoscenza delle proprietà geotecniche dei terreni, da determinare mediante specifiche indagini e prove”. Per l'analisi di RSL dovranno essere acquisiti i parametri necessari alla ricostruzione del modello geotecnico e sismostratigrafico del sottosuolo, con particolare attenzione alla ricostruzione della profondità e della morfologia del substrato rigido o di un deposito ad esso assimilabile. L'analisi di RSL, condotta utilizzando codici di

calcolo monodimensionali, bidimensionali o tridimensionali, in funzione dell'assetto strutturale del sottosuolo, dovrà articolarsi secondo quanto indicato nel paragrafo 7.11.3 del DM 17.01.2018, al quale si rimanda. In questa sede, oltre a quanto previsto dalla normativa, si vuole sottolineare la necessità di eseguire le seguenti indagini, che verranno individuate dal geologo incaricato, per una corretta modellazione:

- Esecuzione di sondaggi geognostici a carotaggio continuo per la definizione della successione sismostratigrafica e delle diverse unità geotecniche;
- Prove sismiche in foro (cross hole, down hole, cono sismico) finalizzate alla conoscenza della velocità delle onde di taglio fino ad una idonea profondità, in funzione dell'opera in progetto e, comunque, se possibile, fino a raggiungere il "bedrock sismico";
- Prelievo di campioni di terreno e successive analisi di laboratorio per valutare la dipendenza della rigidezza e dello smorzamento dal livello deformativo, e per la determinazione, in dipendenza del legame costitutivo adottato per i terreni, dei parametri di ingresso necessari alle analisi. Le prove di laboratorio possono consistere in prove cicliche di taglio torsionale o di taglio semplice, prove di colonna risonante, prove triassiali cicliche ecc.

La relazione illustrativa delle indagini dovrà contenere i grafici relativi alle misure effettuate ed alla loro interpretazione.

Il D.M. 17.01.2018, al paragrafo 2.4.2 "Classi d'uso", in presenza di azioni sismiche e con riferimento alle conseguenze di una interruzione di operatività o di un eventuale collasso, suddivide le costruzioni in quattro classi d'uso definite in base alla frequentazione, alla funzione, alle attività ed all'utilizzo. (rispetto a quanto riportato nel D.M. 17.01.2018, nella classificazione illustrata di seguito la classe II è stata suddivisa in due sottoclassi distinte).

Su tutto il territorio comunale dovranno essere effettuate le indagini e gli studi che sono stati descritti nei punti precedenti in relazione alla classe di intervento sottoindicata (classi d'uso definite dalle NTC 2018).

- **Classe I:** Costruzioni con presenza solo occasionale di persone, edifici agricoli. Per queste costruzioni si prevede l'applicazione della **condizione a)**;
- **Classe IIa:** Costruzioni il cui uso preveda normali affollamenti, senza contenuti pericolosi per l'ambiente e senza funzioni pubbliche e sociali essenziali. Esclusi i complessi residenziali/commerciali ed industriali strutturalmente consistenti, le opere infrastrutturali di maggiore importanza, le industrie con attività non pericolose per l'ambiente, i ponti, le opere infrastrutturali, le reti viarie non ricadenti in Classe d'uso III o in Classe d'uso IV, le reti ferroviarie la cui interruzione non provochi situazioni di emergenza e infine le dighe il cui collasso non provochi conseguenze rilevanti. Per queste costruzioni si prevede l'applicazione della **condizione b)**;
- **Classe IIb:** Costruzione di complessi residenziali/commerciali ed industriali strutturalmente consistenti, le opere infrastrutturali di maggiore importanza, le industrie con attività non pericolose per l'ambiente, i ponti, le opere infrastrutturali, le reti viarie non ricadenti in Classe d'uso III o in Classe d'uso IV, le

reti ferroviarie la cui interruzione non provochi situazioni di emergenza e infine le dighe il cui collasso non provochi conseguenze rilevanti. Per queste costruzioni si prevede l'applicazione della **condizione c)**;

- **Classe III:** Costruzioni il cui uso preveda affollamenti significativi. Industrie con attività pericolose per l'ambiente. Reti viarie extraurbane non ricadenti in Classe d'uso IV. Ponti e reti ferroviarie la cui interruzione provochi situazioni di emergenza. Dighe rilevanti per le conseguenze di un loro eventuale collasso. Per queste costruzioni si prevede l'applicazione della **condizione c)**;
- **Classe IV:** Costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti, anche con riferimento alla gestione della protezione civile in caso di calamità. Industrie con attività particolarmente pericolose per l'ambiente. Reti viarie di tipo A o B, di cui al D.M. 5 novembre 2001, n. 6792, "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade", e di tipo C quando appartenenti ad itinerari di collegamento tra capoluoghi di provincia non altresì serviti da strade di tipo A o B. Ponti e reti ferroviarie di importanza critica per il mantenimento delle vie di comunicazione, particolarmente dopo un evento sismico. Dighe connesse al funzionamento di acquedotti e a impianti di produzione di energia elettrica. Per queste costruzioni si prevede l'applicazione della **condizione c)**.

3) Prescrizioni specifiche per le zone b

Zone di attenzione potenzialmente instabili per liquefazione

In alcune aree del territorio comunale è stata attribuita nel 1° livello (carta delle MOPS) la potenziale instabilità per liquefazione. Nel 2° livello di approfondimento è stata verificata la suscettibilità alla liquefazione con i metodi semplificati i cui risultati non hanno reso necessario l'approfondimento di 3° livello.

Tuttavia, considerando la geometria tipologica del progetto specifico e la sua classe d'uso oltre che la possibile variabilità laterale e verticale dei terreni che compongono il sottosuolo delle aree investigate, si stabilisce che per tutti gli edifici e le strutture che ricadono all'interno delle "Zone suscettibili di instabilità per liquefazione", ad eccezione delle strutture classificabili come **classe I**, sia da valutare con una Verifica a liquefazione sito-specifica e con indagini geologiche mirate valutate dal geologo incaricato.

La verifica sarà fatta con valutazione in condizioni sismiche e dei cedimenti indotti, come indicato nel DM 17.01.2018 al paragrafo 7.11.3.4.3 "Stabilità nei confronti della liquefazione" che infatti recita: *"...salvo utilizzare procedure di analisi avanzate, la verifica può essere effettuata con metodologie di tipo storico-empirico in cui il coefficiente di sicurezza viene definito dal rapporto tra la resistenza disponibile alla liquefazione e la sollecitazione indotta dal terremoto di progetto. La resistenza alla liquefazione può essere valutata sulla base dei risultati di prove in sito o di prove cicliche di laboratorio. La sollecitazione indotta dall'azione sismica è stimata attraverso la conoscenza dell'accelerazione massima attesa alla profondità di interesse. L'adeguatezza del margine di sicurezza nei confronti della liquefazione deve essere valutata e motivata dal progettista."*

Nell'eventualità che le verifiche eseguite con metodi semplificati portino a determinare un rischio di liquefazione elevato ($IL > 5$), le analisi dovranno essere condotte con procedure di Livello 3.

Zone di attenzione per instabilità di versante: movimenti franosi quiescenti

Per i progetti di edifici e strutture che ricadono all'interno delle "Zone suscettibili di instabilità per instabilità di versante" dovrà essere verificata la stabilità complessiva del pendio e del complesso opera-terreno, sia in condizioni statiche che dinamiche prevedendo tutti quegli interventi che consentano di rendere complessivamente stabile il sito anche in condizioni di sisma, proprie del livello 3 di approfondimento.

Laddove si individuino condizioni particolari per la presenza di creste o scarpate si prevede la verifica puntuale come previsto dalla normativa vigente, di:

- le condizioni topografiche locali,
- l'amplificazione morfologica ricalcolata e considerata, se presente tale amplificazione, in aggiunta alla amplificazione litostratigrafica (l'amplificazione complessiva è generata dal prodotto delle due singole componenti).

TITOLO III - SISTEMA INSEDIATIVO

Capo I - Disposizioni generali

Art. 32 - Destinazioni d'uso

1) Gli edifici delle zone residenziali (zone A, B, C), devono essere destinati prevalentemente alla residenza; sono però ammesse anche le seguenti destinazioni d'uso:

- esercizi commerciali di vicinato fino a 250 mq di superficie di vendita;
- studi professionali,
- magazzini e depositi commerciali, limitatamente ai piani terreni e seminterrati;
- laboratori per artigianato di servizio, i cui impianti non producano rumori od odori molesti, limitatamente ai piani terreni o assimilabili;
- autorimesse pubbliche e private;
- ristoranti, trattorie, bar e caffè;
- banche ed uffici postali;
- servizi socio-assistenziali;
- bed & breakfast;
- cinema e teatri.

Destinazione d'uso diverse sono ammesse previa autorizzazione da parte del Consiglio Comunale e conseguente presentazione di un PdC convenzionato.

2) Per i forti austriaci, classificati dal PI in zona A, le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- attività museale;
- gallerie espositive (arte, artigianato, antiquariato ecc.);
- studi di artisti e di artigianato artistico;
- usi in atto.

Destinazione d'uso diverse sono ammesse previa autorizzazione da parte del Consiglio Comunale in base ad un motivato progetto di valorizzazione del bene stesso. In tal caso il progetto è assoggettato a PdC convenzionato.

3) Per le attività economiche (zone D) si demanda al successivo art. 39 comma 4.

Art. 33 - Opere di urbanizzazione

1) Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, così come definite all'art. 16, comma 7 e seguenti del DPR 380/2001, in osservanza degli atti d'indirizzo della LR 11/2004, sono così definite dal PI:

PRIMARIA

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta e di parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica di adduzione;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;

- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato;
- h) cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni e ogni altra rete, infrastruttura, opera pubblica o di uso pubblico per il collegamento e/o completamento funzionale dell'insediamento edilizio;
- i) reti dati e banda larga;
- j) punti di ricarica elettrica;

Qualora ritenute essenziali e necessarie, sono da assimilare alle opere di urbanizzazione primaria una serie di attrezzature riconducibili alla necessità di migliorare la qualità degli spazi urbani ed adeguarli alle innovazioni tecnologiche.

SECONDARIA

- a) asili e scuole dell'infanzia
- b) scuole dell'obbligo
- c) mercati di quartiere
- d) uffici e delegazioni comunali
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi
- f) impianti sportivi di quartiere
- g) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie
- h) aree verdi di quartiere, percorsi ciclo-pedonali e aree pedonali
- i) opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi

Art. 34 - Quantità minime di aree destinate a standard

- 1) Le quantità minime di aree destinate a standard urbanistici, da reperirsi a mezzo piani attuativi o specifiche normative, sono così determinate:

| STANDARD PER DESTINAZIONI RESIDENZIALI | |
|---|---|
| Art. 31 comma 3a - LR 11/2004: | 30 mq/ab |
| Ripartizione: | |
| Attrezzature di interesse comune | Secondari: 4,5 mq./ab.* |
| Attrezzature per l'istruzione | Secondari: 4,5 mq./ab. * |
| Verde pubblico attrezzato, parchi, aree gioco e sport | Primari: 5 mq./ab. Secondari: 11 mq./ab. * |
| Parcheggi | Primari: 5 mq./ab. |
| <i>* Con possibilità di monetizzazione</i> | |

| STANDARD PER DESTINAZIONI PRODUTTIVE | |
|--|--|
| Art. 31 comma 3b - LR 11/2004: | 10 mq ogni 100 mq di superficie delle singole zone da ripartirsi tra verde e parcheggi in percentuali corrispondenti alle esigenze insediative della zona e alle richieste dell'Amministrazione Comunale. |
| Ripartizione: | |
| Verde e Parcheggi | 100% * |
| <i>* Con possibilità di monetizzazione</i> | |

| STANDARD PER DESTINAZIONI DIREZIONALI | |
|--|--|
| Art. 31 comma 3c - LR 11/2004: | 100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento |
| Verde e Parcheggi | 100% * |
| <i>* Con possibilità di monetizzazione</i> | |

| STANDARD PER DESTINAZIONI TURISTICHE / RICETTIVE | |
|---|---|
| Art. 31 comma 3d - LR 11/2004: | 15 mq ogni 100 mc; 10 mq ogni 100 mq nel caso di insediamenti all'aperto |
| Ripartizione: | |
| Verde pubblico attrezzato, parchi, aree gioco e sport | 20% monetizzabile |
| Parcheggi | 80% non monetizzabile |
| <i>Per le nuove strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere di cui alla LR 33/2002 e smi, nonché per ristrutturazioni ed ampliamenti di strutture esistenti che comportino aumento del numero dei posti letto, è fatto obbligo di realizzare almeno un posto auto per ogni camera. Nei centri storici è ammessa anche la stipula di convenzioni con parcheggi esterni pubblici o privati.</i> | |

| STANDARD PER DESTINAZIONI COMMERCIALI (LR 50/2012) Zona Centro Storico | |
|---|---|
| Tipologia commerciale | Standard a parcheggio |
| Esercizi di vicinato (Sv < 250 mq) <i>Sv = Superficie di vendita</i> <i>Slp = Superficie lorda di pavimento</i> | Se le destinazioni d'uso sono ricavate in strutture edilizie preesistenti oggetto d'intervento di recupero o ristrutturazione edilizia la dotazione di parcheggi sarà relazionata all'uso delle aree scoperte preesistenti. In ogni caso dovrà almeno essere garantito uno spazio di sosta per il carico/scarico delle merci. Per gli esercizi di vicinato ricavati in nuove strutture edilizie, la dotazione a parcheggio dovrà essere non inferiore a 0,4 mq/ mq di Slp . |
| Medie strutture di vendita (251 mq < Slp < 2.500 mq): <ul style="list-style-type: none"> • alimentare e misto | 1,00 mq/ mq di Sv e non meno di 0,8 mq/ mq di SL e 10 mq ogni 100 mq di superficie accessoria; |
| <ul style="list-style-type: none"> • non alimentare generico e grande fabbisogno | 0,8 mq/ mq di Sv e non meno di 0,4 mq/ mq di Slp. |

| STANDARD PER DESTINAZIONI COMMERCIALI (LR. 50/2012) Esterno al Centro Storico | |
|---|--|
| Tipologia commerciale | Standard a parcheggio |
| Esercizi di vicinato (Sv < 250 mq) | 0,40 mq/ mq di Slp. |
| Medie strutture di vendita (251 mq < Slp < 2.500 mq): <ul style="list-style-type: none"> • alimentare e misto | 1,00 mq/ mq di Sv e non meno di 0,8 mq/ mq di Slp e 10 mq ogni 100 mq di superficie accessoria; |
| <ul style="list-style-type: none"> • non alimentare generico e grande fabbisogno | 0,8 mq/ mq della Slp e 10 mq ogni 100 mq di superficie accessoria. |

- 2) Lo standard residenziale per abitante teorico è quantificato in 150 mc di volume urbanistico.
- 3) Il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate è scomputabile dal contributo di costruzione in sede di rilascio del titolo abilitativo, ammettendosi la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard.
- 4) Il conseguimento di tali standards può essere in parte assicurato mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata.
- 5) In fase di interventi del PI, diretto ed attuativo, valutando approfonditamente per zone territoriali omogenee e di espansione, le reali necessità territoriali, la dimensione degli insediamenti urbani e le esigenze della collettività, l'Amministrazione Comunale può prevedere ulteriori superfici da dedicare a standard (di tipo primario), soprattutto assimilando alle opere di urbanizzazione primaria una serie di attrezzature finalizzate al miglioramento della qualità degli spazi urbani ed adeguarli alle innovazioni tecnologiche. Tale specificazione è necessaria per superare la logica della determinazione degli standard in funzione del mero calcolo quantitativo, indirizzandosi verso la realizzazione di servizi che effettivamente conseguano le finalità per i quali sono realizzati.
- 6) A garanzia della qualità degli interventi tali aree devono essere preferibilmente collegate in modo da assicurare concentrazione e raccordo.

Art. 35 - Dotazione di parcheggi privati pertinenziali

- 1) Per i parcheggi privati pertinenziali si demanda all'art. III.II.4 del REC.

Capo II - Disposizioni specifiche delle singole zone urbane

Art. 36 - Ambiti storici (zona A)

1) Disposizioni generali

La disciplina relativa agli ambiti storici si basa sull'indagine morfologica, tipologica e funzionale degli edifici e degli spazi liberi e determina i criteri per la conservazione e il recupero delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storiche dell'insediamento, nonché i limiti e le modalità cui sono soggetti gli interventi di recupero. Tali ambiti sono assimilati alla zona A del DM 1444/68.

Il PI prescrive la tutela, il recupero, la valorizzazione dei tessuti urbani e dei manufatti di interesse culturale. Tutti gli interventi devono essere diretti alla salvaguardia, alla riqualificazione e alla valorizzazione degli immobili e devono essere realizzati con modalità di intervento, materiali e finiture coerenti con i valori da tutelare.

Il PI individua come zone "A":

- a) le zone all'interno del perimetro dei centri storici di Pastrengo, Piovezzano, San Zeno, Ronchi, Tacconi e Pol;
- b) le zone all'esterno del perimetro dei centri storici di cui al punto precedente comprendenti le corti e i nuclei di antica origine, i forti e le ville venete.

I dati metrici riportati nelle schede analitiche facenti parte degli elaborati di piano, appartengono al sistema e alla metodologia della rilevazione di tipo urbanistico, pertanto agli stessi non si dovrà fare riferimento in sede di istruttoria e di rilascio del titolo abilitativo.

2) Unità minime di intervento

Per ogni unità edilizia ricompresa nel Centro Storico, in apposita tavola del PI, sono individuate le categorie di tutela e i tipi di intervento edilizio ammessi.

Per unità edilizia si intende il singolo fabbricato così come individuato dalla specifica scheda di indagine e dal relativo terreno pertinenziale e dagli edifici accessori, anche se costituenti unità edilizia a sé stante. Nel caso di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, l'unità edilizia minima di intervento è rappresentata dalla singola unità immobiliare.

3) Modalità d'attuazione

Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del PI, mediante PUA e/o Permesso di costruire convenzionato nel rispetto di quanto indicato dalla specifica scheda d'indagine e per i singoli gradi d'intervento di cui al successivo comma.

Il progetto deve essere sempre accompagnato da una relazione filologica come da successivo punto 7.

L'analisi filologica può dimostrare valori culturali diversi da quelli risultanti nel P.I.; in tal caso sono consentiti tipi di intervento corrispondenti alle classi di valore risultanti dall'analisi, aumentando o diminuendo il valore assegnato dal P.I. previa deliberazione di Consiglio Comunale.

4) Gradi di intervento

| GRADO 1 edifici di valore storico architettonico | |
|---|--|
| Descrizione | Trattasi di edifici di cui interessi la conservazione integrale di ogni parte interna ed esterna. |
| Interventi ammessi | <p>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.</p> <p>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.</p> |
| Modalità | <ul style="list-style-type: none"> a. restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di valore storico-culturale; b. conservazione o ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di valore storico-culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali nelle altre parti; c. consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto d. inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio; e. mantenimento o ripristino delle portature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili mediante l'analisi filologica; f. restauro e ripristino degli spazi scoperti; g. eliminazione delle superfetazioni e/o degli elementi incongrui risultanti dall'analisi filologica. <p>È consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante, nel rispetto di quanto sopra richiamato.</p> <p>Per le parti di edificio prive di valore culturale, individuate sulla base dell'analisi filologica di cui al successivo punto 7) sono consentiti anche gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ricostruzione, purché finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale del patrimonio storico-culturale di riferimento.</p> |

| GRADO 2 edifici di valore tipologico e ambientale | |
|--|--|
| Descrizione | Per le caratteristiche storico-artistiche ed il rapporto con il contesto circostante, trattasi di edifici di cui interessi la conservazione prevalentemente delle strutture esterne. |
| Interventi ammessi | Per tali immobili si applicano le categorie del restauro scientifico, del ripristino tipologico e del restauro e risanamento conservativo; è ammessa la ristrutturazione (senza demolizione e ricostruzione) purché coerente con i caratteri storici-culturali del contesto in cui si inserisce il fabbricato. |
| Modalità | <p>a. restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di valore storico-culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, purché le modifiche e le eventuali nuove aperture siano coerenti con i caratteri storici dell'edificio;</p> <p>b. conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di valore storico-culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;</p> <p>c. consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali e i rapporti aeroilluminanti a quelle stabilite dai regolamenti vigenti e al precedente punto a);</p> <p>d. eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità;</p> <p>e. inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;</p> <p>f. è ammessa la chiusura di portici (max 25% del volume esistente).</p> <p>In caso di manutenzione straordinaria è prescritta l'eliminazione di superfetazioni e/o degli elementi incongrui eventualmente indicati nella scheda di indagine e/o individuati in sede di presentazione della pratica edilizia.</p> <p>È consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante, nel rispetto di quanto sopra richiamato.</p> <p>L'intervento potrà altresì prevedere il recupero dei corpi edilizi recenti, edificati come ampliamento organico del fabbricato principale e non classificabili nella categoria della superfetazione, in base ad un progetto architettonico che ridefinisca la configurazione dei fronti, al fine di integrare armonicamente il corpo di fabbrica non originario.</p> <p>La sistemazione delle aree di pertinenza degli immobili deve essere rivolta a mantenere e/o ripristinare la configurazione originaria di impianto, ove leggibile.</p> |

| GRADO 3 edifici di valore tipologico e ambientale interessati da trasformazioni edilizie e/o di contesto che hanno diminuito l'originario valore culturale e assimilabili. | |
|---|---|
| Descrizione | Trattasi di edifici interni al tessuto storico i quali nel tempo hanno subito trasformazioni edilizie e/o di contesto che hanno diminuito l'originario valore culturale. |
| Interventi ammessi | Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nonché interventi di ricostruzione e ampliamento. |
| Modalità | <p>a. restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di valore storico-culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;</p> <p>b. consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali e i rapporti aeroilluminanti a quelle stabilite dai regolamenti vigenti;</p> <p>c. eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità;</p> <p>d. inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;</p> <p>e. è ammessa la chiusura di portici (max 25% del volume esistente) e il recupero dei sottotetti;</p> <p>f. ristrutturazione edilizia con possibilità di aumento volumetrico (max 75 mc) per adeguamenti igienico-sanitari, sismici e di abbattimento delle barriere architettoniche.</p> <p>In caso di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione edilizia, è prescritta l'eliminazione di superfetazioni e/o degli elementi incongrui eventualmente indicati nella scheda di indagine e/o individuati in sede di presentazione della pratica edilizia.</p> |

5) Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso sono quelle consentite per le zone residenziali di cui al precedente art. 32, compatibili con i valori da tutelare e i caratteri del centro storico.

6) Limiti alle distanze e alle altezze

Per le altezze minime si demanda all'art. III.I.1.2 del RE.

Per le distanze si demanda all'art. 9 del DM 1444/68.

7) Analisi filologica

L'analisi filologica degli immobili, preliminare alla progettazione, deve considerare l'intero ambito di tutela e contenere:

- l'analisi storica degli immobili, con particolare riferimento alle trasformazioni subite;
- lo stato di fatto dell'edificio, mediante il rilievo quotato, la descrizione delle destinazioni d'uso e delle condizioni statiche ed igieniche, comprendendo le informazioni sui materiali e sulle tecniche usate nella costruzione;
- lo stato di fatto degli spazi scoperti, mediante il rilievo quotato del suolo e delle alberature, con specificazione delle specie, delle pavimentazioni esterne, delle recinzioni e di ogni altro elemento fisso che concorre a caratterizzare l'ambiente;
- ogni altro documento necessario per descrivere i caratteri storici e architettonici degli immobili interessati.

8) Prescrizioni

Per gli elementi aggettanti delle facciate si demanda all'art. III.V.3 del RE.

Per il colore si demanda all'art. III.V.5 del RE.

Per le coperture si demanda all'art. III.V.6 del RE.

Per gli impianti tecnici si demanda all'art. III.V.9 del RE.

Per i serramenti si demanda all'art. III.V.10 del RE.

Per i pannelli fotovoltaici /solari si demanda all'art. III.I.2.6 del RE.

9) Edifici vincolati

Sugli edifici vincolati e relative aree di pertinenza di cui all'art. 10 del D.Lgs n.42/2004, si applicano le prescrizioni del parere espresso dalla competente Soprintendenza. Gli interventi previsti dai progetti che abbiano ottenuto l'approvazione della Soprintendenza possono comunque essere consentiti dal Comune anche se non conformi al grado di protezione definita dal PI.

10) Immobili non schedati

Per gli immobili legittimamente autorizzati interni al centro storico e non schedati, viene d'ufficio attribuito il grado di protezione 3.

11) Aree di pertinenza scoperte da tutelare

Il PI, in recepimento del PAT, individua con apposita retinatura le aree scoperte e i contesti figurativi da tutelare.

Il recupero e la riqualificazione dei fabbricati oggetto di tutela deve comportare il contestuale risanamento delle aree strettamente pertinenti con l'impiego di materiali e tecniche coerenti con l'impianto originario. All'interno di tali ambiti non sono ammesse nuove costruzioni.

12) Costruzione di autorimesse private

È consentita la realizzazione di autorimesse private in locali esistenti al piano terra dotati di accessi diretti o indiretti dalla rete viaria.

Qualora non fosse possibile utilizzare locali esistenti, è ammessa la realizzazione di nuove autorimesse, anche interrato, purché la loro realizzazione non pregiudichi i caratteri architettonici e tipologici dell'edificio.

Per le caratteristiche tecniche e costruttive si demanda al REC.

Art. 37 - Ambiti urbani residenziali (zona B)

1) Obiettivi generali per il miglioramento della qualità urbana e ambientale

Si tratta di tessuti per funzioni prevalentemente residenziali all'interno del quale le politiche di trasformazione dovranno tendere in particolare a produrre mitigazioni microclimatiche, ridurre i consumi energetici e a migliorare la vivibilità degli spazi pubblici. Gli ambiti urbani residenziali sono assimilati alle zone B di cui al DM 1444/68.

2) Tipo di interventi

Tutti i tipi di interventi.

3) Parametri urbanistici ed edilizi

| | | | |
|-------------|--|---|---|
| Vmax | Volume massimo edificabile | = | Gli interventi diretti sono realizzati a parità di Volume esistente (VT) con la possibilità di un incremento nei limiti di quanto disposto dalla LR 14/2019. |
| Hmax | Altezza massima | = | Si veda il Repertorio normativo allegato alle presenti norme (allegato A) |
| IC | Indice di copertura massimo | = | 0,4 mq/mq |
| DT | Dotazioni territoriali | = | Come disposto dai precedenti artt. 34-35 |
| D1 | Distanza confini proprietà | = | 5,00 metri o inferiori se legittime |
| D2 | Distanza tra edifici | = | 10,00 metri o inferiori se legittime |
| D3 | Distanza dell'edificio dai confini stradali | = | 5,00 metri. È facoltà dell'Amministrazione comunale prescrivere allineamenti e distanze diverse allo scopo di non alterare gli allineamenti e la fisionomia ambientale già determinata. |
| Scop | Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini | = | Min. 60% |
| Sp | Superficie pavimentata | = | Max 40% della superficie scoperta di pertinenza |

Con esclusione del Volume (Vmax), sono ammessi parametri diversi previa

deliberazione del Consiglio Comunale.

4) Edificazione dei lotti liberi

Per gli interventi nei lotti liberi puntualmente individuati dal PI, oltre a quanto disposto dal precedente comma, valgono i seguenti parametri:

| | | | |
|-------------|--------------------|---|---|
| IF | Indice fondiario | = | 0,8 mc/mq, fatto salvo il maggior indice previsto dagli strumenti urbanistici previgenti. |
| Hmax | Altezza massima | = | Si veda il Repertorio normativo allegato alle presenti norme (allegato A) |
| | Tipologia edilizia | = | Edifici unifamiliari e bifamiliari ed edifici a schiera |
| | Lotto minimo | = | 600 mq |

Con esclusione dell'indice fondiario (IF), sono ammessi parametri diversi previa deliberazione del Consiglio Comunale.

5) Prescrizioni

Nel caso di nuova costruzione o ricostruzione anche parziale l'obbligo di utilizzo di forme e materiali compatibili con la tradizione locale demandando REC ulteriori specifiche tecniche.

Art. 38 - Ambiti urbani residenziali di espansione (zona C)

1) Obiettivi generali per il miglioramento della qualità urbana e ambientale

Si tratta di tessuti per funzioni prevalentemente residenziali all'intero del quale le politiche di trasformazione dovranno tendere a migliorare le dotazioni territoriali e a contenere i consumi energetici. Tali ambiti sono assimilati alla zona C del DM 1444/68

2) Tipo di interventi

PUA e/o PdC convenzionato.

3) Parametri urbanistici ed edilizi

| | | | |
|-------------|-----------------------------|---|------------------------------------|
| IT | Indice territoriale | = | 0,6 mc/mq |
| IC | Indice di copertura massimo | = | 0,4 mq/mq |
| Hmax | Altezza massima | = | 6,50 metri |
| | Tipologia edilizia | = | Edifici unifamiliari e bifamiliari |
| | Lotto minimo | = | 800 mq |

I parametri di cui sopra potranno essere modificati in sede di Accordo ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004.

Art. 39 - Ambiti urbani per le attività economiche (zona D)1) Obiettivi generali per il miglioramento della qualità urbana e ambientale

Si tratta di tessuti per funzioni prevalentemente produttive, commerciali e direzionali di rilievo comunale a cui il PI pone l'obiettivo di promuovere interventi finalizzati a elevare gli standard di qualità ambientale e architettonica dei fabbricati per consolidare le attività esistenti e qualificare le eccellenze produttive, garantendone la possibilità di sviluppo. Gli ambiti urbani per le attività economiche sono assimilati alle zone D di cui al DM 1444/68.

2) Tipo di interventi

Tutti i tipi di interventi.

L'intervento diretto è ammesso solo per le zone già dotate delle principali opere di urbanizzazione. Ove esse risultassero mancanti o carenti l'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di PUA e/o PdC convenzionato per l'esecuzione delle opere mancanti.

Gli interventi assoggettati a PUA e/o PdC convenzionato dovranno essere accompagnati da un "Bilancio Ambientale Positivo"¹.

3) Parametri urbanistici ed edilizi

| | | | |
|-------------|--|---|--|
| Hmax | Altezza massima | = | Si veda il Repertorio normativo allegato alle presenti norme (allegato A) |
| IC | Indice di copertura massimo | = | 0,6 mq/mq. |
| Vmax | Volume massimo edificabile (solo per le zone D3) | = | Gli interventi diretti sono realizzati a parità di Volume esistente (VT) con la possibilità di un incremento del 10%. |
| DT | Dotazioni territoriali | = | Come disposto dai precedenti artt. 34 e 35 |
| | Distanza confini proprietà | = | 5,00 metri o inferiore se esistente |
| | Distanza tra edifici | = | 10,00 metri |
| | Distanza dell'edificato dai confini stradali | = | 10,00 metri. È facoltà dell'Amministrazione comunale prescrivere allineamenti e distanze diverse allo scopo di non alterare gli allineamenti e la fisionomia ambientale già determinata. |
| Scop | Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini | = | Min. 20% |
| Sp | Superficie pavimentata | = | Max 80% della superficie scoperta di pertinenza |

¹ Fonte ARPAV, https://www.arpa.veneto.it/servizi-ambientali/certificazioni-ambientali/file-e-allegati/Scheda%20Bilancio%20ambientale_GAL.xls

Con esclusione dell'indice di copertura, sono ammessi parametri diversi previa deliberazione del Consiglio Comunale.

4. Usi

| sottozone | usi |
|--|---|
| D1 - Industriale-artigianale e direzionale | Industriale, artigianale, direzionale |
| D2 - Commerciale | Commerciale e attività ludiche |
| D3 - Turistico-ricettivo | Turistico-ricettivo e ristorativo |
| D4 - Agroindustriale | Attività industriale o artigianali per la trasformazione di prodotti agricoli |
| Per tutte le sottozone | Usi in atto |

All'interno di tali zone:

- sono escluse le abitazioni, con l'eccezione di quelle adibite ad alloggio del custode;
- sono escluse le attività a rischio di incidente ambientale di cui al D.P.R. 17/5/1988 n°175 di attuazione della Direttiva C.E.E. n°82/501;
- ad esclusione delle zone D2, gli usi commerciali sono limitati al 20% della superficie coperta e comunque non oltre 500 mq di superficie di vendita.

5. Prescrizioni particolari

Sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o del custode, sino al volume massimo di 400 mc per ogni lotto con superficie minima di 5.000 mq, fatto salvo quanto già autorizzato alla data di adozione del PI.

Per l'ambito produttivo da ottimizzare valgono anche le prescrizioni di cui al precedente art. 17, comma 6.

Ai sensi dell'art. 60 del PTCP, 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 alla data di approvazione del PAT, ogni ampliamento dovrà rispettare la distanza minima dai centri storici, dalle zone residenziali e dai ricettori sensibili di 250 metri. In relazione a tali ampliamenti, il progetto di ampliamento dovrà prevedere le compensazioni ambientali necessarie ad assicurare il riequilibrio rispetto alle risorse impiegate.

Possono 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 previsti idonei accorgimenti di mitigazione degli effetti dell'avvicinamento della zona produttiva verso il centro abitato.

Art. 40 - Servizi e dotazioni territoriali (zona F)

- 1) Comprendono i seguenti servizi:
 - a) Attrezzature per l'istruzione (F1);
 - b) Attrezzature di interesse comune e religiose (F2);
 - d) Aree a verde, attrezzate a parco, per il gioco e lo sport (F3)
 - e) Aree per parcheggi (F4)
- 2) Per i servizi pubblici le grafie e le utilizzazioni indicate con riferimento numerico hanno valore indicativo; la destinazione specifica delle singole aree, può essere modificata con deliberazione del Consiglio Comunale, ferme restando le quantità minime di legge stabilite per ogni servizio.
- 3) Per i servizi e le attrezzature esistenti sono consentiti gli interventi di:
 - manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.
 - adeguamento alle disposizioni vigenti di legge o di regolamento.
 - adeguamento alle disposizioni di legge per la eliminazione delle barriere architettoniche.
- 4) Le nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti devono rispettare le disposizioni di legge in materia.
- 5) Può essere consentita la realizzazione e gestione di servizi e attrezzature anche da parte di privati, a mezzo di apposita deliberazione del Consiglio Comunale e apposita Convenzione.
- 6) Ai fini del rispetto della procedura VAS, qualora risultasse necessario individuare ambiti per servizi ed attrezzature di interesse comune, questi ultimi dovranno essere sottoposti, in fase di attuazione, a verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii, fatto salvo anche quanto puntualmente previsto dall'art. 2 della LR 29/2019.

Art. 41 - Parco zoo (zona F5)

- 1) La zona "F5" ricomprende le parti del territorio di particolare interesse culturale-ricreativo destinate alla conservazione, all'allevamento ed all'osservazione di animali esotici e non.
- 2) All'interno di tale ambito sono consentiti tutti i tipi di intervento edilizio funzionali al ricovero, alla cura, alla protezione della specie animale ed alle attività di supporto e di servizio al parco.
- 3) Sono ammessi tutti gli interventi diretti sugli edifici esistenti, con la possibilità di prevedere un incremento volumetrico, anche mediante la realizzazione di corpi edilizi separati, nei limiti del 20% del volume esistente.
- 4) È inoltre ammessa la realizzazione di nuovi volumi di supporto e/o di servizio necessari all'uso, quali servizi per l'accoglienza e il ristoro, servizi igienici, uffici, alloggi per il personale di custodia, magazzini, sale didattiche/espositive ecc. Detti interventi dovranno essere preceduti dalla stipula di una specifica convenzione con il Comune di

Pastrengo finalizzata anche a riconoscere l'ingresso a prezzi agevolati per la popolazione del comune, o a prezzo gratuito per studenti e categorie protette.

- 5) Non rientrano nelle strutture di cui ai precedenti commi e sono sempre ammessi tutti gli elementi costruttivi accessori al benessere ed alla cura degli animali quali osservatori, recinti, gabbie, voliere, capanne, manufatti di sistemi naturali, rocce e grotte artificiali ecc., alla sicurezza dei visitatori, nonché le aree attrezzate a parco giochi.
- 6) Interventi diversi da quelli previsti ai precedenti commi potranno essere consentiti solo a seguito dell'approvazione di apposito Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004.

Art. 42 - Verde privato (VP)

- 1) Trattasi di aree interne al tessuto consolidato non interessate dall'edificazione destinate a giardino e alle attività ricreative all'aperto nel rispetto dei valori culturali ed ambientali esistenti.
- 2) All'interno di tali aree sono ammesse strutture accessorie di giardinaggio e arredo (quali casette in legno, deposito attrezzi...) nonché piscine e altre strutture ludico/sportive senza aumento di volume nonché opere complementari all'intervento edilizio residenziale (camminamenti, muretti, recinzioni...).
- 3) Le caratteristiche tecniche e dimensionali sono definite dal REC.

Capo III - Altre disposizioni

Art. 43 - Indirizzi per il contenimento degli inquinanti

- 1) 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. 44 - Criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive

- 1) Per le procedure dello sportello unico per le attività produttive si demanda a quanto disposto dalla RL 55/2012.
- 2) Ai sensi dell'art. 47 del PAT, sono sottratte dalla procedura di sportello unico per ragioni di tutela ambientale:
 - le aree individuate nella carta delle trasformabilità (tav. 4) nella "Rete ecologica" quali: area nucleo, area di connessione naturalistica, corridoio ecologico;
 - le aree individuate nella carta delle trasformabilità (tav. 4) nel "Parco delle colline Moreniche" e " Parco fluviale dell'Adige".
- 3) Ai sensi dell'art. 47 del PAT, sono sottratte dalla procedura di sportello unico per ragioni di tutela paesaggistica:
 - le 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. 45 - Criteri per l'insediamento delle medie e grandi strutture di vendita

- 1) 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. 46 - Impianti di distribuzione carburanti

- 1) L'installazione di impianti di distribuzione carburanti è disciplinata dalle norme specifiche in materia ed in particolare dalla LR 23/2003, dalla DGR 1562/2004, e dalla DGR 497/2005 e successive modificazioni ed integrazioni.

TITOLO VI – TERRITORIO RURALE

Art. 47 - Ambiti agricoli (zona E)

- 1) Nella zona "E" sono consentiti gli interventi edilizi eseguiti di cui agli artt. 43, 44 e 45 della LR 11/2004, nonché dalla LR 28/2012, LR 35/2013 e dalla DGR n. 613/2015 "Disciplina delle attività turistiche connesse al settore primario".
- 2) Nella zona agricola è ammessa la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo. Per le caratteristiche tecniche e dimensionali si demanda al RE.

Art. 48 - Fabbricati non più funzionali al fondo agricolo

- 1) Il PI individua gli eventuali fabbricati ritenuti non più funzionali alla conduzione di un fondo rustico o meglio all'Azienda Agricola a questi collegata. I motivi che giustificano la non funzionalità di un fabbricato, compreso in zona Agricola, possono essere i seguenti:
 - non esiste più un fondo rustico e conseguentemente un'azienda agricola (trattasi del caso di fabbricati non appartenenti più ad un'azienda agricola);
 - esiste un fondo rustico ed i fabbricati dell'azienda agricola non vengono più utilizzati in quanto tecnicamente obsoleti o sono variate le necessità produttive
- 2) Le richieste relative alla classificazione di un fabbricato non più funzionale devono essere corredate da una relazione tecnico-agronomica che giustifichi tale richiesta in riferimento ai casi sopra indicati e che illustri chiaramente le motivazioni della non più funzionalità e l'effettiva utilizzazione del fabbricato ad uso agricolo anche allegando documentazione tecnica e fotografica a supporto della relazione.
- 3) Non è comunque ammesso e considerato il recupero di fabbricati non regolarmente assentiti ed i fabbricati in oggetto devono avere ottenuto l'agibilità da almeno 10 anni.
- 4) Il volume massimo che può essere considerato non più funzionale viene fissato dalla scheda di progetto, fino al limite individuato dalla scheda stessa.
- 5) Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali e/o quelle comunque compatibili con la residenza.
- 6) Al fabbricato non più funzionale è assegnata un'area pertinenziale, da individuare a scala edilizia in sede di richiesta di rilascio del Permesso di Costruire, che non rientra nel computo delle aree coinvolte dall'azienda agricola cui il fabbricato stesso non è più legato funzionalmente.
- 7) Sono a carico del Titolare del titolo abilitativo i contributi di urbanizzazione tabellari, riferiti alla Zona Agricola, ed ogni altro onere per l'urbanizzazione, allaccio, servizi. ecc. ovvero le eventuali opere richieste dal Comune necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale dell'area.
- 8) Il recupero di edifici esistenti non più funzionali preclude la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura per cinque anni dalla data di rilascio

dell'agibilità del fabbricato esistente recuperato.

- 9) Successivamente a tale periodo, gli interventi sono subordinati alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'Azienda conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola secondo quanto previsto dall'art. 44 della LR 11/2004 e sue successive integrazioni.
- 10) Le domande che perverranno saranno raccolte dall'Ufficio Tecnico Comunale e saranno oggetto di specifica procedura di verifica ed approvazione secondo quanto previsto dalla LR 11/2004.
- 11) L'individuazione di nuovi edifici non più funzionali al fondo agricolo è soggetta a contributo perequativo.

Art. 49 - Allevamenti zootecnici

- 1) Il PI 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.
- 2) 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 ricognitivo. La variazione di tale fascia non costituisce variante urbanistica.

TITOLO V - SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

Art. 50 - Rete ecologica

- 1) Il PI individua e disciplina la rete ecologica rendendo operative le strategie di intervento per la riqualificazione del territorio e dei processi naturali che lo caratterizzano, già disciplinati all'art. 47 del PAT.

La rete ecologica è costituita dai seguenti ambiti e sub-ambiti del territorio agricolo:

- a) Corridoi ecologici regionale del PTRC;
- b) Corridoio ecologico provinciale del PTCP;
- c) Area nucleo (Core area);
- d) Aree di connessione naturalistica - buffer zone;
- e) Aree di connessione naturalistica - barriere infrastrutturali.

- 2) Corridoio ecologico regionale

Per il corridoio ecologico regionale valgono le disposizioni di cui all'articolo 27 del PTRC. In particolare:

- sono vietati gli interventi che interrompono o deteriorano le funzioni ecosistemiche garantite dai corridoi ecologici, fatti salvi quelli necessari a garantire e migliorare la sicurezza idraulica dei corsi d'acqua e la sicurezza geologica e da valanga. In sede di presentazione di valutazione, da redigersi ai sensi della DGRV 1400/2017 deve essere predisposto un apposito approfondimento progettuale, a mezzo di idonea relazione tecnica naturalistica a firma di professionalità competente, al fine di dimostrare che l'intervento non interrompa o deteriori le funzioni ecosistemiche garantite dalla presenza del corridoio ecologico;
- eventuali interferenze tra corridoio ecologici ed opere pubbliche sono risolte in sede di conferenza di servizi per l'approvazione del progetto, adottando le soluzioni tecniche più opportune per garantire la funzione ecologica dei corridoi.

- 3) Corridoio ecologico provinciale

- 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. In sede di presentazione di valutazione, da redigersi ai sensi della DGRV 1400/2017 deve essere predisposto un apposito approfondimento progettuale, a mezzo di idonea relazione tecnica naturalistica a firma di professionalità competente, al fine di dimostrare che l'intervento non interrompa o deteriori le funzioni ecosistemiche garantite dalla presenza del corridoio ecologico;
- 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 dei corridoi ecologici provinciali, 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 dei corridoi ecologici provinciali non sono ammessi 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.

4) Area nucleo

- 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, 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 non sono ammessi 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.

5) Aree di connessione naturalistica (Buffer zone)

Il PI, nel prevedere il mantenimento del ruolo eco relazionale di tali aree nei confronti degli habitat e delle specie guida delle aree nucleo di pertinenza:

- incentiva la rilocalizzazione delle attività e degli impianti non agricoli fuori dalle aree di connessione naturalistica, riconoscendo un credito edilizio pari al 150% del volume esistente, da attuare mediante Accordo; data l'estensione di tali aree nel territorio comunale qualora la ricollocazione non fosse perseguibile per caratteristiche tecniche e/o economiche eventuali interventi che si rendano necessari e che non potranno prevedere tuttavia ampliamenti delle attività stesse, dovranno tener conto di misure di mitigazione ambientali quali siepi, cortine arboree-arbustive per abbattimento di rumori e/o odori e/o eventuali altre emissioni in atmosfera e/o ogni altro accorgimento progettuale al fine del mantenimento dell'integrità e territorio e delle sue funzioni all'interno del sistema della rete ecologica comunale.
- incentiva la valorizzazione e il recupero delle aree ai fini della fruizione ambientale, anche utilizzando tratturi e capezzagne come percorsi pedonali;
- incentivare l'utilizzo di edifici esistenti connessi all'attività agricola e non più funzionali alla stessa, permettendo cambi di destinazione d'uso esclusivamente a scopo abitativo, ricettivo, ricreativo, sportivo e del tempo libero, con finalità di fruizione del territorio circostante avendo attenzione all'inserimento architettonico del contesto di riferimento;
- incentivare interventi di mitigazione dell'impatto sul territorio relativo agli insediamenti civili e produttivi esistenti al fine di incrementarne la funzionalità

ecologica e l'inserimento paesaggistico.

6) Aree di connessione naturalistica (Barriere infrastrutturali)

Il PI individua l'asse autostradale come principale barriera infrastrutturale. Lungo tale barriera il PI prevede:

- il mantenimento delle alberature esistenti, comprensivo del piano degli interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature;
 - la messa a dimora di nuovi filari di alberi, utilizzando prevalentemente le essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona;
 - la realizzazione di fasce alberate che dovranno indicativamente essere attrezzate con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive.;
 - adeguati varchi al fine di renderle adeguatamente permeabili alla viabilità ciclabile e pedonale e non costituire barriere alla mobilità non motorizzata.
- 7) 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.

Art. 51 - Aree umide

- 1) Il PI, sulla base di specifiche e puntuali analisi volte a rappresentare ad una scala di maggior dettaglio le aree umide e quelle ad essa afferenti, può modificare i perimetri senza comportare variante al PAT.
- 2) Sono vietati tutti gli interventi che possono portare al danneggiamento delle aree umide. In particolare all'interno di tali aree non sono consentiti interventi di bonifica, scavi e movimenti di terra ad eccezione degli interventi di riqualificazione dei fabbricati esistenti, sistemazione e difesa idraulica.

Art. 52 - Ambito paesaggistico dei forti e paesaggio delle grandi battaglie

- 1) Il PI individua e recepisce l'indicazione dell'Ambito paesaggistico dei forti e paesaggio delle grandi battaglie di cui all'art. 96 del PTCP e lo riperimetra secondo una più attenta indagine storica.
- 2) Non è consentita l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione delle insegne e cartelli indicatori di pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale, di attrezzature ricettive ed esercizi pubblici esistenti nelle immediate adiacenze.
- 3) Le aree di interesse paesistico - ambientale costituiscono ambiti preferenziali per la realizzazione di parchi territoriali; esse sono da considerarsi prioritarie nell'applicazione delle direttive CEE relative ad interventi di piantumazione finalizzati al miglioramento ambientale, con particolare richiamo alle disposizioni contenute nel Programma Pluriennale Regionale di cui al Reg. CEE n. 2078/92 e al Reg. CEE n. 2080/92.

Art. 53 - Coni di visuale

- 1) Il PI, nel confermare i coni visuali del PAT, prevede che gli interventi di trasformazione edilizia od urbanistica che si frappongono tra il punto di ripresa del cono visuale e il l'ambito paesaggistico di riferimento da tutelare, dovranno essere specificatamente valutati in riferimento alle interferenze prodotte sul contesto paesaggistico considerato, considerato che:
 - a) non è ammessa l'interposizione di ostacoli (compresa la cartellonistica pubblicitaria) che impediscano o alternino negativamente la visuale verso il quadro paesaggistico tutelato;
 - b) deve esser garantita la salvaguardia degli elementi di tutela;
 - c) deve essere favorita la rimozione o il mascheramento (ad esempio con quinte vegetali, specifiche tecniche pittoriche, movimenti terra) degli elementi detrattori.
- 2) Per tale ambito il PI prevede la conservazione dei coni ottici e visuali e li recupera laddove sia possibile - 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. Per il raggiungimento di tali obbiettivi è ammesso l'utilizzo di un apposito Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004.
- 3) Al fine di garantire quanto prescritto al precedente comma, gli interventi che si frappongono tra i punti di ripresa dei coni visuali e gli ambiti paesaggistici di riferimento da tutelare, dovranno essere preceduti da una relazione paesaggistica che dimostri la mancanza di impatti negativi o l'efficacia degli interventi di mitigazione proposti, attraverso opportune simulazioni (render, simulazioni fotografiche, schemi).

Art. 54 - Monumenti botanici

- 1) In attesa di avviare il procedimento per il riconoscimento dei monumenti botanici come "alberi monumentali" ai sensi della Legge n. 10/2013, il PI recepisce gli esemplari arborei da tutelare così come indicati in Tav. 2 del PAT.
- 2) Nelle more di adeguamento, per i 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. 55 - Itinerari ciclo-turistici

- 1) Il PI individua le principali piste ciclabili esistenti e di progetto di interesse comunale e sovracomunale. Le indicazioni relative alle piste ciclabili di progetto contenute nelle tavole del PI hanno valore indicativo rispetto alla ubicazione degli effettivi tracciati che andranno definiti in sede di specifica progettazione definitiva.
- 2) Gli interventi edilizi non dovranno pregiudicare la funzionalità dei tracciati, ancorché indicativi.

ALLEGATO A) REPERTORIO NORMATIVO

| Zona | n. zona | H max | Superficie zona (mq) | Note |
|------|---------|-------|----------------------|------|
| B | 0001 | 8.50 | 5.436 | |
| B | 0002 | 8,00 | 2.911 | |
| B | 0003 | 8.50 | 4.182 | |
| B | 0004 | 8.50 | 10.008 | |
| B | 0005 | 8,50 | 5.214 | |
| B | 0006 | 8.50 | 4.813 | |
| B | 0007 | 8.50 | 9.923 | |
| B | 0008 | 8,00 | 20.576 | |
| B | 0009 | 8,00 | 4.904 | |
| B | 0010 | 8.50 | 1.564 | |
| B | 0011 | 8,00 | 2.463 | |
| B | 0012 | 8,00 | 4.822 | |
| B | 0013 | 8,00 | 1.199 | |
| B | 0014 | 8.50 | 1.242 | |
| B | 0015 | 9,80 | 12.125 | |
| B | 0016 | 8,00 | 5.385 | |
| B | 0017 | 8,00 | 2.454 | |
| B | 0018 | 8.50 | 1.850 | |
| B | 0019 | 8,00 | 8.986 | |
| B | 0020 | 8.50 | 776 | |
| B | 0021 | 8.50 | 2.543 | |
| B | 0022 | 8.50 | 5.149 | |
| B | 0023 | 8,00 | 1.928 | |
| B | 0024 | 8.50 | 5.757 | |
| B | 0025 | 8,00 | 1.403 | |
| B | 0026 | 8,50 | 4.631 | |
| B | 0027 | 8.50 | 8.934 | |
| B | 0028 | 8.50 | 11.070 | |
| B | 0029 | 8.50 | 3.644 | |
| B | 0030 | 8,00 | 3.378 | |
| B | 0031 | 6,50 | 1.774 | |
| B | 0032 | 10,50 | 4.085 | |
| B | 0033 | 10,50 | 9.194 | |
| B | 0034 | 10,50 | 8.053 | |
| B | 0035 | 10,50 | 1.873 | |
| B | 0036 | 8,00 | 4.144 | |
| B | 0037 | 8,00 | 1.292 | |
| B | 0038 | 8,00 | 3.193 | |
| B | 0039 | 8,00 | 1.153 | |
| B | 0041 | 8,50 | 2.066 | |
| B | 0042 | 8,50 | 7.952 | |
| B | 0043 | 8.50 | 33.144 | |

| Zona | n. zona | H max | Superficie zona (mq) | Note |
|--------------------------|---------|-------|----------------------|------|
| B | 0044 | 8,00 | 26.381 | |
| B | 0045 | 6,50 | 4.574 | |
| B | 0046 | 8,00 | 13.958 | |
| B | 0047 | 8,50 | 1.777 | |
| B | 0048 | 8,50 | 2.616 | |
| B | 0049 | 8,00 | 8.655 | |
| B | 0050 | 8,00 | 9.348 | |
| B | 0051 | 6,50 | 1.063 | |
| B | 0052 | 8,00 | 7.165 | |
| B | 0053 | 8,50 | 1.650 | |
| B | 0054 | 8,50 | 1.634 | |
| B | 0055 | 6,50 | 8.551 | |
| B | 0056 | 8,50 | 788 | |
| B | 0057 | 10,50 | 401 | |
| B | 0058 | 6,50 | 719 | |
| Bi (lotto libero) | 0001 | 8,00 | 633 | |
| Bi (lotto libero) | 0002 | 8,00 | 4.308 | |
| Bi (lotto libero) | 0003 | 8,00 | 6.122 | |
| Bi (lotto libero) | 0004 | 8,00 | 1.259 | |
| Bi (lotto libero) | 0005 | 8,00 | 2.018 | |
| Bi (lotto libero) | 0006 | 8,00 | 2.879 | |
| Bi (lotto libero) | 0007 | 8,00 | 2.148 | |
| Bi (lotto libero) | 0008 | 8,00 | 1.519 | |
| Bi (lotto libero) | 0009 | 8,00 | 2.127 | |
| Bi (lotto libero) | 0010 | 8,00 | 1.419 | |
| Bi (lotto libero) | 0011 | 8,00 | 2.519 | |
| Bi (lotto libero) | 0012 | 8,00 | 919 | |
| Bi (lotto libero) | 0013 | 8,00 | 626 | |
| Bi (lotto libero) | 0014 | 8,00 | 1.387 | |
| D1 | 0001 | 15,00 | 15.713 | |
| D1 | 0002 | 15,00 | 1.497 | |
| D1 | 0003 | 15,00 | 5.491 | |
| D1 | 0004 | 15,00 | 1.430 | |
| D1 | 0005 | 15,00 | 7.688 | |
| D1 | 0006 | 15,00 | 11.673 | |
| D1 | 0007 | 15,00 | 11.118 | |
| D1 | 0008 | 15,00 | 10.492 | |
| D1 | 0009 | 10,00 | 5.648 | |
| D1 | 0010 | 15,00 | 12.615 | |
| D1 | 0011 | 15,00 | 66.634 | |
| D1 | 0012 | 15,00 | 22.423 | |
| D1 | 0013 | 15,00 | 671 | |
| D1 | 0014 | 15,00 | 69.416 | |
| D1 | 0015 | 15,00 | 36.385 | |

| Zona | n. zona | H max | Superficie zona (mq) | Note |
|------|---------|-------|----------------------|------|
| D1 | 0016 | 15,00 | 7.569 | |
| D1 | 0017 | 15,00 | 36 | |
| D1 | 0018 | 15,00 | 2.753 | |
| D1 | 0019 | 15,00 | 12.566 | |
| D1 | 0020 | 15,00 | 13.421 | |
| D1 | 0021 | 15,00 | 25.515 | |
| D1 | 0022 | 15,00 | 22.413 | |
| D1 | 0023 | 15,00 | 286 | |
| D1 | 0024 | 15,00 | 87.498 | |
| D1 | 0025 | 15,00 | 19.416 | |
| D1 | 0027 | 15,00 | 21.386 | |
| D3 | 0001 | 10,00 | 2.523 | |
| D3 | 0002 | 14,00 | 7.473 | |
| D3 | 0003 | 10,00 | 3.857 | |
| D4 | 0001 | 15,00 | 23.014 | |
| D4 | 0002 | 15,00 | 7.937 | |
| D4 | 0003 | 15,00 | 8.497 | |
| VP | 0001 | - | 308 | |
| VP | 0002 | - | 258 | |

ALLEGATO B) Prescrizioni VINCA derivanti dalla Relazione Istruttoria per la Valutazione di Incidenza Ambientale n.38/2021 del PAT.

PRESCRIVERE

1. di non interessare o sottrarre superficie riferibile ad habitat di interesse comunitario e di mantenere invariata l' idoneità degli ambienti interessati rispetto alle specie segnalate ovvero di garantire una superficie di equivalente idoneità per le specie segnalate: *Himantoglossum adriaticum*, *Zerynthia polyxena*, *Coenonympha oedippus*, *Barbus plebejus*, *Cottus gobio*, *Bufo viridis*, *Hyla intermedia*, *Rana latastel*, *Lacerta bilineata*, *Podarcis muralis*, *Hierophis viridiflavus*, *Pernis apivorus*, *Falco peregrinus*, *Caprimulgus europaeus*, *Alcedo atthis*, *Dryocopus martius*, *Lanius collurio*, *Pipistrellus kuhlii*, *Hystrix cristata*;
2. di impiegare sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e la modulazione dell'intensità in funzione dell'orario e della fruizione degli spazi e altresì rispondenti ai seguenti criteri: flusso luminoso modulabile, bassa dispersione e con lampade a ridotto effetto attrattivo (con una componente spettrale dell'UV ridotta o nulla) in particolar modo nei confronti di lepidotteri, coleotteri, ditteri, emitteri, neurotteri, tricotteri, imenotteri e ortotteri;
3. di garantire la permeabilità al passaggio delle specie di interesse comunitario ivi presenti, evitando nella fase attuativa qualsiasi opera viaria in grado di generare barriera infrastrutturale, e laddove necessario prevedendo la realizzazione di idonei e sufficienti passaggi per la fauna nel rispetto dei criteri per la sicurezza stradale, anche mediante passaggi per la fauna minore (tunnel per anfibi e rettili) preferibilmente con sezione quadrata o rettangolare (delle dimensioni minime 50 cm x 50 cm, da adeguare in funzione delle specie), con pendenza di almeno l'1% (in modo da evitare ristagni d'acqua o allagamenti e dotati di aperture sul lato superiore, tramite griglie di aerazione, o sul lato inferiore a diretto contatto con il suolo) e unitamente alle recinzioni di invito e ai dissuasori per l'accesso alla carreggiata;
4. di verificare e documentare, per il tramite del comune di Pastrengo, il rispetto delle suddette prescrizioni e di darne adeguata informazione all'Autorità regionale per la valutazione di incidenza.

e

RICONOSCERE

qualora non in contrasto con la cartografia degli habitat e habitat di specie di cui alla D.G.R. 4240/2008, la non necessità della valutazione di incidenza numero 8 del paragrafo 2.2 dell'allegato A alla D.G.R. 1400/2017 "piani, progetti e interventi, nelle aree a destinazione d'uso residenziale, espressamente individuati e valutati non significativamente incidenti dal relativo strumento di pianificazione, sottoposto con esito favorevole alla procedura di valutazione di incidenza e qualora non diversamente individuato, nella decisione dell'autorità regionale per la valutazione di incidenza" esclusivamente per le aree contraddistinte dalle categorie "11210 - Tessuto urbano discontinuo denso con uso misto (Sup. Art. 50%-80%)", "11220 - Tessuto urbano discontinuo medio, principalmente residenziale (Sup. Art. 30%-50%)", "11230 - Tessuto urbano discontinuo rado, principalmente residenziale (Sup. Art. 10%-30%)", "11320 - Strutture residenziali isolate", "11330 - Ville Venete", "12110 - Aree destinate ad attività industriali e spazi annessi", "12150 - Infrastrutture tecnologiche di pubblica utilità: impianti di smaltimento rifiuti, inceneritori e di depurazione acque", "12160 - Luoghi di culto (non cimiteri)", "12170 - Cimiteri non vegetati", "12190 - Scuole", "12210 - Strade a transito veloce e superfici annesse (autostrade, tangenziali)", "12230 - Rete stradale secondaria con territori associati (strade regionali, provinciali, comunali ed altro)", "12260 - Aree adibite a parcheggio", "13310 - Cantieri e spazi in costruzione e scavi", "13320 - Suoli rimaneggiati e artefatti", "13420 - Aree in trasformazione", "14110 - Parchi urbani", "14130 - Aree incolte nell'urbano", "14150 - Aree verdi associate alla viabilità", "14220 - Aree sportive (Calcio, atletica, tennis, ecc.)", "14240 - Ippodromi e spazi associati", "14270 - Parchi di divertimento (Aquapark, Zoosafari e simili)" nella revisione del 2018 della Banca Dati della Copertura del Suolo di cui all'IDT della Regione Veneto.

Venezia, lì 18.02.2021



P.O. Pianificazione Ambientale - dott. Gianluca Salogni

P.O. Istruttorie Vinca - dott. Mattia Vendrame

Istruttore – dott. Marzia Zampieri