



COMUNE DI SOMMACAMPAGNA  
Provincia di Verona

P.A.T.

Elaborato

3

0

.

IL SINDACO

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA -  
URBANISTICA - S.I.T.

Arch. Paolo Sartori

Ing. Luca Lonardi

CONSULENTE URBANISTICO -  
NORMATIVO

Prof. arch. Alessandro Tutino

COPIANIFICATORI

REGIONE VENETO  
Direzione Urbanistica

PROVINCIA DI VERONA  
Settore Programmazione e Pianificazione  
Territoriale

INCARICHI SPECIALISTICI

STUDIO GEOLOGICO E V.A.S.  
Studio Mastella

STUDIO AGRONOMICO  
Dott. agr. Antonio Comunian

STUDIO COMPATIBILITA' IDRAULICA  
Ing. Michele Faccioli

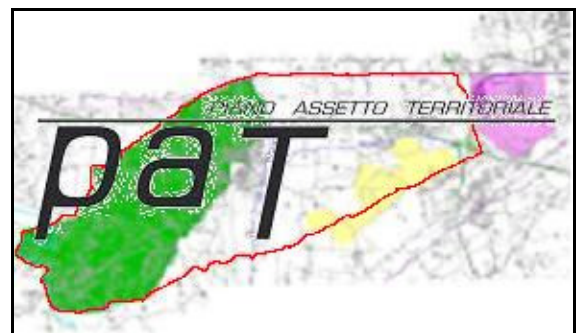
CONSULENTE PER QUADRO CONOSCITIVO  
Arch. Daniel Mantovani

PROIEZIONI DEMOGRAFICHE  
Soc. Sistema s.n.c.

STUDI SPECIFICI PER CASELLE E  
CUSTOZA  
Arch. Anna Maria Braioni  
Arch. Libero Carlo Palazzolo

# Norme Tecniche

Data 05/04/2013





<b>Titolo I.....</b>	<b>5</b>
<b>DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>5</b>
<b>Art. 1 - Contenuti del Piano di Assetto del territorio .....</b>	<b>5</b>
<b>Art. 2 - Elaborati del PAT .....</b>	<b>5</b>
<b>Art. 3 - Disposizioni transitorie.....</b>	<b>5</b>
<b>Titolo II.....</b>	<b>7</b>
<b>TUTELA DEL TERRITORIO .....</b>	<b>7</b>
<b>Art. 4 - Definizione degli obiettivi generali .....</b>	<b>7</b>
<b>Art. 4.1 - Vincoli ed elementi della pianificazione territoriale sovraordinata.....</b>	<b>7</b>
<b>Art. 4.2 - Invarianti.....</b>	<b>13</b>
<b>Art. 4.3 - Fragilità .....</b>	<b>21</b>
<b>Titolo III.....</b>	<b>32</b>
<b>INDIRIZZI STRATEGICI PER LE TRASFORMAZIONI.....</b>	<b>32</b>
<b>Art. 5.0- Prescrizioni Generali di Compatibilità Ambientale</b> <b>(Parere VAS n. 39 del 17/08/2012- Prescrizioni Autorità Ambientale).....</b>	<b>32</b>
<b>Art. 5.1 – Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del</b> <b>Piano in rapporto alla Valutazione Ambientale Strategica. ....</b>	<b>32</b>
<b>Art. 5.2 - Tutela ed edificabilità del territorio agricolo (P).....</b>	<b>35</b>
<b>Art. 5.2.1 - Edificabilità in zona agricola.....</b>	<b>35</b>
<b>Art. 5.2.2 - Attività produttive non organicamente inserite - Edificazione diffusa di natura</b> <b>produttiva (l.32).....</b>	<b>36</b>
<b>Art. 5.2.3 - Allevamenti e situazioni di conflitto con zone residenziali e produttive o per impatto</b> <b>ambientale .....</b>	<b>37</b>
<b>Art. 5.2.4 - Superficie Agraria Utilizzata (S.A.U.).....</b>	<b>38</b>
<b>Art. 6 - Aree per il rispetto dell'ambiente naturale, della flora e della fauna (P).....</b>	<b>39</b>
<b>Art. 7 - Perequazione urbanistica - disposizioni generali (P).....</b>	<b>39</b>
<b>Titolo IV .....</b>	<b>41</b>
<b>AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI.....</b>	<b>41</b>
<b>Art. 8 - Suddivisione del territorio comunale.....</b>	<b>41</b>
<b>Art. 9 - AMBITO TERRITORIALE OMOGENEO n° 1.....</b>	<b>55</b>
Abitato di Sommacampagna.....	55
<b>Art. 10 - AMBITO TERRITORIALE OMOGENEO n° 2.....</b>	<b>57</b>
Abitato di Caselle.....	57
<b>Art. 11 - AMBITO TERRITORIALE OMOGENEO n° 3.....</b>	<b>59</b>
Abitato di Custoza .....	59
<b>Art. 12 - AMBITO TERRITORIALE OMOGENEO n° 4.....</b>	<b>62</b>
Valle e meandri del fiume Tione.....	62

<b>Art. 13 - AMBITO TERRITORIALE OMOGENEO n° 5</b> .....	<b>64</b>
Ambito rurale collinare .....	64
<b>Art. 14 - AMBITO TERRITORIALE OMOGENEO n° 6</b> .....	<b>67</b>
Ambito rurale di pianura.....	67
<b>Art. 15 - AMBITO TERRITORIALE OMOGENEO n° 7</b> .....	<b>69</b>
Nuove infrastrutture e attrezzature sovracomunali.....	69
<b>Art. 16 - AMBITO TERRITORIALE OMOGENEO n° 8</b> .....	<b>71</b>
Aeroporto .....	71
<b>ALLEGATO A</b> .....	<b>73</b>
<b>CARATTERISTICHE EDILIZIE DEGLI EDIFICI RURALI</b> .....	<b>73</b>
<b>ALLEGATO B</b> .....	<b>76</b>
<b>VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA: VERIFICA IDROGEOLOGICA</b> .....	<b>76</b>

# **Titolo I**

## **DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1 - Contenuti del Piano di Assetto del territorio**

Il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) del Comune di Sommacampagna (VR) è compilato con i contenuti previsti dall'art. 13 della L.R. 11/2004, è redatto sulla base di previsioni decennali, e fissa gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili, che verranno realizzati nei tempi e nell'ordine scelto con i Piani degli interventi (P.I.).

Nel rispetto degli obiettivi scaturiti dalla formulazione del Documento Preliminare e dalla successiva fase di concertazione, il P.A.T. opera scelte progettuali strutturali (volte ad assicurare un assetto stabile del territorio nel medio e lungo periodo) e strategiche (volte al conseguimento degli obiettivi di valorizzazione ambientale e di sviluppo socioeconomico e culturale).

### **Art. 2 - Elaborati del PAT**

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

- a) RELAZIONE TECNICA (dati di analisi, esiti della concertazione, valutazioni di sostenibilità ambientale e territoriale).
- b) RELAZIONE DI PROGETTO
- c) NORME TECNICHE
- d) Elaborati grafici, in scala 1:10.000:
  - Tav. 1 - CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
  - Tav. 2 - CARTA DELLE INVARIANTI
  - Tav. 3 - CARTA DELLE FRAGILITA'
  - Tav. 4 - CARTA DELLA TRASFORMABILITA'
- e) BANCA DATI alfanumerica e vettoriale
- f) VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS).

### **Art. 3 - Disposizioni transitorie**

Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, in assenza del primo "Piano degli Interventi", devono rispettare le previsioni del P.R.G. vigente (per le parti compatibili con il P.A.T.) che, a seguito dell'approvazione del P.A.T., acquista il valore e l'efficacia del P.I.. Sono comunque consentiti gli interventi previsti fino alla lettera "d" del comma 1 dell'art. 3 del D.P.R.

06/06/2001 n°380, nel rispetto delle norme relative ai beni culturali e ambientali, gli interventi che si rendono necessari per prevenzione e degrado ambientale (rischio idraulico, idrogeologico, ecc.), gli interventi conformi al P.R.G. vigente e alle presenti norme del P.A.T., la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico conformi alle normative vigenti. Nelle zone agricole del P.R.G. vigente, in pendenza del primo P.I., possono essere realizzati unicamente gli interventi previsti dagli articoli 43, 44, 45 della L.R. 23/04/2004 n°11, nei limiti previsti dall'art. 48 della L.R. medesima (parere direzione agro ambiente 19/01/2009).

## **Titolo II**

### **TUTELA DEL TERRITORIO**

#### **Art. 4 - Definizione degli obiettivi generali**

Per la definizione degli obiettivi generali e delle conseguenti scelte progettuali di carattere strutturale e strategico, il P.A.T. individua i principali elementi costitutivi del territorio e ne specifica ed articola le scelte progettuali, procedendo dal riconoscimento e dalla definizione degli elementi fisici ed antropici non modificabili, e cioè:

**4.1.** Vincoli ed elementi della pianificazione territoriale sovraordinata

**4.2.** Invarianti

**4.3.** Fragilità

Ciascuna delle disposizioni riguardanti gli elementi elencati è classificata, in base al carattere specifico, come “direttiva” (**D**) quando consiste in valori e limiti che il P.A.T. rinvia alla competenza del P.I., “prescrizione” (**P**) quando consiste in valori e limiti che il P.A.T. definisce autonomamente, la cui modifica è possibile solo con variante al P.A.T., o “vincolo” (**V**) quando consiste in valori e limiti derivanti da strumenti sovraordinati o norme di legge, non modificabili a livello comunale.

#### **Art. 4.1 - Vincoli ed elementi della pianificazione territoriale sovraordinata**

I vincoli e le disposizioni della pianificazione territoriale sovraordinata sono elementi non modificabili a livello comunale in quanto imposti per legge o derivanti da disposizioni regionali o provinciali la cui trasformabilità è definita dagli strumenti della pianificazione sovraordinati al P.A.T.; ove i livelli sovraordinati non consentano al P.A.T. di dettare norme integrative, o nel caso che comunque il P.A.T. non ritenga di provvedervi, le norme vigenti per ogni tipo di vincolo sono quelle imposte dal provvedimento stesso che instaura il vincolo.

I vincoli e gli elementi della pianificazione territoriale superiore, rappresentati nella Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale, sono classificati come segue:

- Vincoli derivanti da disposizioni di legge nazionali e regionali
  - vincolo sismico (O.P.C.M. 3519/2006, classe 3; D.G.R.V. 71/2008; D.G.R.V. 3308/2008)
  - vincolo paesaggistico (D.Lgs. 42/2004 e successive modificazioni)
  - vincolo forestale (L.R. n°52/1978)
  - vincolo monumentale (D.Lgs. 42/2004 e successive modificazioni)
  - vincolo archeologico (D.Lgs. 42/2004 e successive modificazioni)
  - vincolo altimetrico aeroportuale militare (L. 58/1963)
  - servitù idraulica (R.D. 523/1904; R.D. 368/1904)

- servitù impianti di telecomunicazione (L. 36/2001; D.Lgs. 198/2002; D.Lgs. 259/2003)
- fasce di rispetto della viabilità (D.Lgs. 285/1992; D.P.R. 147/1993; D.P.R. 495/1992),  
delle ferrovie (D.P.R. 753/1980),  
degli elettrodotti (L. 36/2001; D.M. 29.05.2008; L.R. 27/1993 e s.m.i.),  
dei gasdotti (D.P.R. 08/06/01 n°327; D.M. 17.04.2008)  
dei pozzi di prelievo (D.P.R. 24/05/88 n°236)  
delle cave (L.R. 44/1982)  
delle discariche (D.Lgs. 36/2003; L.R. 3/2000)  
dei depuratori (D.C.I.M. 04/02/1977; D.Lgs. 152/06; D.G.R.V. 107/09)  
dell'oleodotto militare (D.P.R. 41339 del 22/12/1964)  
acustico degli aeroporti (D.M. 31/10/1997; D.M. 03/12/1999)  
degli allevamenti zootecnici intensivi (Atti d'Indirizzo L.R. 11/2004, lett.d)  
delle aree cimiteriali (R.D. 1265/1934)
- Vincoli derivanti dalla pianificazione sovraordinata
  - centri storici di Sommacampagna e di Custoza (D.M. 25.2.1974 e L.R. 80/1980)
  - parchi, riserve naturali, archeologiche, o a difesa paesaggistica (L.R., P.A.Q.E. e D.Lgs. 42/2004 e successive modificazioni)
  - sistema degli ambiti naturalistico-ambientali e paesaggistici di livello regionale (P.T.R.C.)
  - altri vincoli del Piano d'Area Quadrante Europa (P.A.Q.E.)
  - aree a rischio idraulico o idrogeologico (Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino del fiume Fissero Tartaro Canalbianco, adottato con Delibera del Comitato Istituzionale 12 Aprile 2002, G.U. 30 Agosto 2002).

#### **4.1.1 - Integrazioni e richiami delle normative sui vincoli (V)**

- a. Servitù idraulica (R.D. 25/07/1904, n°523, Testo Unico sulle opere idrauliche; R.D. 08/05/1904, n°368, Regolamento sulle bonificazioni delle paludi e dei terreni paludosi).  
Rispetto alle acque pubbliche sono vietati le piantagioni di alberi e siepi, l'edificazione, gli scavi e i movimenti di terra, a distanza dal piede degli argini minore di m. 4 per le piantagioni e movimenti di terra e di m. 10 per l'edificazione e per gli scavi (art. 96). E' vietato, se non con speciale permesso dell'autorità competente, il dissodamento dei terreni boscati e cespugliati laterali al fiume Tione a distanza minore di metri cento dalla linea a cui giungono le acque ordinarie. E' ugualmente vietata l'estrazione di ciottoli, ghiaia, sabbia, e altro materiale dal letto dei fiumi, torrenti, e canali pubblici (art. 97).
- b. Fasce di rispetto delle discariche (D.Lgs. 36/2003; L.R. 3/2000).
- c. Fasce di rispetto delle cave (L.R. 44/1982).
- d. Fasce di rispetto dei depuratori (D.C.I.M. 04/02/1977; D.Lgs. 152/06; D.G.R.V. 107/09).  
Attorno ai depuratori è istituita una fascia di rispetto inedificabile di m. 100.



e. Fasce di rispetto dei pozzi di prelievo (D.P.R. 24/05/1988 n°236). Per assicurare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare al consumo umano, sono stabilite fasce di rispetto distinte in “zone di tutela assoluta” e “zone di rispetto”. La zona di tutela assoluta è adibita esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio; deve essere recintata e deve avere una estensione di raggio non inferiore a m. 10. Le zone di rispetto devono avere una estensione di raggio non inferiore a m. 200 rispetto al punto di captazione.

Si rimanda in generale alle disposizioni contenute nell’art. 6 del Piano di Tutela delle Acque (P.T.A.).

f. Fasce di rispetto della viabilità (D.Lgs. 285/1992; D.P.R. 147/1993; D.P.R. 495/1992): si precisa che le fasce di inedificabilità prescritte dal Codice della Strada (per la viabilità ordinaria m. 20, per le autostrade m. 60, nei centri abitati rispettivamente m. 10 o norma di P.R.G. e m. 25) si misurano dal confine della proprietà pertinente alla strada, come desumibile dagli atti relativi all’esproprio e dalla documentazione catastale. Nelle fasce di rispetto della viabilità ordinaria provinciale e autostradale non è consentita nuova edificazione né ampliamento o sopraelevazione o modificazione di sagoma di edifici esistenti.

E’ invece consentito nelle fasce di rispetto di ogni categoria di strade:

- sugli edifici esistenti, operare interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con diritto di trasferimento fuori dalla fascia; variare il numero delle unità immobiliari; cambiare la destinazione d’uso nel rispetto della normativa urbanistica generale; cambiare la sagoma senza incremento di volume limitatamente alle strade comunali;
- piantare alberi a una distanza di almeno m. 10 e mai inferiore alla massima altezza raggiungibile dalla specie insediata; sono fatti salvi i reimpianti dei filari ambientalmente significativi come rilevati nelle Tav. 2 e 3;
- realizzare nuove strade o corsie di servizio, ampliare quelle esistenti, costruire manufatti di attraversamento, innesti stradali, percorsi pedonali e ciclabili, aree di parcheggio, parcheggi interrati a una distanza pari alla profondità rispetto al livello del manto stradale;
- realizzare canalizzazioni e reti di sottoservizi;
- costruire, a titolo precario, impianti di servizio della circolazione veicolare (distribuzione carburanti, assistenza automobilistica, ecc.)

g. Fasce di rispetto ferroviarie (D.P.R. 753/1980): si precisa che la fascia di inedificabilità di m. 30 si misura dal bordo esterno della rotaia esterna.

h. Fasce di rispetto acustico degli aeroporti (D.M. 31/10/1997; D.M. 03/12/1999): fatte

salve le attività e gli insediamenti esistenti al momento della data di entrata in vigore del suddetto decreto, e fatte salve le prescrizioni della legge 4 febbraio 1963, n. 58, all'interno della zona B, individuata nella Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale, sono consentite attività agricole ed allevamenti di bestiame, attività industriali e assimilate, attività commerciali, attività di ufficio, terziario e assimilate, previa adozione di adeguate misure di isolamento acustico; all'interno della zona C esclusivamente le attività funzionalmente connesse con l'uso ed i servizi delle infrastrutture aeroportuali.

Si fa presente che alla data di approvazione del PAT le procedure antirumore sopraccitate non sono state ancora approvate definitivamente da ENAC.

- i. Vincolo altimetrico aeroportuale (L. 58/1963) In tutta la zona oggetto di vincoli altimetrici riportata nella Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale, qualunque edificazione oltre al nulla osta comunale deve conseguire anche il nulla osta tecnico aeronautico.
- j. Fasce di rispetto degli elettrodotti (L. 36/2001; D.M. 29.05.2008; L.R. 27/1993 e s.m.i.) Nella Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale sono indicate, quali fasce di rispetto degli elettrodotti, le aree di tutela di cui alla L.R. 27/1993. Tali ambiti costituiscono "ZONE DI ATTENZIONE" finalizzate alla verifica di compatibilità degli interventi in essere previsti, ferma restando la normativa nazionale in materia, al fine della 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. In ogni caso tutti gli interventi ubicati all'interno dei dette fasce che costituiscano luoghi di permanenza umana superiore alle quattro ore giornaliere dovranno essere verificate in relazione alle suddette distanze, acquisendole preliminarmente dall'Ente gestore. Tali distanze potranno variare in rapporto all'ottimizzazione delle linee, a piani di risanamento o modifiche legislative. Eventuali discordanze tra la situazione reale e quella indicata in grafia di P.A.T., relativamente al tracciato degli elettrodotti, si risolvono a favore della situazione di fatto documentata.
- k. Fasce di rispetto delle aree cimiteriali - Disposizioni specifiche di cui al T.U. Leggi Sanitarie - R.D. 1265/1934. Non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative ai cimiteri, ai parcheggi, agli impianti sportivi e al verde attrezzato. Per gli edifici esistenti, fatte salve le disposizioni per gli edifici con valore storico-ambientale, sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumento delle unità immobiliari, ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento del volume esistente e cambio di destinazione d'uso con esclusione di nuova residenza, ai sensi dell'art. 338 del T.U. Leggi Sanitarie R.D. 1265/1934.
- l. Fasce di rispetto dei gasdotti (D.M. 24/11/1984; D.P.R. 08/06/01 n°327; D.M.

17.04.2008). La distanza minima dei fabbricati dall'asse del nuovo (secondo) gasdotto, tracciato Vigasio-Bussolengo, è di m. 19,50, e per il primo, tracciato Vigasio-Trento, è di m. 11, con la costituzione consensuale di apposita servitù, consistente nell'impegno della proprietà a non costruire (a fronte di indennità) lasciando inalterate le possibilità di utilizzo agricolo dei fondi.

m. Fasce di rispetto degli allevamenti zootecnici intensivi (Atti di Indirizzo della L.R. 11/2004 lett. d). La fascia di rispetto indicata nella Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale è riferita alla distanza minima reciproca degli insediamenti zootecnici intensivi dai limiti della zona agricola.

Si applicano le disposizioni degli Atti di Indirizzo – art. 50 L.R. 11/2004 – di cui alle DGR 3178/2004 e 329/2010 e successive modifiche ed integrazioni.

n. Fascia di rispetto dell'oleodotto militare (D.Pref. 41339 del 22/12/1964). Al fine di garantire la sicurezza e l'integrità dell'oleodotto militare, nonché l'incolumità di cose e persone, oltre ai vincoli imposto con il suddetto decreto, si dovranno rispettare alcune prescrizioni particolari di seguito riportate:

- Cave. La distanza minima da eventuali cave dovrà essere di almeno 50,00 m dall'asse dell'oleodotto
- Parallelismi. I Parallelismi dovranno avere una distanza minima di almeno 3,00 m dall'asse dell'oleodotto
- Fabbricati. La distanza minima per quanto riguarda i fabbricati dovrà essere di almeno 10,00 m dall'asse dell'oleodotto; sono tollerati 6,00 m qualora la condotta sia protetta con tubo guaina o cunicolo per il tratto prospiciente il fabbricato
- Pali e/o tralicci sostenenti linee elettriche. La distanza minima di pali e/o tralicci sostenenti linee elettriche dovrà così essere rispettata:
  - con linea elettrica minore di 30 kV sarà di 2,00 m se la condotta militare ha una pressione inferiore a 25 ate e di 6,00 m se superiore a 25 ate;
  - con linea elettrica da 30 kV a 120 kV sarà sempre di 20,00 m;
  - con linea elettrica da 120 kV a 380 kV sarà sempre di 40,00 m.
- Pozzetti e messe a terra. I pozzetti e le messe a terra dovranno rispettare una distanza minima di almeno 6,00 m dall'asse dell'oleodotto.

o. Centri storici di Sommacampagna e Custoza: i centri storici sono stati oggetto di appositi strumenti attuativi conformi ai criteri dettati dalla legislazione regionale e dalla pianificazione sovraordinata; integrazioni e modifiche a tali strumenti da introdurre nel P.A.T. vengono trattate nel capitolo 4.2 relativo alle invarianti, e precisamente all'art. 4.2.1.

p. Il “sistema degli ambiti naturalistico-ambientali e paesaggistici di livello regionale” regolato dall’art. 19 delle N.T.A. del P.T.R.C. vigente (DCR n.250 del 13.12.1991), demanda al P.T.C.P. la prescrizione di norme volte alla tutela e valorizzazione di tali aree. Nelle more di tale operazione il P.A.T. prescrive il divieto di operare movimenti di terra che comportino scavi o riporti superiori a cm 50, nonché l’apertura di nuove strade e la realizzazione di opere che compromettano il mantenimento dell’equilibrio ecologico in atto e la sua naturale evoluzione. Sono fatti salvi gli interventi consentiti dalle leggi vigenti e dalle previsioni del P.R.G. vigente.

Sono inoltre consentiti i movimenti di terra funzionali al ripristino dell’originario assetto morfologico, nel limite massimo di cm 50 (a compenso), fatti salvi i casi di comprovato e documentato ripristino dell’originario stato dei luoghi.

q. Piano d’area quadrante Europa (P.A.Q.E.)

Il Piano d’Area Quadrante Europa detta prescrizioni vincolanti per la pianificazione subordinata che, per quanto riguarda il comune di Sommacampagna, riguardano i seguenti temi:

- Aree aeroportuali
- Autostrade, caselli, svincoli e nodi
- Linea ferroviaria ad alta capacità
- Linea metropolitana di superficie
- Mirabilia
- Porta di Sommacampagna
- Zone boscate - grandi alberi
- Ambiti di interesse paesistico-ambientale
- Parco delle colline moreniche
- Centri storici di Sommacampagna e Custoza
- Manufatti di interesse storico
- Zone di interesse archeologico
- Centro per lo studio del paesaggio di Villa Venier
- Sistema delle aree produttive

Queste prescrizioni sono già quasi tutte recepite con apposita variante nel P.R.G. vigente; ne sono escluse la Linea metropolitana di superficie che lo stesso P.A.Q.E. subordina alla approvazione di un concreto progetto ancora non approntato, Parco tematico Mirabilia, la porta di Sommacampagna e il sistema delle aree produttive che vengono recepite da

questo P.A.T.. Molte sono anche contenute in altri strumenti sovraordinati e sono già prese in considerazione come vincoli da questo stesso P.A.T.. Resta comunque da sottolineare che tutti questi temi riguardano vincoli sovraordinati che non possono essere soppressi o variati in sede comunale.

I progetti urbanistici di competenza comunale, aventi rilevanza strategica sovra comunale, come identificati con apposito cartiglio nella tav. n. 1 del P.A.Q.E., dovranno al momento del loro inserimento nel P.I., essere oggetto di un apposito accordo procedimentale con i Comuni di Sona, Bussolengo e Verona, nel rispetto delle indicazioni del Piano di Area del Quadrante Europa, che si intendono richiamate ed applicabili ove eventualmente non integralmente recepite dal presente P.A.T.. Rientrano in tale fattispecie gli interventi relativi all'attuazione degli interventi previsti dagli artt. 19 e 27 delle N.T.A. del P.A.Q.E.

Nelle more dell'approvazione del P.I., sono ammessi unicamente gli interventi previsti dal P.R.G. vigente.

r. aree a rischio idraulico o idrogeologico

Trattasi di aree a rischio esondazioni, frane o colate detritiche secondo le previsioni del P.A.I.. Il PAT recepisce la delimitazione delle aree a pericolosità idraulica stabilita dall'Autorità di Bacino del fiume Fissero Tartaro Canalbianco: all'interno di tali aree, in relazione allo specifico grado di pericolosità, moderata - P1, media - P2 e elevata - P3, valgono le disposizioni di cui al Titolo II delle Norme Tecniche del P.A.I.

#### **Art. 4.2 - Invarianti**

Le invarianti sono individuate dal P.A.T. o riprese e confermate da strumenti di pianificazione comunali precedenti. Sono costituite da elementi la cui presenza, in atto o in prospettiva, è indispensabile al raggiungimento degli obiettivi di piano in quanto permanenze e/o identità storiche e/o componenti del paesaggio non trasformabili, almeno nei tempi considerati dal P.A.T., o elementi di rilevante carattere strategico. Si tratta pertanto di elementi che possono essere variati solo da un nuovo P.A.T..

Le invarianti, indicate nella Carta delle Invarianti, sono così specificate:

- Invarianti di natura geologica:
  - rilievi morenici
  - terrazzi fluviali
- Invarianti di natura idraulica:
  - laghetti, pozze d'acqua, aree di risorgiva
  - corsi d'acqua
  - pozzi
- Invarianti di natura paesaggistica:

- crinali
- filari alberati, siepi
- aie, capitelli
- percorsi ricreativi
- Invarianti di natura ambientale:
  - aree boscate
  - alberi isolati
  - aree umide
  - vegetazione riparia
- Invarianti di natura storico/monumentale:
  - centri storici
  - ville, castelli, chiese
- Invarianti di natura architettonica:
  - rete idraulica storica
  - manufatti di governo delle acque con valore storico
- Invarianti di natura agricolo-produttiva:
  - limite zona di produzione vini D.O.C.
  - ambiti di produzione agricola tipica e specializzata

#### **4.2.1. - Integrazioni normative sulle invarianti (P salvo diversa indicazione)**

##### **a. Rilievi morenici**

I rilievi morenici indicati sulla Carta delle Invarianti coincidono con i crinali descritti e tutelati con la normativa riportata più avanti in questo stesso articolo.

##### **b. Terrazzi fluviali**

Sono riportati sulla Carta delle Invarianti i limiti dei terrazzi fluviali del torrente Tione, che rappresentano superfici abbandonate da precedenti evoluzioni del corso d'acqua, ne testimoniano la storia, e costituiscono anche spazi di sicurezza per esondazioni eccezionali, ed elementi caratteristici del paesaggio fluviale, e pertanto sono assoggettati a particolari prescrizioni di tutela: per una fascia di m. 30 dalla scarpata di terrazzo fluviale, misurata in proiezione orizzontale, sono vietati nuovi interventi edilizi e sugli edifici esistenti sono consentiti quelli di cui alle lettere a), b), c), d), del comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001, con esclusione delle demolizioni e ricostruzioni che comportano sostanziali variazioni di sedime; sono inoltre vietati la realizzazione di discariche e depositi, l'istallazione di impianti elettrici e di comunicazione elettronica, la realizzazione di reti tecnologiche e reti aeree e gli impianti puntuali.

##### **c. Lagheti, pozze d'acqua, aree di risorgiva (Regolamento CEE n°2078/92, misura D1)**

“Maceri, laghetti, stagni e risorgive devono essere mantenuti tutto l’anno in presenza di un adeguato livello idrico, con divieto assoluto di immettere inquinanti o rifiuti di qualsiasi tipo; deve inoltre essere mantenuta una fascia di rispetto dalle sponde secondo le disposizioni normative vigenti. Tale fascia si misura dal ciglio, e nella fascia è vietato impiegare fitofarmaci chimici di sintesi e diserbanti”.

E’ inoltre vietato rivestire le sponde naturali con materiali artificiali, mentre è obbligatorio mantenere la vegetazione riparia.

Nelle fasce non sono ammesse nuove costruzioni, ma la loro superficie concorre alla volumetria ammessa nelle zone limitrofe.

Sono ammessi allestimenti di ponticelli di collegamento pedonale e ciclabile, di sentieri inerbiti o in terra battuta, di recinzioni con siepi di specie vegetali autoctone nell’ambito di progetti di fruibilità ricreativa.

Per gli edifici esistenti valgono i dispositivi di cui all’art. 44 della L.R. 23/04/2004 n°11. Tali interventi comportano l’obbligo di apportare alle costruzioni e alle aree di pertinenza le migliorie necessarie per una maggiore compatibilità con il paesaggio. Gli interventi edilizi non devono comportare l’avanzamento dell’edificio esistente verso la zona umida o provocare il taglio della vegetazione esistente.

E’ ammessa la demolizione e ricostruzione degli annessi rustici, purché i volumi siano trasferiti al di fuori delle fasce di tutela, e rispettino le tipologie rurali della zona e le distanze dagli edifici residenziali.

Sono vietati gli scarichi di acque reflue, se non trattate da idonei impianti di biofitodepurazione.

#### d. Corsi d’acqua

Per i corsi d’acqua naturali devono essere vietati la canalizzazione e il tombinamento, salvo le strette necessità di attraversamento di strade, e deve essere conservata e protetta l’arginatura naturale. Qualora si debba provvedere al rifacimento di argini deteriorati per cause naturali o accidentali, l’intervento deve essere realizzato con i metodi dell’ingegneria naturalistica con la finalità del ripristino. Vale comunque quanto prescritto dall’art. 17 comma 4 del Piano di Tutela delle Acque (P.T.A.).

#### e. Pozzi

Per quanto riguarda i pozzi, vanno applicate le disposizioni di cui all’art. 40 del Piano di Tutela delle Acque (P.T.A.).

#### f. Crinali

I crinali rappresentano elementi rilevanti della fisionomia del paesaggio da assoggettare a particolari cautele negli interventi che possano modificarne l’assetto naturale. Per gli ambiti di crinale individuati nella Carta delle Invarianti già comprendenti costruzioni, è fatto salvo quanto previsto dalle norme di zona del Centro

storico e dagli strumenti urbanistici attuativi vigenti, nonché le previsioni di P.R.G. per Villa Vento e Pico Verde. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi fino alla lettera "d" del comma 1 dell'art. 3 del DPR 06/06/2001 n°380: la demolizione e ricostruzione è consentita solo senza variazione di sagoma e di volume, con adeguamento prospettico, e senza variazione di sedime. Non è consentito alcun intervento di nuova costruzione, fatti salvi gli ampliamenti sempre consentiti ai sensi dell'art. 44 della L.R. 11/04, ma le superfici concorrono al computo dei volumi edificabili nelle zone limitrofe.

Sono consentite le sistemazioni fondiari necessarie all'attività agricola funzionali al ripristino dell'originario assetto morfologico, nel limite massimo di cm 50 (a compenso), fatti salvi i casi di comprovato e documentato ripristino dell'originario stato dei luoghi.

Non sono consentiti la realizzazione di discariche e depositi, l'istallazione di impianti elettrici e di comunicazione elettronica, la realizzazione di reti tecnologiche aeree ed impianti puntuali fuori terra, quali pali di sostegno non funzionali all'attività agricola, totem pubblicitari, segnaletica verticale, pozzi piezometrici, pali di illuminazione, il tutto ove non di interesse pubblico.

Per l'importanza dell'attività di vinificazione nella zona, in deroga a quanto sopra è consentito l'ampliamento delle attività di vinificazione esistenti anche con nuove costruzioni purché adiacenti e armonicamente inserite negli aggregati. E' comunque vietata la costruzione di manufatti o edifici isolati.

Compatibilmente con le altre disposizioni del P.A.T. adottato, è consentita la realizzazione di costruzioni interrato, purché realizzate possibilmente utilizzando le balze naturali del terreno al fine di evitare la realizzazione di rampe che deteriorano il paesaggio.

#### g. Filari alberati e siepi

I filari di alberi e le siepi segnati nella Carta delle Invarianti sono da considerare elementi assoggettati a tutela di natura paesaggistica sui quali è vietato ogni intervento distruttivo; qualora il ciclo vegetativo naturale comporti deperimento o caduta, o si renda necessario l'abbattimento per motivi di sicurezza con ordinanza sindacale o del responsabile del servizio, la parte o l'esemplare compromesso deve essere immediatamente sostituito con esemplare giovane della stessa specie. In caso di inidoneità della specie esistente accertata da parere di botanico, si procede a sostituzione degli esemplari deteriorati con specie diversa di portamento simile.

#### h. Aie e capitelli

Le aie individuate nella Carta delle Invarianti devono essere mantenute o ripristinate con un cordolo perimetrale in pietra e l'interno in cotto di mattoni posti in opera secondo le tecniche tradizionali.



I capitelli individuati nella Carta delle Invarianti devono essere protetti escludendo ogni tipo di manomissione, trasferimento, demolizione; gli interventi di manutenzione, da eseguirsi a cura e a carico della proprietà, e in caso di inerzia a cura dell'Amministrazione comunale ma sempre a carico della proprietà, devono essere limitati alle operazioni di restauro conservativo.

i. Percorsi ricreativi

I percorsi ricreativi individuati nella Carta delle Invarianti e organizzati sul territorio al fine di consentire il miglior godimento del paesaggio e delle attrattive locali, possono essere pedonali, ciclabili, o equestri, sia in sede esclusiva che sovrapposti. In ogni caso prevedono la tassativa esclusione di ogni altro mezzo di percorrenza oltre a quello o quelli prescritti con apposita segnaletica. E' altresì escluso ogni intervento che possa direttamente o indirettamente deteriorare il fondo del percorso o rappresentare ostacolo; la manutenzione del percorso e l'apposizione e manutenzione della segnaletica è affidata esclusivamente all'Amministrazione comunale, con le modalità eventualmente previste dai P.I..

j. Aree boscate

Sono aree boscate quelle occupate da boschi di qualsiasi tipo, destinate alla loro coltivazione e alla protezione del territorio. Comprendono boschi di versante, boschi su dirupi e versanti ripidi, boschi collinari, boschi lungo le valli e i corsi d'acqua, e boschi ripariali. Le aree boscate sono perimetrare nella Carta delle Invarianti. I perimetri riportati in cartografia possono essere modificati dal P.I. solo per:

- attuare piani diretti al recupero e alla valorizzazione della silvicoltura, approvati ai sensi delle leggi vigenti;
- realizzare parchi pubblici a carattere naturalistico o ricreativo, o altre funzioni di pubblico interesse.

Nelle aree boscate è vietata la riconversione colturale che preveda l'eliminazione e la sostituzione del bosco, qualora esse siano interessate da una delle seguenti categorie geologico - paesaggistiche:

- boschi su scarpata e versanti di forte pendenza;
- boschi compresi negli ambiti di interesse naturalistico;
- tutti i casi in cui venga compromessa l'integrità del bosco.

Sono comunque sempre possibili gli interventi di difesa idrogeologica e quelli di miglioramento del bosco, con successivo ripristino della copertura arborea.

Nelle aree boscate non è consentita la riconversione colturale prevista dal R.D. 3267/23, dall'art. 15 della L.R. 52/78 e dall'art. 53 delle Prescrizioni di massima di Polizia Forestale, in quanto aree costitutive della rete ecologica comunale descritta alla Carta della Trasformabilità.

Per le aree a bosco valgono le prescrizioni del Regolamento della normativa C.E.E. n°2078/92 che recitano: “Ai fini del ripristino e della manutenzione dei boschetti e delle macchie boscate esistenti devono essere rispettati i criteri indicati per i nuovi impianti, per quanto riguarda densità (non meno di mille piante ad ettaro di cui 300 di specie arboree) e sesti di impianto (irregolari o secondo linee curve), ponendo in essere le azioni sottoindicate:

- decespugliamento di specie arbustive invadenti (ad es. rovo)
- riceppatura di ceppaie invecchiate
- rinfoltimento di aree rade tramite introduzione di soggetti arborei e/o arbustivi al fine di portare la densità ai livelli minimi previsti
- abbattimento di soggetti arborei morti in piedi o deperienti; il 10% delle suddette piante deve essere rilasciato”.

Valgono inoltre le specificazioni qui di seguito riportate:

- sono consentite le operazioni di taglio colturale, forestazione e riforestazione, gli interventi previsti dai piani generali forestali, nonché i lavori di sistemazione geotecnica e idraulica programmati dagli Enti a ciò preposti, purché al termine delle operazioni venga ricostituita la copertura forestale originaria;
- sono ammessi le opere straordinarie e gli interventi necessari a far fronte a situazioni di emergenza, quali incendi, incidenti, schianti, attacchi parassitari e altri analoghi accadimenti, con ricostituzione della copertura forestale originaria e previa ordinanza sindacale o del responsabile del servizio;
- nelle aree boscate non è ammessa alcuna nuova edificazione, e l'eventuale capacità edificatoria, consentita solo per le aree non assoggettate a vincolo forestale (L.R. 52/1978) in applicazione dell'art. 44 della L.R. 11/2004, è trasferita in aree finitime di tipo agricolo;
- non è ammessa l'apertura di nuove strade salvo che per ragioni di emergenza o per protezione dagli incendi (piani di sicurezza) con approvazione regionale;
- non sono ammessi scavi o movimenti di terra.

#### k. Alberi isolati

La Carta delle Invarianti individua sul territorio comunale diversi esemplari, isolati o a coppia, di alberi che per altezza, ampiezza della chioma, età, posizione nel paesaggio, rappresentano punti di interesse, di riferimento, e di riconoscibilità ambientale, e che pertanto debbono essere oggetto di tutela con apposite misure di protezione. In particolare, entro la circonferenza di raggio pari all'altezza dell'esemplare facendo centro al centro del tronco, è vietato ogni scavo o aratura e ogni tipo di edificazione anche provvisoria, come pure l'impianto di pali e sostegni infissi nel terreno e la collocazione di nuovi alberi o arbusti. L'apparato radicale eventualmente emergente deve essere ricoperto con terreno di coltura di riporto, al tronco e ai rami non devono

essere agganciati o appoggiati cavi o fili né applicate fasciature o lacci né infissi viti o chiodi.

l. Aree umide

Le aree umide segnalate nella Carta delle Invarianti devono essere considerate a tutti gli effetti aree indispensabili per il mantenimento dell'equilibrio ecologico, e pertanto aree protette e assoggettate agli stessi provvedimenti di tutela dei laghetti.

m. Vegetazione riparia

E' fatto obbligo di mantenere la vegetazione riparia individuata nella Carta delle Invarianti.

n. Centri storici

I centri storici di Sommacampagna e di Custoza, già perimetrati nella Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale in quanto soggetti ai vincoli sovraordinati del D.M. 25.2.74 e della L.R. 80/1980, compaiono anche nella Carta delle Invarianti come invarianti in quanto soggetti all'apposita normativa del vigente P.R.G. e degli appositi Piani Particolareggiati che il P.A.T. accoglie e conferma, per i tematismi di propria competenza, con le seguenti integrazioni: nelle more della revisione generale dei P.P. vigenti ed in sede di esame di progetti di intervento sugli edifici del Centro Storico, ferme restando le norme relative ai gradi di protezione 1 e 2 e al grado "Demolizione senza ricostruzione", per gli altri gradi è consentito, con motivazione dettagliata, il passaggio di un grado in più o in meno, caso per caso; è anche consentita la realizzazione di garage sotterranei oltre il perimetro dell'area coperta purché i posti auto guadagnati siano disponibili come parcheggi pertinenziali dell'isolato.

o. Ville, castelli, chiese

Gli edifici che compaiono sotto questa voce con apposito simbolo nella Carta delle Invarianti sono quelli già rappresentati nella Carta delle Vincoli e della Pianificazione Territoriale in quanto soggetti a vincolo monumentale, e quelli che non sono soggetti a vincolo monumentale ma che il P.A.T. ritiene meritevoli di tutela per il ruolo nella scenografia urbana o nel paesaggio o nella storia del paese. Sono consentiti solo interventi di manutenzione e di restauro, senza demolizioni e senza sostituzioni degli elementi architettonici. Le modifiche interne e le sostituzioni di serramenti debbono ottenere il parere favorevole dell'Amministrazione comunale, e quando è il caso degli organi di tutela previsti.

Le aree dei contesti figurativi rappresentate nella Carta della Trasformabilità, in quanto parti integranti dei complessi tutelati, sono inedificabili e soggette ad interventi di sola manutenzione e conservazione, e destinate esclusivamente a verde agricolo o a giardino o a parco.

p. Rete idraulica storica

Il Canale Alto Agro Veronese è parte della rete storica dei canali veronesi, e deve essere soggetto a norme di tutela specifiche. Sono pertanto vietati tutti gli interventi che possano alterare lo stato dei luoghi e del corso d'acqua. Non è consentita, fino ad una distanza di m. 10 dalle rive, l'istallazione di insegne e cartelloni pubblicitari: ammessa esclusivamente l'istallazione di insegne e cartelli indicatori di pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale, di attrezzature ricettive ed esercizi pubblici esistenti nelle immediate adiacenze, nonché di quelli per la descrizione delle caratteristiche dei siti attraversati (art. 72 P.A.Q.E.).

q. Manufatti di governo delle acque con valore storico

Nella costruzione e nel restauro di manufatti quali ponti, chiuse, recinzioni, ecc., devono essere usati materiali e tipologie tipici del sistema idraulico. Per quanto riguarda i materiali si predilige l'uso di mattoni in cotto, pietra d'Istria (o marmi consimili) e legno.

Sono consentiti interventi manutentivi ordinari e straordinari purché realizzati con tipologie tipiche del sistema idraulico e senza alterare il valore documentale dei manufatti.

r. Limite zona di produzione vini DOC

Tutta l'area centro-occidentale del territorio agricolo del comune, così come delimitata nella Carta delle Invarianti, è area di produzione dei vini D.O.C. di Custoza e Bardolino. L'area è soggetta a tutela attraverso limitazione delle trasformazioni come da disciplinare D.O.C..

s. Ambiti di produzione agricola tipica o specializzata

Si richiamano i seguenti criteri:

- gli interventi consentiti devono, di norma, essere compatibili con le tipologie edilizie tipiche del luogo, nel rispetto degli allineamenti plano-altimetrici delle preesistenze e dei materiali tradizionalmente impiegati;
- eventuali nuove strade necessarie al collegamento dei fondi o per esigenze produttive agricole devono possibilmente utilizzare i tracciati esistenti (capezzagne, sentieri, etc.) avendo cura di prevedere modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale;
- la creazione di nuovi accessi nella pubblica viabilità è consentita esclusivamente nel caso di riscontrate necessità al fine di una razionale organizzazione del fondo;
- dovrà essere garantita la salvaguardia dei filari alberati esistenti, dei fossi di scolo e dei canali irrigui, evitando tombature non indispensabili alla funzionalità del fondo;
- dovranno essere mantenuti i filari di vite o di piante da frutto utilizzate come confine

- di proprietà, in particolare verso il fronte strada;
- gli ampliamenti devono comporsi armonicamente con le preesistenze affinché il nuovo edificio, considerato nella sua globalità, risulti organicamente definito;
  - la realizzazione degli annessi rustici é ammessa in adiacenza a edifici o entro il perimetro degli aggregati abitativi ad eccezione dei casi nei quali sia dimostrata l'impossibilità di osservare tale prescrizione;
  - è vietata l'edificazione di nuovi allevamenti zootecnici intensivi

#### **Art. 4.3 - Fragilità**

Le classi di fragilità descrivono la soglia di rischio di particolari condizioni fisiche del territorio che si traducono in limitazioni, impedimenti, cautele preventive, condizioni rispetto ad interventi di trasformazione o utilizzazione. Le classi di fragilità e le norme che ne regolano trasformazioni o utilizzazioni si traducono in prescrizioni o direttive come di seguito specificate, e possono essere variate da un nuovo P.A.T. solo in seguito ad evoluzione delle condizioni oggettive che le determinano.

Le classi di fragilità individuate nella Carta delle Fragilità, sono le seguenti:

- a. Compatibilità geologica
  - Area idonea
  - Area idonea a condizione
  - Area non idonea
- b. Aree soggette a dissesto idrogeologico
  - Area esondabile o a ristagno idrico
  - Area soggetta ad erosione
- c. Aree soggette a limitazioni e prescrizioni da attività aeronautica
  - Area soggetta a limitazioni/prescrizioni da E.N.A.C.
  - Area soggetta a limitazioni/prescrizioni da Ministero della Difesa
- d. Altre componenti
  - Corsi d'acqua e specchi lacuali
  - Aree a carattere sorgentizio
  - Zona di ricarica degli acquiferi (limite settentrionale)
  - Corridoio di difesa dall'inquinamento acustico
  - Ambiti di riequilibrio dell'ecosistema
  - Unità di paesaggio
  - Entità vegetazionali soggette a salvaguardia
  - Limite di equidistanza a 1.000 m dalla isoipsa dei 95 m.s.l.m.
  - Aree di rispetto dell'ambiente naturale, della flora e della fauna

- Ambiti di interesse morfologico
- Aree di interesse storico-culturale
- Aree rappresentative dei paesaggi storici del Veneto
- Ambiti di interesse archeologico
- Contenimento dell'inquinamento luminoso e incremento del Risparmio Energetico

#### 4.3.1 - Norme relative alle classi di fragilità (P)

Le norme che regolano gli interventi o l'utilizzazione delle aree soggette a fragilità rappresentate nella Carta delle Fragilità sono le seguenti, ed hanno valore di **prescrizione** ove non sia indicato diversamente. Si fa presente che la delimitazione riportata nella Carta delle Fragilità può essere definita localmente in dettaglio dal Piano degli Interventi e/o PUA sulla base di rilievi sul luogo e documentate prove tecniche in ordine alla valutazione del grado di compatibilità geologica come di seguito riportato.

##### a. Compatibilità geologica

In tutte le aree, edifici speciali caratterizzati da eccezionali carichi concentrati o con sotterranei di profondità superiore a m. 6 devono essere oggetto di specifiche indagini geotecniche e geologiche atte a certificarne l'ammissibilità.

- Aree idonee (colore verde): tali aree sono costituite da depositi morenici grossolani con caratteristiche geotecniche da buone a ottime, elevata permeabilità e capacità di drenaggio e con falda profonda. Su questi terreni non vi sono limiti alla normale edificazione;
- Aree idonee a condizione (colore giallo): su queste aree l'edificazione è possibile ma richiede indagini geognostiche specifiche. Le prescrizioni sono specifiche per cinque diverse tipologie:

<b>AREE IDONEE A CONDIZIONE</b>	<b>Caratteristiche problematiche</b>	<b>Prescrizioni e vincoli</b>
<b>Tipologia 1</b>	Possibili fenomeni erosivi	Relazione geologico geotecnica firmata da tecnico abilitato con la verifica di stabilità dei versanti e indicazione dei sistemi necessari per prevenire i dissesti potenziali o intervenire su dissesti in atto (sulla base della vigente normativa).
	Verifica idrogeologica	Nelle aree con soggiacenza per la maggior parte > 10 m e alcuni piccoli lembi < 10 m e vulnerabilità alta, ogni progetto di intervento pubblico o privato dovrà essere accompagnato da una relazione idrogeologica che valuti le misure che consentano di non mettere a rischio gli acquiferi stessi da eventuali percolazioni; ogni intervento proposto, all'atto della presentazione del progetto, dovrà essere valutato rispetto alle migliori tecnologie esistenti che possano fornire risposte adeguate alla specifica problematica idraulica. Per le

		aree <10 metri dovrà essere valutato l'impatto sulle falde con maggior dettaglio.
<b>Tipologia 2</b>	Vulnerabilità media	Realizzazione della rete fognaria per gli ambiti sprovvisti.(D. Lgs. 152/99 e 152/2006)
		Ogni progetto di intervento pubblico o privato dovrà essere accompagnato da una relazione idrogeologica che valuti il rispetto delle previsioni del Piano Regionale di Tutela delle Acque, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 107 del 5 novembre 2009, con indicazioni delle misure di tutela, salvaguardia e mitigazione.
		Realizzazione per insediamenti civili e agroindustriali non collettati alla pubblica fognatura di scarichi reflui abitativi ed agro-industriali con relativo recapito in adeguati dispositivi di depurazione a manutenzione permanente.
	Possibile presenza di litologie fini di scarse caratteristiche geotecniche	Si deve prevedere all'interno della necessaria relazione geologico geotecnica firmata da tecnico abilitato (come previsto dalla vigente normativa), la valutazione delle tecnologie impiegate per realizzare gli interventi previsti senza pregiudizio per i fabbricati.
	Verifica idrogeologica	Nelle aree con soggiacenza per la maggior parte 5-10 m e alcuni lembi con soggiacenze diverse e vulnerabilità media, dovranno essere adeguatamente descritte le misure che consentano di non mettere a rischio gli acquiferi stessi da eventuali percolazioni; ogni intervento proposto dovrà essere valutato rispetto alle migliori tecnologie esistenti all'atto della presentazione del progetto che possano fornire risposte adeguate alla specifica problematica idraulica. Per le aree con soggiacenze diverse dovrà essere valutato l'impatto sulle falde caso per caso.
<b>Tipologia 3</b>	Possibile vulnerabilità alta	Realizzazione della rete fognaria per gli ambiti sprovvisti.(D. Lgs. 152/99 e 152/2006)
		Ogni progetto di intervento pubblico o privato dovrà essere accompagnato da una relazione idrogeologica che valuti il rispetto delle previsioni del Piano Regionale di Tutela delle Acque, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 107 del 5 novembre 2009, con indicazioni delle misure di tutela, salvaguardia e mitigazione.
		Realizzazione per insediamenti civili e agroindustriali non collettati alla pubblica fognatura di scarichi reflui abitativi ed agro-industriali con recapito in adeguati dispositivi di depurazione familiare a manutenzione permanente (Piano Regionale di Tutela delle Acque, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 107 del 5 novembre 2009)
	Difficoltà di drenaggio	Realizzazione della rete delle acque bianche con un buon sistema di smaltimento mediante pozzi perdenti o bacini di dispersione.
Redazione di una valutazione geologico-idraulica sulla modalità di smaltimento delle acque meteoriche.		

		Eventuale riporto di terreni sciolti con uno spessore di circa 1 metro di buona permeabilità.
	Possibile presenza di litologie fini di scarse Caratteristiche geotecniche	Si deve prevedere all'interno della necessaria relazione geologico geotecnica firmata da tecnico abilitato (come previsto dalla vigente normativa), la valutazione delle tecnologie impiegate per realizzare gli interventi previsti senza pregiudizio per i fabbricati.
	Falda a profondità minima di circa 3 metri da P.C.	Realizzazione previa verifica firmata da tecnico abilitato della soggiacenza della falda e progettazione con idonei sistemi per l'impermeabilizzazione dell'edificio.
	Verifica idrogeologica	Nelle aree con soggiacenza predominante 2-5 m e piccoli lembi con soggiacenze diverse e possibile vulnerabilità elevata, per le opere in interrato che potranno interferire direttamente con la falda, dovranno essere dovutamente descritte le misure che consentano di non mettere a rischio gli acquiferi stessi da eventuali percolazioni; ogni intervento proposto dovrà essere valutato rispetto alle migliori tecnologie esistenti all'atto della presentazione del progetto che possano fornire risposte adeguate alla specifica problematica idraulica. Per le aree che interferiscono con aree a deflusso difficoltoso dovranno essere valutati attentamente gli interventi che permettano di non incrementare le difficoltà riscontrate. Per le aree con soggiacenze diverse dovrà essere valutato l'impatto sulle falde caso per caso.
<b>Tipologia 4</b>	Possibile presenza di litologie fini di scarse caratteristiche geotecniche	Si deve prevedere all'interno della necessaria relazione geologico geotecnica firmata da tecnico abilitato (come previsto dalla vigente normativa), la valutazione delle tecnologie impiegate per realizzare gli interventi previsti senza pregiudizio per i fabbricati.
	Remota possibilità di esondazione	Valutazione sulle opere edilizie di progetto relativamente alla impostazione della quota del fabbricato e all'impiego di tecnologie.
		Eventuale riporto di terreni sciolti di buona permeabilità in rilevato con un tirante minimo di circa 1 metro.  Redazione della Compatibilità idraulica che indichi i sistemi il contenimento delle piene, come ad esempio: le superfici pavimentate dovranno essere realizzate con pavimentazioni che permettano il drenaggio dell'acqua e l'inerbimento, la realizzazione di invasi, ecc.
	Possibile vulnerabilità elevata o media	Realizzazione della rete fognaria per gli ambiti sprovvisti. (D. Lgs. 152/99 e 152/2006).  Ogni progetto di intervento pubblico o privato dovrà essere accompagnato da una relazione idrogeologica che valuti il rispetto delle previsioni del Piano Regionale di Tutela delle Acque, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 107 del 5 novembre 2009, con indicazioni delle misure di tutela, salvaguardia e mitigazione.



		Realizzazione per insediamenti civili e agroindustriali non collettati alla pubblica fognatura di scarichi reflui abitativi ed agro-industriali con recapito in adeguati dispositivi di depurazione familiare a manutenzione permanente (Piano Regionale di Tutela delle Acque, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 107 del 5 novembre 2009).
	Verifica idrogeologica	Nelle aree con soggiacenza 2-5 m e 5-10 m e possibile vulnerabilità elevata o media, per le opere in interrato che potranno interferire direttamente con la falda per le aree a scarsa soggiacenza (2-5 metri da P. C.), dovranno essere dovutamente descritte le misure che consentano di non mettere a rischio gli acquiferi stessi dall'opera realizzata. Per le aree con soggiacenze superiori (5-10 metri da P.C.), dovranno essere descritte le misure che consentano di non mettere a rischio gli acquiferi stessi da eventuali percolazioni; ogni intervento proposto dovrà essere valutato rispetto alle migliori tecnologie esistenti all'atto della presentazione del progetto che possano fornire risposte adeguate alla specifica problematica idraulica.
<b>Tipologia 5</b>	Vulnerabilità alta	Realizzazione della rete fognaria per gli ambiti sprovvisti.(D.lg. 152/99 e 152/2006)
		Ogni progetto di intervento pubblico o privato dovrà essere accompagnato da una relazione idrogeologica che valuti il rispetto delle previsioni del Piano Regionale di Tutela delle Acque, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 107 del 5 novembre 2009, con indicazioni delle misure di tutela, salvaguardia e mitigazione.
	Verifica idrogeologica	Realizzazione per insediamenti civili e agroindustriali non collettati alla pubblica fognatura di scarichi reflui abitativi ed agro-industriali con recapito in adeguati dispositivi di depurazione familiare a manutenzione permanente (Piano Regionale di Tutela delle Acque, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 107 del 5 novembre 2009)
	Verifica idrogeologica	Nelle aree con soggiacenza >10 m e vulnerabilità alta, dovranno essere descritte le misure che consentano di non mettere a rischio gli acquiferi stessi da eventuali percolazioni; ogni intervento proposto dovrà essere valutato rispetto alle migliori tecnologie esistenti all'atto della presentazione del progetto che possano fornire risposte adeguate alla specifica problematica idraulica.

- Aree non idonee (colore rosso): l'edificabilità è vietata in ragione delle caratteristiche geomeccaniche del suolo. Sono fatti salvi, previa valutazione tecnica caso per caso, gli interventi sugli edifici eventualmente esistenti consentiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/01 alle lettere a), b), c) e d).

b. Aree soggette a dissesto idrogeologico

Le aree esondabili o a ristagno idrico e quelle soggette ad erosione rappresentate nella Carta delle Fragilità coincidono tutte con aree classificate non idonee (colore rosso) al paragrafo precedente, e pertanto si devono intendere come specificazione delle motivazioni

di non idoneità. Sulle aree interessate da rischio e/o pericolosità per frane, smottamenti, cadute massi, ecc., possono essere consentite le attività di movimentazione e/o trasporti di materiali, comprese le attività di cava, finalizzate alla messa in sicurezza dei siti medesimi previo apposito progetto.

c. Aree soggette a limitazioni e prescrizioni da attività aeronautica

• Aree soggetta a limitazioni/prescrizioni da Legge n. 58/63

In attesa della pubblicazione delle mappe di vincolo previste dal Codice della Navigazione – Parte Aeronautica, ogni intervento ricadente all'interno dell'area soggetta a limitazioni/prescrizioni in applicazione della Legge del 04 Febbraio 1963, n°58, che risulti non ancora ufficialmente asservito sotto il profilo aeronautico (vedi art. 4.1.i e Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale) è comunque subordinato al rispetto dei seguenti requisiti:

- fino a una distanza di 300 metri dal perimetro aeroportuale non possono essere costituiti ostacoli che, rispetto al corrispondente tratto del perimetro dell'aeroporto, superino l'altezza di 1 metro ogni 7 metri di distanza dal perimetro stesso. Tali altezze non possono oltrepassare, in ogni caso, i 45 metri sul livello medio dell'aeroporto (il livello medio dell'aeroporto di Verona Villafranca è stato stabilito a 67,0 m.s.l.m. dal Decreto Ministeriale 20 Novembre 1964);
- dalla distanza di 300 metri dal perimetro dell'aeroporto e fino a 5.000 metri, il limite di altezza di 45 metri rispetto al livello medio dell'aeroporto può essere superato di 1 metro per ogni 20 metri di distanza;
- oltre i 5.000 metri di distanza dal perimetro dell'aeroporto cessa ogni limitazione.

Eventuali interventi che dovessero superare le quote sopraindicate sono possibili solo se preventivamente autorizzati dall'Autorità Civile competente (E.N.A.C.).

• Aree soggette a Piano di Rischio Aeroportuale (normativa vigente a dicembre 2012)

E' individuata nella Carta delle Fragilità l'area soggetta all'applicazione della salvaguardia del Piano di Rischio Aeroportuale (art. 707 del Codice della Navigazione – Parte Aeronautica). Fermo restando il mantenimento delle edificazioni e delle attività esistenti sul territorio, per i nuovi insediamenti sono applicabili i seguenti indirizzi, in termini di contenimento del carico antropico e di individuazione delle attività compatibili:

- Zona di tutela A: è da limitare al massimo il carico antropico. In tale zona non vanno quindi previste nuove edificazioni residenziali. Possono essere previste attività non residenziali, con indici di edificabilità bassi, che comportano la permanenza discontinua di un numero limitato di persone.
- Zona di tutela B: possono essere previsti una modesta funzione residenziale, con indici di edificabilità bassi, e attività non residenziali, con indici di edificabilità medi, che comportano la permanenza di un numero limitato di persone.

- Zona di tutela C: possono essere previsti un ragionevole incremento della funzione residenziale, con indici di edificabilità medi, e nuove attività non residenziali.
- Zona di tutela D: in tale zona, caratterizzata da un livello minimo di tutela e finalizzata a garantire uno sviluppo del territorio in maniera opportuna e coordinata con l'operatività aeroportuale, va evitata la realizzazione di interventi puntuali ad elevato affollamento, quali centri commerciali, congressuali e sportivi a forte concentrazione, edilizia intensiva, ecc...

Nelle zone di tutela A, B e C vanno evitati:

- insediamenti ad elevato affollamento, quali centri commerciali, congressuali e sportivi a forte concentrazione, edilizia intensiva, ecc... ;
- costruzioni di scuole, ospedali e, in generale, obiettivi sensibili;
- attività che possono creare pericolo di incendio, esplosione e danno ambientale.

Ogni intervento nell'area sopra descritta deve essere conforme al Piano di Rischio Aeroportuale sopraccitato, nelle more della cui approvazione deve essere ottenuto specifico nulla osta dell'Autorità Civile competente (E.N.A.C.). Successivamente all'approvazione del Piano di Rischio Aeroportuale e nei limiti dello stesso previsti, il P.I. potrà prevedere, quali forme di perequazione e compensazione, l'utilizzo delle aree eventualmente vincolate quale standard urbanistico (parcheggio, verde) e per funzioni complementari o accessorie a servizio delle destinazioni d'uso consentite, coordinate all'interno di una progettazione unitaria (PUA), nei limiti del dimensionamento approvato. Il piano degli Interventi, in applicazione dell'art. 40 del PTRC, successivamente alla redazione ed approvazione del piano di rischio aeroportuale, potrà prevedere, in sintonia con quanto indicato al precedente punto, l'ampliamento delle zone di riqualificazione/riconversione ubicate all'interno delle aree soggette alla tutela del Piano di Rischio Aeroportuale, ferme restando le dotazioni dimensionali attribuite alle singole ATO in sede di adozione.

#### d. Altre componenti

- Corsi d'acqua e specchi lacuali (laghetti e pozze) rappresentano elementi di fragilità del sistema idrogeologico e anche del sistema ambientale e paesaggistico, rispetto ai quali deve essere evitato qualunque tipo di intervento che ne modifichi l'assetto e l'equilibrio, mentre invece occorre garantire la tutela o il ripristino delle rive anche se deteriorate da eventi naturali senza mai introdurre elementi artificiali. Qualora questi elementi siano presi in considerazione anche come "invarianti", sono assoggettati ad apposita normativa di tutela alla quale si rinvia.

Nella fascia di rispetto di m. 100 dall'unghia esterna dell'argine principale del fiume Tione è anche vietata l'edificazione di nuovi edifici, fatta eccezione per le aree urbanizzate e quelle ad esse contigue, le corti rurali, e per gli interventi di riordino in

zona agricola (L.R. 23/04/2004 n°11, art. 41). Per gli edifici esistenti sono comunque consentiti gli interventi di cui all'art. 3 lett. a), b), c) e d) del D.P.R. 380/01.

- Aree a carattere sorgentizio: è di fondamentale importanza assicurare l'alimentazione e la purezza delle acque sorgive e delle risorgive riportate nella Carta delle Fragilità. A questo scopo deve essere vietato ogni intervento che possa deviare od ostruire il naturale corso delle acque di alimentazione o interferire sulla composizione idrica anche delle falde sotterranee partendo dalle quote più elevate rispetto alla sorgente comprese in un raggio di m. 100 dalla sorgente stessa. Entro i settori di territorio come sopra individuati, eventuali insediamenti residenziali e produttivi, allevamenti zootecnici e impianti agro-industriali devono essere dotati di adeguati sistemi privati di depurazione e trattamento delle acque reflue e non è consentito lo spargimento di letame e liquami, fatto salvo quanto previsto dalla Direttiva Nitrati 91/676/CEE. (Parere Servizio Ecologia).
- Zona di ricarica degli acquiferi: nella fascia del territorio comunale collocata a valle del limite settentrionale indicato nella Carta delle Fragilità, sono vietate le attività industriali, dell'artigianato, della zootecnia (fatto salvo quanto previsto dalla Direttiva Nitrati 91/676/CEE - Parere Servizio Ecologia) che producano acque reflue non collegate alla rete fognaria pubblica o delle quali non sia in atto idoneo trattamento o smaltimento compatibile con le caratteristiche ambientali dell'area da documentarsi, e con eventuale adeguamento entro due anni dalla data di approvazione del P.A.T. (v. anche art. 52 P.A.Q.E.). E' vietata la realizzazione di opere interrato laddove le stesse non siano opportunamente impermeabilizzate e/o non siano previste idonee protezioni dal possibile rischio di contaminazione della falda sottostante. Tutti gli interventi dovranno pertanto essere accompagnati da una relazione idrogeologica nella quale il professionista che la sottoscrive asseveri la conformità alle prescrizioni sopra riportate e valuti il rispetto delle previsioni del Piano Regionale di Tutela delle Acque, ad integrazione di quanto già previsto dal Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (D.P.R. 380/2001).
- Corridoio di difesa dall'inquinamento acustico: la Provincia provvede col P.T.C.P., e il Comune provvede in questa sede e con apposita integrazione del Regolamento edilizio, ad indicare le operazioni più idonee a proteggere la popolazione dall'inquinamento acustico (art. 6 legge 26.10.1995 n°447).  
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.
- Ambiti di riequilibrio dell'ecosistema: una vasta porzione del territorio comunale al suo limite occidentale, comprendente la vallata del Tione, i suoi rilievi orientali, e l'abitato di Custoza, per l'ubicazione e la presenza di caratteristiche e risorse naturali, costituisce

elemento fondamentale per azioni volte al riequilibrio dell'ecosistema dell'intero comune. Sono previsti a tal fine interventi coordinati della Provincia, del Comune, e del Consorzio di bonifica orientati alla riduzione delle polveri e delle sostanze inquinanti, alla rinaturalizzazione delle sponde del Tione, alla promozione di culture agricole biologiche, al rimboschimento. E' fatto divieto di impermeabilizzare estese superfici di terreno con eccezione dei casi di comprovata e documentata necessità e di utilizzare in modo intensivo fitofarmaci e diserbanti nella manutenzione del verde (v. anche art. 55 P.A.Q.E.).

- Unità di paesaggio: si definisce tale un ambito caratterizzato da uno specifico sistema di relazioni che lega fra loro elementi anche eterogenei, ma con connessioni forti. Il territorio viene suddiviso nelle unità di paesaggio di collina, pianura aperta e pianura valliva, così come individuate nella Carta delle Fragilità, sulla base della isoipsa dei 95 m.s.l.m.. Fatte salve le disposizioni della L.R. 44/82, è vietata qualsiasi apertura di nuova cava nelle unità di paesaggio di collina e di pianura valliva. Nelle unità di paesaggio di pianura aperta l'altezza massima consentita per i rustici è di mt. 7. Nelle unità di paesaggio di collina e pianura valliva è di mt. 6.
- Limite di equidistanza a 1.000 m dalla isoipsa 95 m.s.l.m. Nell'unità di paesaggio di pianura aperta è vietata qualsiasi apertura di nuova cava per una distanza di m 1.000 al di sotto della isoipsa dei 95 m.s.l.m., come riportata in Carta delle Fragilità.
- Entità vegetazionali soggette a salvaguardia: sono rappresentati nella Carta delle Fragilità filari di alberi o formazioni lineari arbustive che assumono un particolare valore nel disegno e nella lettura del paesaggio e delle partiture nella coltivazione. E' vietato ogni intervento di riduzione o distruzione, o anche solo pericoloso e di pregiudizio per la conservazione di tali formazioni. L'abbattimento per interventi urgenti motivati da tutela dell'incolumità, dell'igiene e della salute pubblica, disposto con ordinanza sindacale o del responsabile del servizio, è sempre condizionato al ripristino. In caso di inidoneità della specie esistente accertata da relazione di botanico, è possibile procedere a progressiva sostituzione degli esemplari deteriorati con reimpianto di specie diversa ma di portamento simile, anche questa confortata da parere di botanico.
- Aree per il rispetto dell'ambiente naturale, della flora, e della fauna. Comprendono tutte le aree che svolgono una funzione ecorelazionale all'interno della rete ecologica comunale. Le specifiche norme di salvaguardia sono descritte nei successivi art. 6 e art. 8 lettere z), aa), bb), cc), dd) e ee).
- Ambiti di interesse morfologico: l'ambito perimetrato nella Carta delle Fragilità si riferisce ad un'area di particolare interesse naturalistico e ambientale comprendente una sella tra due crinali con quattro sorgenti che alimentano due corsi d'acqua, una corte rurale e un'area di interesse archeologico, tutti elementi che concorrono alla formazione di un paesaggio unico nel panorama comunale. In questo ambito,

l'ubicazione della eventuale edificazione per gli interventi consentiti in area agricola dall'art. 44 della L.R. 23/04/2004 n°11, deve essere realizzata in accorpamento con insediamenti esistenti. Sono fatti salvi gli interventi consentiti per le Corti ed i nuclei rurali, nonché gli eventuali riordini prescritti dal P.A.T. Sugli edifici esistenti si applicano le disposizioni dell'art. 3 del D.P.R. 380/01 lettere a), b), c) e d).

- Aree di interesse storico-culturale: sono rappresentate sotto questa voce nella Carta delle Fragilità le Corti rurali che già hanno formato oggetto di apposite varianti al P.R.G. vigente, in quanto testimonianza tuttora vivente e in alcuni casi anche funzionalmente efficiente del rapporto tra agricoltura e sistema abitativo e di servizio di quell'attività, con le tipologie e i modi specifici del caso veneto. Le norme di tutela delle varianti citate vengono confermate con le seguenti precisazioni:
  - La trasformazione della destinazione d'uso in residenza degli edifici non più funzionali alla conduzione agricola è consentita per quanto già computato nella tabella "Quadro riepilogativo analisi insediativi Corti Rurali" della Relazione di Progetto del P.A.T., corrispondente agli edifici esistenti e nuovi, o trasformabili per accertata, sulla base dell'analisi agronomica di un tecnico abilitato, non funzionalità alla conduzione agricola. La trasformabilità di ulteriori edifici per sopravvenuta non funzionalità può aver luogo solo a carico della volumetria massima trasformabile prevista dal P.A.T..
  - La trasformazione della destinazione d'uso dei fienili compresi in edifici non più funzionali alla conduzione agricola e sovrastanti a piani terreni trasformabili all'uso residenziale, è consentita anche se il fienile è chiuso su due soli lati.
  - Il P.I. può prevedere la riduzione della fascia di rispetto delle Corti Rurali solo nei casi di conflitto con esigenze di trasformabilità delle aree definite dalle azioni strategiche del P.A.T..
  - Nei casi nei quali venga manifestata l'intenzione di riutilizzare piccoli annessi rustici dei quali la normativa vigente preveda la demolizione senza ricostruzione, il P.I. può, previo accertamento puntuale, prevedere il mantenimento in vita con cambio della destinazione d'uso come accessorio della residenza (autorimessa o simili).
  - Nel caso gli interventi di recupero siano resi inattuabili da intervenuti vincoli superiori, si applicano le previsioni di incompatibilità dell'art. 8 lett. e): i diritti edificatori vengono trasferiti in area predisposta dal P.A.T. con prescrizione di demolizione degli edifici abbandonati.
- Aree rappresentative dei paesaggi storici del Veneto: l'area rappresentata nella Carta delle Fragilità è intesa a tutela dell'abitato di Custoza e dello spazio aperto che lo congiunge alla strada provinciale. Tale area è oggetto di piani e progetti per la valorizzazione ambientale attraverso i quali è opportuno rafforzare la tutela prescrivendo il divieto di ogni edificazione estranea alle previsioni del P.P. del centro storico e alle opere pubbliche e di interesse pubblico.

- Ambiti di interesse archeologico: Le aree di interesse archeologico riportate nella Carta delle Fragilità, così come trasmesse dalla Soprintendenza per i beni archeologici del Veneto in data 26/11/2007, sono sottoposte a tutela archeologica: è obbligatoria l'esecuzione di indagini archeologiche preventive rispetto ad ogni tipo di intervento che comporti scavi o trivellazioni o infissione di palificazioni.
- Contenimento dell'inquinamento luminoso ed incremento del risparmio energetico

Prescrizioni :

- Per l'illuminazione di impianti sportivi e grandi aree di ogni tipo devono essere impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione di luce verso l'alto e al di fuori dei suddetti impianti.
- Fari, torri faro e riflettori illuminanti parcheggi, piazzali, cantieri, svicoli, complessi industriali, impianti sportivi e aree di ogni tipo devono avere, nel rispetto del terreno, un'inclinazione tale, in relazione alle caratteristiche dell'impianto, da non inviare oltre 0 cd per 1000 lumen a 90° ed oltre.
- E' fatto divieto di utilizzare per fini pubblicitari fasci di luci roteanti o fissi di qualsiasi tipo, anche in maniera provvisoria.
- Per l'illuminazione di edifici e monumenti, gli apparecchi di illuminazione devono essere spenti entro le ore ventiquattro.
- L'illuminazione delle insegne non dotate di illuminazione propria deve essere realizzata dall'alto verso il basso. Per le insegne dotate di illuminazione propria, il flusso totale emesso non deve superare i 4500 lumen. In ogni caso, per tutte le insegne non preposte alla sicurezza, a servizi di pubblica utilità ed all'individuazione di impianti di distribuzione self service è prescritto lo spegnimento entro le ore 24 o, al più tardi, entro l'orario di chiusura dell'esercizio.
- E' vietato installare all'aperto apparecchi illuminanti che disperdono la luce al di fuori degli spazi funzionalmente dedicati e in particolare, verso la volta celeste.
- Tutti gli impianti di illuminazione pubblica devono utilizzare lampade a ristretto spettro di emissione; allo stato attuale della tecnologia rispettano questi requisiti le lampade al sodio ad alta pressione, da preferire lungo le strade urbane ed extraurbane, nelle zone industriali, nei centri storici e per l'illuminazione dei giardini pubblici e dei passaggi pedonali. Nei luoghi in cui non è essenziale un'accurata percezione dei colori, possono essere utilizzate, in alternativa, lampade al sodio a bassa pressione (ad emissione pressoché monocromatica).
- E' vietata l'installazione all'aperto di apparecchi illuminanti che disperdono la loro luce verso l'alto.

## Titolo III

### **INDIRIZZI STRATEGICI PER LE TRASFORMAZIONI**

#### **Art. 5.0- Prescrizioni Generali di Compatibilità Ambientale**

#### **(Parere VAS n. 39 del 17/08/2012- Prescrizioni Autorità Ambientale)**

Relativamente alla compatibilità Idraulica

- Prescrizioni dei Consorzi di Bonifica:

Nella fasi della pianificazione urbanistica successiva all'approvazione del P.A.T. dovranno essere approfonditi i seguenti aspetti:

- a. caratterizzazione della rete idraulica ricettrice;
- b. localizzazione delle aree in cui è prevista la realizzazione di sistemi compensativi, con precisa indicazione dei corsi d'acqua ricettori;
- c. definizione puntuale dei coefficienti idrometrici, prima e dopo la trasformazione dell'uso del suolo, con riferimento ai bacini dei corsi d'acqua ricettori;
- d. determinazione del coefficiente di permeabilità K, nel caso si voglia ricorrere a sistemi di infiltrazione facilitata in falda, attraverso prove sperimentali in situ.

Prescrizioni del Genio Civile:

- a. sono da evitare volumi di invaso depressi rispetto al punto di scarico;
- b. è previsto l'obbligo di realizzazione delle misure compensative rispettando quanto previsto nello studio di compatibilità idraulica.
- c. tutte le superfici scoperte quali parcheggi, percorsi pedonali e piazzali, dovranno essere pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno, (elementi grigliati, ecc...);
- d. gli studi e l'indicazione progettuale preliminare delle misure compensative relative al Piano degli Interventi dovranno essere esaminati dall'Ufficio del Genio Civile di Verona, mentre il progetto definitivo da svilupparsi in fase attuativa della previsioni di Piano dovrà essere valutato dal Consorzio di Bonifica.

#### **Art. 5.1 – Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del Piano in rapporto alla Valutazione Ambientale Strategica.**

*Al fine di assicurare il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del Piano nonché la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti e, quindi, adottare le opportune misure correttive, è redatto il Piano di Monitoraggio.*



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

ATMOSFERA	Aggiornamento del quadro conoscitivo sullo stato di qualità dell'aria e delle sorgenti di emissione in atmosfera	Vari	Pressione	ARPAV provincia di Verona	Biennale	Relazione esplicativa che descriva la situazione aggiornata di inquinamento dell'atmosfera. Obiettivo: tutelare lo stato di qualità dell'aria
IDROSFERA	Aggiornamento dello stato ambientale dei corsi d'acqua	SACA	Stato	ARPAV Provincia di Verona	Biennale	Relazione che traendo dati dalle Analisi provinciali permetta la tutela dello stato di qualità dell'acqua
	Aggiornamento dello stato ambientale della falda acquifera	SCAS	Stato	U.L.S.S. 22, ARPAV, Acque Veronesi	Biennale	Rapporto di analisi delle acque prelevate da pozzi nel territorio comunale
CICLO INTEGRATO DELL'ACQUA	Rendimento e potenzialità della depurazione	UM vari	Pressione	Comune di Sommacampagna, Acque Veronesi	Prima della redazione delle PI e successivamente e con cadenza annuale	Relazione con indicato il rendimento della depurazione e verifica se la potenzialità è adeguata al numero dei utenze servite
	Consumi domestici di acqua potabile	Mc/anno/l/a b/gg	Pressione	Comune di Sommacampagna, Acque Veronesi	Annuale	Relazione contenente la verifica dell'uso della risorsa idrica in funzione del carico insediativo
	Parametri chimici e biologici dell'acqua servita dall'acquedotto		Pressione	Acque Veronesi	Semestrale	Pubblicazione sul sito di Acque Veronesi dei risultati delle analisi dell'acqua potabile
SUOLO	Allevamenti intensivi gravanti sulle zone residenziali	N°	Pressione	Comune di Sommacampagna	Biennale	Aggiornamento del censimento degli allevamenti (numero e variazione di posizione degli allevamenti intensivi situati in area urbana)
	Superficie agricola utilizzata (SAU)	Ha/anno	Pressione	Comune di Sommacampagna, Provincia di Verona	Con la redazione del PI o delle varianti allo stesso	Analisi territoriali di controllo della trasformabilità del territorio e aggiornamento in continuo del valore di SAU in rapporto a quanto previsto per il decennio
BIODIVERSITA'	Estensione del verde pubblico, delle siepi ed alberature stradali	Km/abitante	Stato	Comune di Sommacampagna	Quinquennale	Relazione contenente la verifica dello sviluppo della vegetazione arborea
	Interventi di conservazione e di sviluppo della rete ecologica	N. interventi	Risposta	Comune di Sommacampagna	Quinquennale	Relazione sullo stato della rete ecologica e sugli interventi inerenti ad essa. L'obiettivo è

						mantenere ed implementare la rete ecologica.
AGENTI FISICI	Piano di illuminazione	-	Risposta	Comune di Sommacampagna	Con la redazione del PI	Verificare la predisposizione per la redazione del Piano di Illuminazione
	Stato di revisione del Piano di Zonizzazione Acustica	-	Risposta	Comune di Sommacampagna	Con la redazione del PI	Verificare l'aggiornamento del Piano di Zonizzazione Acustica
PATRIMONIO STORICO	Verifica della salvaguardia dei contenuti figurativi, del patrimonio culturale	N° interventi	Risposta	Comune di Sommacampagna	Biennale	Redazione di una relazione di analisi degli eventuali interventi realizzati
EDILIZIA- DIMENSIONI	Volume residenziale	Mc/anno	Stato	Comune di Sommacampagna	Alla redazione del PI o varianti dello stesso	Redazione di una relazione tecnica che documenti il dimensionamento del PAT con l'obiettivo di adeguare il dimensionamento del piano alle necessità
	Percentuale di edifici di classe energetica C,B, e A per le nuove costruzioni o ristrutturazioni	%	Risposta	Numero di edifici di nuova realizzazione o di ristrutturazione in classe C,B, e A	Annuale	Obiettivo: adottare tecnologie volte al risparmio energetico e all'utilizzo dei fonti energetiche rinnovabili. Censimento degli edifici aventi tecnologie e modalità costruttive volte al risparmio energetico.
	Recupero aree occupate da edifici incongrui o elementi di degrado	N° interventi	Risposta	Comune di Sommacampagna	Biennale	Relazione che distingua gli interventi di riqualificazione urbanistica, mediante la valutazione del numero di interventi di demolizione di edifici incongrui o elementi di degrado rispetto al totale degli episodi individuati dal PAT
ECONOMIA E SOCIETA'	Indicatori demografici	N°	Stato	Comune di Sommacampagna	Annuale	Redazione di una relazione tecnica che documenti l'andamento demografico per poter verificare l'adeguatezza dei servizi alla popolazione.
	Estensione e funzionamento della rete ciclopedonale	Km/anno descrizione e mappatura	Stato	Comune di Sommacampagna	Biennale	Relazione di documentare l'obiettivo di realizzare una mobilità sostenibile e collegata al fine di realizzare una rete continua
	Mobilità	Km/anno	Stato	Comune di	Dopo la	Relazione di verifica

		descrizione e mappatura		Sommacampagna	realizzazione degli interventi previsti dal PAT	sulla realizzazione delle opere in progetto e verifica degli obiettivi prefissati (riduzione di traffico pesante in centro, riduzione dell'incidentalità)
MATERIALI ED ENERGIA	Produzioni rifiuti procapite; percentuale di raccolta differenziata	Kg/anno/ab	Pressione	Comune di Sommacampagna, Ente gestore rifiuti	Annuale	Redazione di relazione che verifichi la corretta gestione del ciclo dei rifiuti e la rispondenza agli obbiettivi di legge

“In sede di monitoraggio, dando applicazione alle modalità e criteri contenuti nel precedente punto 1.1.1., dovranno essere misurati gli effetti cumulativi nonché quelli derivanti dalle scelte di Piano per verificare gli effetti previsti i relazione agli *obiettivi* descritti nel Rapporto Ambientale di cui alla procedura di V.A.S.

Il Piano comunale di zonizzazione acustica dovrà essere adeguato in relazione alle previsioni attuative del Piano degli Interventi” (parere V.A.S. n. 39 del 17/05/2012- Prescrizioni n. 2.2-2.3)

### **Art. 5.2 - Tutela ed edificabilità del territorio agricolo (P)**

Ogni intervento in zona agricola deve essere orientato al mantenimento, allo sviluppo, e alla valorizzazione delle qualità ambientali e delle diverse coltivazioni tipiche del territorio comunale, nell'interesse dello sviluppo economico e produttivo e nell'interesse della conservazione e valorizzazione della qualità del paesaggio.

#### **Art. 5.2.1 - Edificabilità in zona agricola**

L'edificabilità in zona agricola è consentita solo nel rigoroso rispetto delle norme dettate dall'art. 44 della L.R. 23/04/2004 n°11 e in aree che non siano soggette ai vincoli, alle limitazioni, e ai criteri di tutela del Titolo II rappresentate nelle tav. 1, 2, 3.

Per gli edifici esistenti non funzionali all'attività agricola, oltre agli interventi *a, b, c* dell'art. 3 del D.P.R. n°380/2001 sempre consentiti, è ammessa anche la ristrutturazione con demolizione e fedele ricostruzione, con aumento del numero delle unità immobiliari (fino ad un massimo di 2), anche nel caso di ampliamento dell'edificio fino a 800 mc, purché aventi superficie utile netta non inferiore a mq. 80 cadauna. E' consentita anche la variazione della destinazione d'uso verso la residenza e le altre destinazioni compatibili con l'esercizio dell'attività agricola, sempre nei limiti di quanto previsto dal PI, per gli edifici dallo stesso individuati e schedati, riguardo alla volumetria massima trasformabile prevista dal P.A.T.. Sono fatte salve le destinazioni d'uso consentite con condoni, senza variazioni.

Le altezze massime degli annessi rustici sono definite dall'art. 4.3.1.d.

Ai fini dell'esatta qualificazione di un immobile come “rurale” valgono le condizioni stabilite dall'art. 9 del D.L. n°557/1993 e così pure per quanto riguarda le tipologie che sono definite

nell'Allegato – “Caratteristiche edilizie degli edifici rurali” alle presenti norme.

E' possibile, attraverso specifiche previsioni del Piano degli Interventi, prevedere il cambio di destinazione d'uso in residenziale di fabbricati rustici accertatamente non più funzionali alla conduzione del fondo, anche in deroga ai limiti dimensionali stabiliti per ogni singola A.T.O. purché nel rispetto del dimensionamento complessivo del P.A.T., prevedendo la possibilità di trasferimento della cubatura eventualmente necessaria dagli A.T.O. limitrofi, la cui dotazione volumetrica andrà ridotta dell'equivalente entità volumetrica trasferita.

**Art. 5.2.2 - Attività produttive non organicamente inserite - Edificazione diffusa di natura produttiva**

Si tratta di attività esistenti, ricadenti in zona classificata come agricola. Il P.A.T. demanda al PI il compito di individuare e classificare queste attività, distinguendo opportunamente quelle di tipo agroindustriale dagli altri insediamenti, in una graduatoria di incompatibilità che prenda in considerazione la presenza di diversi fattori di impatto, e cioè:

- emissione di sostanze liquide o gassose nocive per la qualità ambientale e per l'esercizio dell'attività agricola
- impatto morfologico negativo rispetto alla qualità del paesaggio
- sovraccarico di mobilità su viabilità inadeguata
- produzione di rumori molesti in prossimità di abitazioni

La graduatoria deve classificare le attività in funzione della presenza di nessuno, uno, due, tre o quattro fattori di incompatibilità.

Gli insediamenti agroindustriali, in quanto funzionali all'attività agricola svolta sul territorio o di carattere cooperativo, saranno oggetto di specifiche indicazioni all'interno del P.I., tenuto conto delle eventuali incompatibilità accertate secondo le predette indicazioni, definendo le possibilità di ampliamento, modifica e riorganizzazione degli stessi fermi restando i limiti dimensionali stabiliti dal P.A.T. per i singoli A.T.O.

Per gli altri insediamenti di carattere produttivo, in quanto non connessi all'attività agricola svolta sul territorio o di carattere cooperativo, rimane vietato ogni intervento di trasformazione del tipo di attività che non comporti il passaggio a un grado inferiore di incompatibilità, e ogni ampliamento in altezza o in superficie coperta non espressamente previsto in sede di P.I. in ragione del miglioramento dell'impatto sul territorio accertabile in relazione al passaggio ad una inferiore categoria di incompatibilità; la demolizione dell'edificio esistente con restituzione del sedime all'uso agricolo può determinare un credito edilizio per il trasferimento, con compensi volumetrici proporzionati alla classe di incompatibilità, che vengono stabiliti dal P.I., nei limiti della disponibilità massima prevista dal P.A.T..

E' demandata al P.I. la possibilità di trasformazione in loco degli edifici produttivi posti fuori delle

aree di urbanizzazione consolidata e all'esterno degli Ambiti di Edificazione diffusa di natura produttiva, che risultano individuati nella Carta della Trasformabilità del P.A.T. come elementi di degrado, con una riduzione del volume esistente non inferiore al 50%, in sintonia con quanto previsto dal successivo art. 5.3 per gli allevamenti intensivi.

Qualora la volumetria venga trasferita ed utilizzata per il recupero con trasformazione d'uso in residenza di edifici ubicati all'interno delle zone di edificazione diffusa di natura agricolo-residenziale riconducibili alle disposizioni dell'art. 4.3.1.d. -aree di interesse storico culturale, il credito/recupero volumetrico massimo previsto sarà, in tali casi, pari ad un terzo del volume esistente.

Fino all'approvazione del primo P.I. sono comunque consentiti gli interventi ammessi dalla pianificazione vigente.

Per quanto riguarda la realizzazione del programma complesso dell'“*Area tra via Verona e infrastrutture autostradali – Corte Palazzina*” in accoglimento dell'osservazione n. 74 Il periodo, nell'art. 8 va aggiunto alla fine del comma “d” la seguente disposizione: “*Al fine di valutare i possibili effetti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione degli Accordi tra soggetti Pubblici e Privati, per l'ambito individuato quale “Area tra via Verona e infrastrutture autostradali – Corte Palazzina”, gli stessi dovranno essere sottoposti, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e dell'art. 40 della L.R. 13/2012, a Verifica di Assoggettabilità*”.

La rappresentazione dei perimetri degli ambiti di edificazione diffusa riportata nella Carta della Trasformabilità non ha valore conformazione del territorio ma di individuazione di intorni significativi, la cui definizione di dettaglio spetta invece al Piano degli Interventi, che li definisce e precisa a livello locale e può apportare modificazioni ai margini areali così come indicati negli elaborati del PAT (all'interno di un fattore di tolleranza pari al massimo al 15% della superficie raffigurata), al fine di renderli più coerenti con lo stato dei luoghi. Tale definizione di dettaglio locale dovrà essere attentamente verificata al fine di contenere il consumo di suolo naturale/seminaturale, fermo restando l'obiettivo di aggregare ed accorpare il più possibile l'edificazione in zona agricola, di cui agli artt. 43, 44 e 45 della L.R. n. 11/04. (Parere V.A.S. N. 39 DEL 17/05/2012 – Prescrizione n. 1.3).

#### **Art. 5.2.3 - Allevamenti e situazioni di conflitto con zone residenziali e produttive o per impatto ambientale**

Il PAT individua gli allevamenti in situazione di conflitto e stabilisce per gli allevamenti esistenti la graduatoria di eventuale incompatibilità ambientale sulla base della posizione nei confronti di previsioni di sviluppo della residenza, o rispetto all'urbanizzazione consolidata, per i quali si consente rispettivamente il trasferimento con credito edilizio al massimo di due terzi del volume nel primo caso, e del 50% del volume nel secondo caso; negli altri casi il credito è previsto nella misura di un terzo del volume. Per quanto riguarda la posizione nei confronti della zona produttiva si consente sempre il trasferimento dell'intera superficie, e il P.I. può anche consentire, nei

seguenti casi, la trasformazione della destinazione d'uso in residenza in loco:

- qualora la posizione venga a trovarsi all'interno degli A.T.O. n. 1, 2 e 3, costituenti i tre centri abitati principali, in diretta prossimità delle aree di urbanizzazione consolidata e/o di futuro potenziale nuovo insediamento purché ne sia dimostrata l'ammissibilità in coerenza con il P.A.T.;
- qualora l'allevamento sia ubicato o nel caso di trasferimento all'interno delle aree di edificazione diffusa di natura agricolo – residenziale discendenti dalle ex Zone E4, già costituenti centro rurale quali: il Gorgo ed i Balconi Rossi in Custoza, Loc. Pirlar, Palazzo, Rezzola, Terruia del Capoluogo, la Pantina ed infine Ceolara e Paradiso in Caselle. In tali casi il credito massimo previsto sarà pari ad un terzo del volume esistente.

Qualora la volumetria venga trasferita ed utilizzata per il recupero con trasformazione d'uso in residenza di edifici ubicati all'interno delle zone di edificazione diffusa di natura agricolo-residenziale riconducibili alle disposizioni dell'art. 4.3.1.d. -aree di interesse storico culturale, il credito/recupero volumetrico massimo previsto sarà, in tali casi, pari ad un terzo del volume esistente.

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.

Il P.A.T. demanda al P.I. il compito di accertare situazioni di conflitto in base alle norme sanitarie tra allevamenti esistenti in zona agricola e zone residenziali esistenti o necessità di espansione delle zone residenziali o produttive in base alle scelte del P.I., e determina le condizioni concrete per il trasferimento.

#### **Art. 5.2.4 - Superficie Agraria Utilizzata (S.A.U.)**

La quantità di superficie agraria utilizzata trasformabile in zona a destinazione diversa da quella agricola in sede di formazione dei P.I., calcolata con i criteri dettati dall'art. 50 della L.R. 23/04.2004 n°11, ammonta per il comune di Sommacampagna a mq 342.777 (1,3% della SAU totale). Considerato che il territorio comunale è in parte occupato da importanti infrastrutture di interesse nazionale (aeroporto, incroci e caselli autostradali) ed in relazione a quanto disposto dagli Atti di Indirizzo regionale in materia, di cui alla D.G.R. 3178 del 08.10.2004, si ritiene di poter incrementare tale valore del 10% ammesso con tali disposizioni, quantificando quindi la S.A.U. trasformabile massima in complessivi mq 377.054, come illustrato nella relazione di progetto di accompagnamento al P.A.T.. Non costituisce consumo di S.A.U., e pertanto non rientra nel parametro dimensionale sopra definito, l'utilizzazione e/o la trasformazione a fini edificatori di aree già previste come tali nel vigente P.R.G., ancorché il P.A.T. ne preveda una diversa utilizzazione

urbanistica. Parimenti non configura consumo di S.A.U. trasformabile la realizzazione di interventi di "trasformazione" di aree coltivate da destinare al rimboschimento e/o più in generale alla formazione di "Parchi Urbani o Riserve Naturali" ed alla realizzazione degli "Ambiti di riequilibrio dell'ecosistema di Caselle", così come individuati nella Tavola n. 4. Dalle quantità di S.A.U. trasformabile in destinazioni non agricole è inoltre esclusa, in applicazione dei citati Atti di Indirizzo, la superficie agricola destinata alla realizzazione di opere pubbliche statali o quelle di competenza regionale, così come definite dall'art. 2, comma 2 lettera a) della L.R. n. 27/03 e successive modifiche ed integrazioni, nonché il trasferimento di strutture private conseguente alla realizzazione delle opere suddette. La realizzazione, nelle aree rurali, di interventi di trasferimento e recupero urbanistico di edifici e/o complessi edilizi che comportino il comprovato successivo utilizzo delle aree di sedime per la coltivazione agricola, determina il recupero di S.A.U. trasformabile per la quota corrispondente all'area liberata.

#### **Art. 6 - Aree per il rispetto dell'ambiente naturale, della flora e della fauna (P)**

Sono individuate nella Carta delle Fragilità tutte le aree e gli elementi dotati delle caratteristiche atte alla formazione della rete ecologica comunale, e pertanto assoggettate a normativa di tutela da fonti di inquinamento e da interventi che compromettano il loro grado di naturalità e la funzione ecologica, così come stabilito al Titolo IV delle presenti norme.

All'interno di tali aree sono comunque consentiti gli interventi di cui all'art. 8 lett. dd (come sotto riportato).

#### **Art. 7 - Perequazione urbanistica - disposizioni generali (P)**

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

- ambiti di perequazione urbanistica,
- ambiti di perequazione urbanistica integrata,
- ambiti di perequazione ambientale, o altra forma di perequazione.
- "il Piano degli Interventi dovrà garantire la contestualità degli interventi previsti dal PAT in ambito urbano con carattere di perequazione ambientale in ambito rurale" (Parere V.A.S. n. 39 del 17/05/2012 – prescrizione n. 2.1)

Disposizioni generali

1. L'urbanizzazione e l'edificazione vengono attuate mediante strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e/o privata e relativi accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. 23/ 04/ 2004, n°11 e successive modificazioni. Gli accordi possono prevedere anche cessioni di aree per usi pubblici o per atterraggio di crediti edilizi, impegni a realizzare interventi di interesse pubblico o monetizzazione degli stessi.
2. I proprietari degli immobili interessati, partecipano "pro-quota" all'edificazione, agli oneri di

urbanizzazione ed alla cessione delle aree, sulla base di apposita convenzione.

3. Qualora non vi sia intesa tra i proprietari, il Comune può procedere alla formazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica.
4. Il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione di servizi o opere pubbliche previste nell'ambito di perequazione ma rispondenti ad esigenze di livello più generale, nei modi che vengono definiti dal P.I.

#### Modalità di attuazione

- A.** Negli ambiti di Perequazione urbanistica il Comune utilizza le aree cedute per realizzare servizi pubblici, servizi di uso pubblico, attrezzature di interesse generale. L'uso specifico di singole aree viene definito dal Piano degli Interventi e recepito dal piano attuativo.
- B.** Gli ambiti di Perequazione urbanistica integrata ricadono negli A.T.O. con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo, residenziale e misto a dominante produttiva; in tali ambiti il Comune si riserva di utilizzare le aree cedute per:
  - attuare i servizi pubblici, di uso pubblico e/o di interesse generale,
  - attuare l'edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata
  - assegnarle, per la realizzazione di edilizia residenziale, ai soggetti interessati da provvedimenti di esproprio per la realizzazione di opere infrastrutturali o comunque di interesse pubblico all'interno del territorio comunale, a titolo di risarcimento e nelle modalità definite dal P.I. - riservarle alla rilocalizzazione di attività produttive in zona impropria da trasferire
  - assegnarle per la collocazione dei crediti edilizi.
- C.** Negli ambiti di Perequazione ambientale il Comune utilizza le aree cedute per la formazione di sistemi ecologici ambientali (aree boscate, fasce tampone, bacini di laminazione, ecc.), anche ad integrazione di analoghe sistemazioni in aree private.



## **Titolo IV**

### **AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI**

#### **Art. 8 - Suddivisione del territorio comunale**

Il P.A.T. suddivide il territorio comunale di Sommacampagna in otto ambiti territoriali omogenei (A.T.O.): i primi tre comprendono le aree di urbanizzazione consolidata del capoluogo, della frazione Caselle, e della frazione Custoza, col loro immediato intorno agricolo; il quarto comprende la valle e i meandri del fiume Tione, il quinto l'ambito rurale collinare, il sesto l'ambito rurale di pianura, il settimo le nuove attrezzature sovracomunali, l'ottavo l'aeroporto.

Ad ogni A.T.O. corrisponde pertanto uno specifico quadro normativo, caratterizzato da:

- descrizione: dati identificativi, quali la denominazione, i limiti geografici, la superficie territoriale, la popolazione residente, i carichi urbanistici esistenti, le dotazioni di servizi;
- carico insediativo aggiuntivo, standard urbanistici, abitanti previsti.

L'individuazione delle previsioni degli strumenti strutturali (PAT e PATI) non ha valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, che sono demandate al PI: l'indicazione cartografica non può costituire o comportare in alcun modo conseguimento di diritti edificatori. È compito dello strumento operativo (PI) provvedere alla corretta definizione delle previsioni urbanistiche e conseguente edificabilità dei suoli, in relazione alle destinazioni d'uso e alle aree di pertinenza dei fabbricati esistenti, nel rispetto degli obiettivi generali di limitazione del consumo di suolo, del dimensionamento complessivo e dei vincoli e tutele del PAT, e avuto cura di verificare che non siano alterati l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate nella Valutazione Ambientale Strategica.

Sono in ogni caso fatti salvi e impregiudicati gli indirizzi regionali assunti con DGR n. 3121 del 23/10/2003 e DGR n. 135/CR del 21/10/2008. Sono fatti salvi e impregiudicati la fattibilità ed il completamento degli iter procedurali delle istanze relative ad attività estrattive presentate in data antecedente a quella del presente PAT.

La rappresentazione in generale di linee, perimetri ed aree nel PAT non ha valore di conformazione del territorio ma di individuazione rispettivamente di limiti, intorni significativi e ambiti, la cui definizione di dettaglio spetta invece al Piano degli Interventi, il quale li individua, precisa e determina a livello locale e può apportare modificazioni ai margini areali così come indicati negli elaborati del PAT all'interno di un fattore di tolleranza pari al massimo al 10% della superficie raffigurata.

Il P.I. può aumentare o diminuire il carico aggiuntivo insediativo assegnato ai singoli A.T.O. di

una quantità non maggiore del 10%, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo del P.A.T.. Nel caso in cui la suddetta disposizione non risultasse applicabile, per carenze dimensionali del singolo A.T.O. e per interventi di potenziamento esclusivamente afferenti ad attività turistico – ricettive esistenti alla data di adozione del P.A.T., in sede di stesura del P.I. è possibile, attraverso specifiche previsioni, il trasferimento di capacità edificatorie dagli A.T.O. limitrofi, la cui relativa dotazione andrà ridotta dell'equivalente entità trasferita, nel rispetto del dimensionamento complessivo del P.A.T.

#### Norme conseguenti alla V.A.S.

I nuovi interventi edilizi in applicazione degli indirizzi strategici del P.A.T. devono prevedere idonee modalità costruttive e tecnologiche, finalizzate al risparmio energetico ed all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili. Il P.I. deve prevedere specifiche disposizioni all'interno della relativa regolamentazione edilizia, redatta in attuazione del D.Lgs. 192/05 e successive modifiche.

I nuovi interventi, ivi compresi tutti quelli che comportino impermeabilizzazione dei suoli, devono prevedere vasche di laminazione delle acque meteoriche o superficiali e/o sistemi di drenaggio alternativi, atti a smaltire mediamente 400 mc/ha di carico idrico.

Successivamente all'approvazione del Piano di Rischio Aeroportuale e nei limiti dallo stesso previsti, il P.I. potrà prevedere, quali forme di perequazione e compensazione, l'utilizzo delle aree eventualmente vincolate quale standard urbanistico (parcheggio, verde) o per funzioni complementari o accessorie a servizio delle destinazioni d'uso consentite, coordinato all'interno di una progettazione unitaria (PUA), nei limiti del dimensionali approvati.

Il Piano degli Interventi, in ragione del contenzioso amministrativo in atto presso il TAR VENETO, all'interno di un accordo Pubblico/Privato (art. 6 della L.R. 11/04), potrà prevedere l'insediamento in zona (degli ATO n° 1 e n° 2) dei volumi residenziali esistenti nella corte rurale "La Palazzina" (n. 01 della Variante n. 19 al P.R.G. inserita per altro negli ambiti di cui agli artt. 4.3.1.d – Aree di interesse storico e 8.b – Edificazione diffusa di natura residenziale). Come risultante dal "Quadro riepilogativo analisi insediativa Corti Rurali (pag. 45 della Relazione Tecnica di Progetto) anche in zone non specificatamente interessate dalle nuove linee di sviluppo insediativo purché nel rispetto della tutele ambientali evidenziate nel Rapporto Ambientale della VAS, previa sottoposizione della loro ubicazione alla verifica di assoggettabilità e/o alla sottoposizione alla procedura di VAS medesima ai sensi delle norme vigenti.

*Al fine di valutare i possibili effetti significativi sull'ambiente derivante dall'attuazione degli interventi previsti per l'opera incongrua individuata in prossimità del Casello Autostradale (vedi Oss. n. 5 – Il periodo), gli stessi dovranno essere sottoposti, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e dell'art. 40 della L.R. 13/2012 a Verifica di Assoggettabilità" (parere V.A.S. n. 39 del 17/05/2012 – prescrizione n. 1.1.4).*

La Carta della Trasformabilità descrive la perimetrazione, gli usi in atto e la trasformabilità degli

otto ambiti territoriali omogenei; i tematismi rappresentati, corrispondenti a specifiche condizioni ambientali o insediative assoggettabili a trasformazione o limitative di trasformazione, sono qui di seguito elencati con il relativo apparato normativo:

- a. Aree di urbanizzazione consolidata a destinazione residenziale e produttiva: fino ad approvazione del P.I. vale la normativa del P.R.G. vigente, sia per la nuova edificazione sui lotti liberi che per le trasformazioni dell'edificato.

La quota di commerciale realizzabile in zona residenziale, compresi i centri storici, deve sempre essere assoggettata anche a verifica della dotazione del relativo standard, tenendo conto eventualmente delle riduzioni introdotte con la L.R. n°15 del 18/08/2004. All'interno delle aree di urbanizzazione consolidata residenziale esistenti alla data di adozione del P.A.T. ed in aggiunta al carico insediativo previsto dal P.A.T. medesimo, è possibile l'insediamento di attività diverse dalla residenza, ma con la stessa compatibili (negozi, botteghe, studi professionali, magazzini, laboratori artigianali per attività non rumorose o graveolenti, banche, tipografie, ambulatori, autorimesse pubbliche e private, alberghi, pensioni, ristoranti, alloggi collettivi, luoghi per il culto, cinematografi e teatri, altri locali di riunione, istruzione, divertimento e svago ed in generale tutte quelle attività che siano compatibili col carattere residenziale della zona), nella misura massima di 1/2 del volume del singolo edificio, per le zone di completamento residenziale del P.R.G. vigente, e di 1/3 del volume del singolo edificio, per quelli di espansione, fatta salva la dotazione aggiuntiva degli standard.

Non è ammesso il trasferimento di volumi tra zone con diversa destinazione né con diverso indice; negli insediamenti produttivi l'area permeabile non può essere inferiore al 25% della sup. territoriale per i nuovi insediamenti, mentre per l'esistente il limite è del 25% del lotto netto; per dimostrate esigenze di produzione il limite minimo può essere portato al 20%; le zone produttive con indice di copertura nel P.R.G. vigente del 40% possono essere portate dal P.I. al 50% tramite piano di riordino dell'intera unità di azionamento. Per quanto riguarda le destinazioni direzionali, commerciali, e turistico-ricettive si prescrivono i seguenti valori massimi: - superficie coperta 30%; indice di edificabilità territoriale mc/mq 3; altezza massima m. 10.

Il P.I. può introdurre modifiche alle norme di attuazione vigenti tranne che sui limiti di volume massimo (per il residenziale) e di superficie coperta massima (per il produttivo), i relativi indici essendo confermati dal P.A.T., fatte salve le norme per le aree di riqualificazione e riconversione. Il P.I. può individuare edifici passibili di incremento del volume nel limite massimo del 10% esclusivamente per adeguamento igienico e tecnologico. Il P.I. può provvedere alla revisione delle disposizioni del Regolamento Edilizio vigente relative alle modalità di calcolo del volume urbanistico degli edifici esistenti e di quelli di nuova edificazione, solo al fine di escludere dal computo l'eventuale utilizzo dei sottotetti (intesi volumi tecnici per la formazione delle falde del tetto) qualora essi siano destinati ad uso vani

accessori della sottostante residenza (ripostigli, soffitte e bagni) e non siano destinati all'uso abitativo primario (camere, soggiorni ecc.).

In deroga al limite volumetrico previsto per le singole zone territoriali omogenee del P.R.G. vigente e del futuro P.I. e fino ad un massimo complessivo, per l'intero territorio comunale, di mc 5.000, si ammette l'edificazione "*una tantum*" di mc 50 per gli alloggi esistenti, alla data di adozione del P.A.T., realizzati da almeno 30 anni e pertanto antecedenti al 1978, all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata di tipo residenziale, con esclusione di quelli ubicati nei Centri Storici e negli ambiti già regolamentati da Piani Particolareggiati vigenti. Fa fede in tal senso la data di rilascio del relativo certificato di agibilità o in alternativa la data di rilascio della Licenza Edilizia. A tal fine e nei limiti fissati, il P.I. utilizza le quantità assegnate dal P.A.T. ad ogni singolo A.T.O. e/o capacità edificatorie non sfruttate già previste nel P.R.G. vigente; individua gli ambiti e gli edifici ove viene concessa tale facoltà, prevedendo la creazione di un Registro Edilizio ove vengono annotati gli ampliamenti autorizzati. Essi possono riguardare unicamente l'adeguamento o l'ampliamento dell'alloggio, nel rispetto dei parametri previsti (altezze, distanze ecc.), previa sottoscrizione di un atto di vincolo, registrato e trascritto, con il quale il richiedente si obbliga a non cederne la proprietà né a frazionarlo per un periodo minimo di anni 10 dal rilascio del relativo certificato di agibilità. Nel caso di edifici composti da più alloggi, ferma e vincolante rimanendo la quota unitaria massima di ampliamento concesso (50 mc/alloggio), quest'ultimo è subordinato alla presentazione ed approvazione di un progetto unitario sottoscritto da tutti i comproprietari, che delinei planovolumetricamente la soluzione prevista e che preveda l'obbligo di contestuale realizzazione dell'intero ampliamento.

- b. Edificazione diffusa di natura residenziale: si tratta degli aggregati e delle corti rurali; sono confermati gli strumenti attuativi vigenti, sono sempre consentiti interventi di manutenzione, restauro, adeguamento igienico e tecnologico senza incremento di volume, ristrutturazione; è consentito il cambio di destinazione d'uso a "bed & breakfast", ad usi agricoli compreso l'agriturismo e, solo per gli edifici non più funzionali al fondo individuati dal PI, a residenza; il P.I. può individuare edifici passibili di incremento del volume nel limite massimo del 10% per adeguamento igienico o tecnologico (incremento non computabile nel dimensionamento del P.A.T.), o di demolizione e fedele ricostruzione; la superficie massima di area impermeabilizzata non può mai superare una superficie corrispondente al 50% dell'area coperta e al 20% dell'area cortiva di pertinenza. All'interno degli aggregati sono altresì ammessi nuovi interventi di edificazione in applicazione dell'art. 44 della L.R. n°11/2004, all'interno di un Piano di Recupero di iniziativa privata ai sensi dell'art. 19 della legge medesima, così come definito dall'art. 28 della legge n°457/1978.

All'interno degli ambiti delle Corti Rurali di Antica origine, di cui all'art. 10 della ex L.R. 24/85, è comunque sempre possibile, attraverso specifiche previsioni del Piano degli Interventi, prevedere il cambio di destinazione d'uso in residenziale di fabbricati rustici accertatamente non più funzionali alla conduzione del fondo, anche in deroga ai limiti dimensionali stabiliti

per ogni singolo A.T.O. purché nel rispetto del dimensionamento complessivo del P.A.T., prevedendo la possibilità di trasferimento della cubatura eventualmente necessaria dagli A.T.O. limitrofi, la cui dotazione volumetrica andrà ridotta dell'equivalente entità volumetrica trasferita.

Le volumetrie residenziali esistenti indicate nel Quadro Riepilogativo analisi insediative Corti Rurali” (pag. 45 della Relazione di Progetto) possono essere utilizzate per il recupero di edifici esistenti all'interno delle aree di interesse storico-culturale inserite nell'edificazione diffusa.

Sono sempre consentiti i cambi di destinazione d'uso verso la residenza in applicazione dell'art. 5.1 delle presenti Norme Tecniche, in sede di Piano degli Interventi, degli edifici rurali riconosciuti non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo.

E' possibile inoltre il trasferimento in questi ambiti di volumetrie derivanti da Crediti Edilizi e/o Compensazioni Urbanistiche destinate al recupero degli edifici esistenti con trasformazione d'uso verso la residenza derivanti dalla riconversione di allevamenti (art. 5.3) in posizione di conflitti urbanistico-ambientali con le strategie del PAT e di edifici produttivi fuori zona (art. 5.2), purché individuati nella Carta della Trasformabilità come elementi di degrado. Tutti gli interventi andranno preventivamente verificati nella loro sostenibilità urbanistica in relazione alla dotazione infrastrutturale e tecnologica esistente che andrà eventualmente opportunamente integrata.

La rappresentazione dei perimetri degli ambiti di edificazione diffusa riportata nella Carta della Trasformabilità non ha valore conformazione del territorio ma di individuazione di intorni significativi, la cui definizione di dettaglio spetta invece al Piano degli Interventi, che li definisce e precisa a livello locale e può apportare modificazioni ai margini areali così come indicati negli elaborati del PAT (all'interno di un fattore di tolleranza pari al massimo al 15% della superficie raffigurata), al fine di renderli più coerenti con lo stato dei luoghi. Tale definizione di dettaglio locale dovrà essere attentamente verificata al fine di contenere il consumo di suolo naturale/seminaturale, fermo restando l'obiettivo di aggregare ed accorpate il più possibile l'edificazione in zona agricola, di cui agli artt. 43, 44 e 45 della L.R. n. 11/04. (Parere V.A.S. N. 39 DEL 17/05/2012 – Prescrizione n. 1.3).

- c. Interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale: sono casi particolari della categoria precedente, dove, oltre a quanto stabilito, il P.I. può prevedere, con P.U.A. e dettagliata scheda-progetto, il trasferimento di crediti edilizi e/o l'incremento di volume residenziale, quest'ultimo fino al 20% del volume residenziale esistente, al fine di affrontare e finanziare un complessivo miglioramento dell'assetto urbanistico, della viabilità, dei percorsi pedonali e ciclabili, del verde soprattutto in funzione di schermatura, dei parcheggi.
- d. Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi: sono rappresentati con questa linea i perimetri delle aree del centro di Sommacampagna e delle aree di Caselle

Nord e Sud destinate alla realizzazione di programmi complessi con accordo pubblico-privato, che vengono più compiutamente descritti di seguito rispettivamente nell'A.T.O. n°1 e nell'A.T.O. n°2.

Il Piano degli Interventi potrà prevedere, in caso di particolari complessità, espressamente rilevate dal Consiglio Comunale, la possibilità di frazionare in stralci la realizzazione del progetto, prevedendo che gli interventi privati siano successivi e/o contestuali a quelli di interesse pubblico. Laddove ciò non fosse oggettivamente possibile l'intervento dovrà essere progettato unitariamente e il privato dovrà garantire la realizzazione della parte di interesse pubblico, versando al Comune l'onere per la successiva realizzazione delle relative opere.

*Al fine di valutare i possibili effetti significati sull'ambiente derivanti dall'attuazione degli Accordi tra soggetti Pubblici e Privati, per l'ambito individuato quale "area tra via Verona e infrastrutture autostradali –Corte Palazzina", gli stessi dovranno essere sottoposti, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e dell'art. 40 della L.R. 13/2012, a verifica di Assoggettabilità- (parere V.A.S. N. 39 del 17/05/2012 – prescrizione n. 1.1.3)*

- e. Previsioni di P.R.G. incompatibili con vincoli o indirizzi strategici: le situazioni di incompatibilità individuate nella Carta della Trasformabilità determinano il possibile trasferimento e/o la trasformazione della destinazione d'uso dei volumi esistenti e previsti verso le aree di urbanizzazione consolidata, o le aree di sviluppo insediativo, o le aree di riqualificazione e riconversione di cui al punto successivo, o le aree per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale di cui al punto precedente, o infine le aree destinate alla realizzazione di programmi complessi. Il P.I. definisce la successiva destinazione d'uso delle aree liberate, ove non prescritta dal P.A.T., anche attraverso convenzione o accordo pubblico/privato.
- f. Aree di riqualificazione e conversione: si tratta di insediamenti che debbono essere oggetto di interventi di riordino e miglioramento ambientale, e/o di trasformazione della destinazione d'uso, con possibilità di incremento di volume e di s.l.p., nei limiti previsti dal dimensionamento dei relativi A.T.O. In sede di P.I. dovrà essere presentato un progetto esauriente di riqualificazione a carico della proprietà in alternativa al quale si potrà pianificare il trasferimento con la procedura del credito edilizio dei casi che possono essere affrontati nel periodo di competenza nell'ambito di un P.U.A.. Nel caso di adeguamento di attività di ristorazione esistenti alla data di adozione del P.A.T., il P.I. può prevedere, anche in deroga alle invarianti e/o fragilità, il trasferimento "una tantum" di volumi, fino a un massimo di mc 1.000, da "previsioni di P.R.G. incompatibili con vincoli o indirizzi strategici", di cui al punto precedente, nell'ambito di un accordo che deve prevedere la cessione al comune di una equivalente (anche in valore) quota del volume incompatibile.

Nelle aree produttive da convertire e riqualificare, come individuate nella Tavola 4, che mantengono una destinazione d'uso produttiva, sono possibili interventi di trasformazione

d'uso dell'esistente in attività commerciale e direzionale, che possono anche comportare aumento della superficie lorda di calpestio, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione con risagomatura nel limite massimo consentito dai volumi esistenti, purché all'interno di un P.U.A. esteso all'intera area, che preveda il recupero degli standard urbanistici aggiuntivi necessari. Il P.I. definisce la quota da riservare alla superficie di vendita. Il P.I. potrà prevedere per l'ambito ubicato nell'A.T.O. n. 3, la possibilità di inserimento di nuovi volumi ad uso residenza o attività turistico – ricettiva purché compatibili con le altre funzioni esistenti o da insediare. Eventuali nuove edificazioni contribuiscono al consumo del carico insediativo aggiuntivo previsto dal P.A.T..

*Al fine di valutare i possibili effetti significati sull'ambiente derivanti dall'attuazione degli interventi previsti per gli ambiti individuati, gli stessi dovranno essere sottoposti, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e dell'art. 40 della L.R. 13/2012, a verifica di Assoggettabilità. (parere V.A.S. N. 39 del 17/05/2012 – prescrizione n. 1.1.5).*

Non determina incremento delle superfici di calpestio, computabili ai fini degli standard, la realizzazione di strutture metalliche interne agli edifici finalizzate a specifiche e documentate esigenze logistiche aziendali e/o allo stoccaggio delle merci prodotte e trasformate, laddove le stesse si configurino come piani di appoggio (anche multilivello) che possano in ogni momento essere rimosse senza interferire con la struttura portante dell'edificio che le accoglie. Tali strutture non determinano quindi carico urbanistico e non sono assoggettabili al pagamento del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione, mentre rimane applicabile la quota inerente al costo di costruzione laddove dovuto ai sensi di legge.

- g. Opere incongrue: si tratta di opere residuali di interventi precedenti all'adozione della pianificazione comunale (costruzioni accessorie o cave dimesse o in atto) delle quali i P.I. devono prevedere gradualmente la demolizione o il recupero ambientale a carico dell'Amministrazione comunale o in convenzione con privati, come opere di urbanizzazione o aree destinate a servizi.

*Al fine di valutare i possibili effetti significativi sull'ambiente derivante dall'attuazione degli interventi previsti per l'opera incongrua individuata in prossimità del Casello Autostradale (vedi Oss. n. 5 – Il periodo), gli stessi dovranno essere sottoposti, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e dell'art. 40 della L.R. 13/2012 a Verifica di Assoggettabilità” (parere V.A.S. n. 39 del 17/05/2012 – prescrizione n. 1.1.4).*

- h. Elementi di degrado: si tratta di allevamenti zootecnici intensivi o insediamenti produttivi isolati collocati in prossimità di aree residenziali o produttive, comunque in posizioni che interferiscono con altre attività o infrastrutture, o in posizioni che provocano impatto ambientale negativo. Il PI può prevedere il trasferimento con i criteri descritti all'art. 5.2.2 per gli insediamenti produttivi e 5.2.3 per gli allevamenti.
- i. Interventi di mitigazione dell'impatto visivo: si tratta di impianti produttivi o allevamenti

zootecnici che per la posizione e/o per la scadente qualità edilizia rappresentano elementi di disturbo nel paesaggio e nella qualità dell'ambiente. I P.I. devono prevedere e imporre interventi di mascheramento o di riforma della qualità edilizia a carico della proprietà.

- j. Interventi di riordino della zona agricola - Nuclei rurali: per i nuclei rurali così come individuati nella Carta della Trasformabilità sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 8 lett. b), nonché gli interventi di ampliamento e di nuova edificazione, esclusivamente in funzione dell'attività agricola, nell'ambito di un Piano di Recupero di iniziativa privata ai sensi dell'art. 19 della L.R. n°11/2004, così come definito dall'art. 28 della legge n°457/1978, e/o di un progetto di riordino complessivo dell'ambito, come eventualmente previsto dal PI. Il predetto strumento urbanistico attuativo e/o l'eventuale progetto di riordino, realizzabili anche per successivi stralci, devono comprendere come unità minima di intervento l'intera proprietà del richiedente, per la quale deve essere presentata idonea documentazione catastale. Il progetto deve prevedere l'eliminazione delle superfetazioni e il riordino tipologico, strutturale, ed urbanistico degli edifici.

Sono sempre consentiti i cambi di destinazione d'uso verso la residenza in applicazione dell'art. 5.1 delle presenti Norme Tecniche, in sede di Piano degli Interventi, degli edifici rurali riconosciuti non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo.

- k. Linee di sviluppo insediativo residenziale: indicano la direzione nella quale il P.I. può introdurre nuove aree di espansione residenziale per l'insediamento del carico aggiuntivo previsto comprensivo del credito edilizio e della compensazione urbanistica; i P.I. devono specificare volta per volta i carichi da realizzare nel periodo di competenza destinando le aree necessarie nelle direzioni ed entro i limiti territoriali previsti dal P.A.T.. Qualora non si dovessero creare le condizioni urbanistiche per il raggiungimento degli Obiettivi Specifici dettati per i singoli A.T.O., potranno essere motivatamente utilizzati ai fini edificatori anche determinati ambiti localizzati e non interessati dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo individuate sulla Carta della Trasformabilità, previa verifica di assoggettabilità delle soluzioni proposte alle procedure di V.A.S. Ogni intervento deve essere regolato da un P.U.A.. Deve sempre essere destinata a edilizia residenziale pubblica o convenzionata una quota almeno pari al 20% della nuova residenza introdotta con ogni P.I., escludendo la parte destinata al credito o alla compensazione. Nei nuovi insediamenti residenziali conseguenti alle azioni strategiche del P.A.T., le attività diverse dalla residenza non possono invece superare il 20% del volume massimo consentito. Gli insediamenti commerciali devono essere limitati agli esercizi di vicinato.

Possono essere ubicati negli ambiti interessati da questa prescrizione strategica riferiti all'ATO n. 1 e n. 2 i volumi residenziali esistenti (Quadro Riepilogativo analisi insediativa Corti rurali pag. 45 – Relazione Tecnica di progetto) eventualmente trasferiti dalla “Corte Rurale La Palazzina” – n. 01 della Variante n. 19 al P.R.G. di cui all'art. 4.3.1.d – Aree di interesse storico-culturale.



- l. Linee di sviluppo insediativo produttivo, commerciale, direzionale, turistico-ricettivo: indicano la direzione nella quale il PI può introdurre nuove aree di espansione produttiva, commerciale, direzionale o turistico-ricettivo per l'insediamento del carico aggiuntivo previsto comprensivo del credito edilizio e della compensazione urbanistica; i P.I. devono specificare volta per volta i carichi da realizzare nel periodo di competenza destinando le aree necessarie nelle direzioni ed entro i limiti territoriali previsti dal P.A.T.. Qualora, successivamente al primo P.I., non dovessero essersi create le condizioni urbanistiche per il raggiungimento degli Obiettivi Specifici dettati per i singoli A.T.O., potranno essere motivatamente utilizzati ai fini edificatori anche ambiti non interessati dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo individuate sulla Carta della Trasformabilità, previa verifica di assoggettabilità delle soluzioni proposte alle procedure di V.A.S. Ogni intervento deve essere regolato da un P.U.A.
- m. Limiti fisici alla nuova edificazione: rappresentano le linee di confine entro le quali devono essere contenute le aree di espansione previste con le linee di sviluppo descritte ai punti 10 e 11. I limiti degli A.T.O. costituiscono anche limite fisico alla nuova edificazione ove non sia previsto limite interno.
- n. Servizi di interesse comune di maggiore rilevanza: quelli rappresentati sono servizi esistenti (e la rappresentazione nella Carta della Trasformabilità ha valore puramente descrittivo), oppure nuovi servizi individuati dal P.A.T., mentre nuove aree per servizi di interesse comune possono essere individuate dal P.I. entro i limiti degli A.T.O. di urbanizzazione consolidata.
- All'interno della aree occupate dal Golf Club Verona, sono consentiti gli interventi di movimento terra strettamente necessari alle sistemazioni del terreno dimostratamente funzionali ai campi di gioco.
- o. Infrastrutture e attrezzature di maggiore rilevanza: le infrastrutture rappresentate sono quelle esistenti e in progetto e la rappresentazione nella Carta della Trasformabilità ha valore puramente descrittivo. Il P.I. provvederà a precisarne collocazione e dimensioni in applicazione delle previsioni del P.A.T.. La nuova attrezzatura di livello sovracomunale indicata in A.T.O. 7 si riferisce al Parco Tematico "Mirabilia" previsto dal P.A.Q.E. le cui caratteristiche dimensionali, funzionali, progettuali devono obbedire alle seguenti prescrizioni:
- le superfici commerciali di vendita non possono superare i mq 2.500 di superficie lorda di pavimento e devono essere destinate unicamente alla offerta di prodotti attinenti al tema del Parco;
  - ai fini del dimensionamento degli standard e degli oneri di urbanizzazione, le strutture del Parco, fatta salva la parte turistico-ricettiva, vengono assimilate a superfici commerciali;

- l'altezza massima non deve superare i m 10, e i m 20 per la parte turistico-ricettiva;
- il volume massimo della struttura turistico-ricettiva non deve superare i mc 20.000;
- il limite di profondità delle strutture interrato, in deroga al limite generale di m 6, è in questo caso portato a m 10;
- la realizzazione della struttura deve essere preceduta da una progettazione complessiva del sistema dei trasporti e della viabilità alle diverse scale, concordata ed approvata all'interno di un opportuno accordo procedimentale, dai comuni di Sona, Bussolengo e Verona, e completa delle opere infrastrutturali stradali relative al ribaltamento del casello e all'adeguamento della S.P. n. 26 Morenica
- il progetto dovrà essere corredato, inoltre, da un preciso quadro economico e cronoprogramma degli interventi viabilistici immediatamente necessari, individuando i costi ed i soggetti attuatori degli stessi, nonché le relative garanzie finanziarie.

E' fatto salvo quanto specificamente previsto alla successiva lett. q).

- p. Infrastrutture di progetto o da potenziare: rappresentano possibili nuovi collegamenti o infrastrutture esistenti che necessitano ampliamento e interventi di miglioramento della percorribilità o di protezione. I collegamenti sono puramente indicativi, mentre il P.I. deve provvedere ad individuare l'ingombro reale e la collocazione sul terreno, per consentire la progettazione esecutiva nel rispetto delle vigenti norme di prevenzione dell'inquinamento acustico. Lungo i collegamenti rappresentati deve essere esercitata una salvaguardia cautelativa sufficiente a garantire le necessarie tolleranze planimetriche.
- q. Ambito progettazione infrastrutture sovracomunali: viene rappresentata con queste linee la fascia di ingombro complessiva della nuova linea ferroviaria di Alta Capacità, della nuova strada statale n°11 e/o nuova tangenziale del sistema veneto, del trasferimento del casello di Sommacampagna, e del nuovo sistema viario previsto per l'interconnessione autostrade A4 e A22 e relativo nuovo casello, comprese le relative fasce di rispetto, con la riserva relativa al fatto che per la S.S. 11 e/o tangenziale non è stato fornito un progetto definitivo o studio di fattibilità ma solo una intenzione di massima. La fascia rappresentata dovrebbe essere sufficiente a contenere la necessaria salvaguardia. In questo ambito sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a) e b) del D.P.R. 380/2001 sull'edificato esistente, mentre per gli interventi di cui alle lettere c) e d) (senza aumento del numero delle unità immobiliari) è prevista la rinuncia al plusvalore derivante dall'intervento, con atto notarile. Le aree di tutela del corridoio infrastrutturale coincidenti con le aree destinate al Parco tematico Mirabilia devono essere messe a disposizione gratuitamente per la realizzazione delle previste infrastrutture, con trasferimento della capacità edificatoria.
- r. Ambiti territoriali con obiettivi di tutela: sono così individuate le aree di rispetto delle antiche corti rurali, già oggetto di apposita normativa di tutela adottata con le Varianti 19 e 22 del

vigente P.R.G. che viene confermata nei limiti già descritti all'art. 4.3.1.d.

- s. Ville Venete: sono individuate nella Carta della Trasformabilità le ville censite dall'Istituto Regionale per le Ville Venete che non possono essere oggetto di interventi di trasformazione, mentre gli interventi di manutenzione e restauro conservativo devono essere approvati dalla competente Soprintendenza.
- t. Edifici e complessi di valore monumentale testimoniale: le norme relative a queste entità sono descritte all'art 4.2.1. ultimo paragrafo, prima parte.
- u. Contesti figurativi dei complessi monumentali: sono i cortili, i giardini, i "brolli", i parchi delle Ville e di altri edifici monumentali dei quali costituiscono un corredo tipologico decorativo e ambientale essenziale per la qualità del complesso architettonico e paesaggistico. Si tratta di aree non edificabili e con obbligo di conservazione e manutenzione del patrimonio vegetale esistente. Sono fatte salve le previsioni di edificabilità contenute nelle Varianti n°19 e n°22 per le corti rurali di antica origine.
- v. Coni visuali: a partire dai vertici dei coni visuali riportati sulla Carta della Trasformabilità, per la superficie definita dal settore circolare di raggio pari a m 300 ca e di m 400 ca, ogni intervento deve essere valutato sotto il profilo planovolumetrico in modo da non occludere visuali significative. Per ogni intervento deve essere presentata documentazione fotografica dell'intero ambito a dimostrazione del corretto inserimento nel paesaggio circostante. All'interno dei coni visuali è vietata l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, salvo quelli indicanti pubblici servizi, punti di vendita di prodotti tipici, attrezzature ricettive e di ristoro, quelli relativi alla descrizione dei percorsi e dei siti attraversati; tale segnaletica deve essere collocata in modo da non ostacolare visuali significative.
- w. Ambiti per la formazione di parchi urbani o riserve naturali: sono destinate alla formazione di parchi urbani o riserve naturali le aree rappresentate come tali nella Carta della Trasformabilità, nonché quelle rappresentate, nella stessa Carta della Trasformabilità, come zone ad elevata naturalità e quelle definite come Ambiti di riequilibrio dell'ecosistema dell'abitato di Caselle. Tutte le aree suddette possono formare oggetto di transazioni o convenzioni di compensazione o credito edilizio che ne prevedano il trasferimento alla proprietà comunale.  
Tali aree sono classificate dal P.I. come aree per servizi pubblici (standard urbanistici) di cui all'art. 31, par. 2-e) della L.R. 23/04/2004 n°11.  
Trattandosi di aree destinate all'uso pubblico, fino al momento dell'acquisizione alla proprietà pubblica è vietato qualunque intervento che possa compromettere o ridurre l'entità e la qualità della vegetazione e del suolo di dette aree, fatte salve le attività estrattive di cava in essere.
- x. Ambiti di riequilibrio dell'ecosistema di Caselle: questi ambiti sono una specificazione delle aree descritte al punto precedente, con la particolarità che possono formare oggetto di

accordi di concertazione e/o accordi pubblico/privato finalizzati alla loro acquisizione al patrimonio pubblico.

In sede di P.I. ed all'interno dei predetti accordi, potrà essere valutata ed autorizzata dal Consiglio Comunale, la possibilità di utilizzo in loco delle compensazioni urbanistiche previste per l'acquisizione delle aree al patrimonio comunale, riducendo la superficie destinata a verde/parco, ferma restando la necessità di valutarne opportunamente la sostenibilità ambientale tramite specifica Valutazione Ambientale Strategica in quanto modificativa dell'assetto approvato. Tale possibilità potrà concretizzarsi unicamente se la realizzazione delle compensazioni avverrà in area limitrofa agli ambiti di urbanizzazione consolidata e purché il sedime utilizzato non superi il 10% - 15% della superficie complessiva destinata alla mitigazione ambientale.

y. Interventi di mitigazione degli impatti aeroportuali

In applicazione delle risultanze del Rapporto Ambientale inerente il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), nelle aree individuate nella Carta della Trasformabilità lungo il perimetro dell'infrastruttura aeroportuale devono essere realizzati gli interventi di mitigazione previsti dall'Allegato C al predetto Rapporto Ambientale. Tali interventi minimi sono necessari per la mitigazione relativamente allo stato attuale dell'esercizio aeroportuale e devono essere implementati ed integrati in base alle risultanze degli Studi di Impatto Ambientale (SIA) da avviare in applicazione della normativa vigente. Nessun intervento può essere approvato né realizzato in assenza delle necessarie mitigazioni.

Gli ambiti individuati nella Carta della Trasformabilità inseriti anche nei contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi, di cui al precedente punto 8.d, possono essere destinati a standard urbanistici del relativo programma complesso, con possibile inserimento di parcheggi pubblici.

z. Corridoi ecologici principali: i corridoi ecologici fungono da habitat e da canale per lo spostamento di animali e spore, e da zona attraverso la quale avviene lo scambio genetico tra le popolazioni. Ciascuna specie utilizza i propri corridoi in base alle proprie esigenze peculiari.

Sono stati individuati i seguenti corridoi ecologici principali:

- Fiume Tione e relativi affluenti
- Fasce boscate
- Filari di piante e siepi

Per tali elementi deve essere garantita la funzionalità biologica e la continuità morfologica, condizioni necessarie per il corretto funzionamento del corridoio: è pertanto vietata in queste fasce ogni fonte di inquinamento, la riduzione della massa vegetale, e ogni intervento umano sugli habitat naturali.

- aa. Corridoi ecologici secondari: i corridoi ecologici secondari comprendono tutti quegli elementi naturali, torrenti, fossi, siepi arbustive, fasce erbacee, i quali, per la loro collocazione all'interno di territori fortemente antropizzati, o zone agricole a spiccata monocoltura intensiva, dove il paesaggio crea ambienti a basso livello di diversità e densità specifica, contribuiscono in maniera sostanziale alla diversificazione degli ambienti e degli habitat seminaturali. Tali elementi, definibili anche come "ecotoni", se correttamente tutelati, garantiscono un continuo passaggio di nutrienti, di energia, di semi e spore, e quindi anche di una parte non trascurabile della fauna: possedendo un elevato grado di biodiversità, sono in grado perciò di garantire l'interconnessione tra ambienti diversi e il mantenimento degli ecosistemi in cui sono inseriti. Per tali elementi, data anche l'elevata numerosità, non è possibile prevedere lo stesso grado di tutela previsto per i corridoi ecologici principali: possono essere trattati in modo tale da essere comunque fruibili dall'uomo, a condizione che tali attività non ne compromettano la funzionalità biotica (ad esempio taglio delle siepi, scarico di materiali nei fossi, impiego di fitofarmaci, ecc.) Sono consentiti gli interventi di manutenzione.
- bb. Zone ad elevata naturalità: si tratta di aree caratterizzate da un elevato grado di naturalità in grado di fornire habitat sufficiente al mantenimento di popolazioni stabili delle specie di interesse, nonché di permettere una differenziazione degli habitat interni capace di migliorare le condizioni della biodiversità.

Nel territorio del Comune di Sommacampagna sono state individuate tre zone ad elevata naturalità:

- ex cava Ceriani (Ganfardine)
- Palù
- Cà Neà

Per tali zone deve essere garantita una tutela assoluta da fonti esterne di inquinamento e dalla contaminazione antropica, al fine di preservare l'attuale grado di naturalità e potenziare la funzionalità ecosistemica.

- cc. Zone di ammortizzazione o transizione: tali zone, definite anche aree "cuscinetto" (buffer zone) servono a proteggere le aree centrali e i corridoi che costituiscono la rete ecologica, dagli influssi diretti dell'ambiente e a minimizzare gli effetti margine negativi (antropizzazione degli habitat, monocolture intensive, infrastrutture, ...), attuando un effetto filtro all'ingresso di inquinanti di diverso genere.

Tali aree possono a loro volta assumere la funzione di elementi di collegamento, interagendo con gli stessi corridoi e contribuendo in maniera sostanziale all'interscambio massa-energia fondamentale per l'attività ecosistemica.

All'interno di tali aree sono vietate forme di recinzione in continuo (reti, murette in cemento,

ecc...), se non consentite da specifiche autorizzazioni o provvedimenti di organi sovraordinati, degli appezzamenti agricoli che non consentano il transito della fauna autoctona. E' auspicabile la reintroduzione di vecchi elementi strutturali, quali siepi e muretti a secco, in modo da rendere possibili scambi e migrazioni delle specie presenti.

All'interno di tali aree sono comunque consentiti gli interventi di cui alla successiva lett. dd (come sotto riportato).

dd. Zone di riconnessione naturalistica: trattasi di aree che in passato, sulla base del rilievo naturalistico effettuato per la predisposizione della Variante Ambientale n°17, erano caratterizzate da copertura vegetale (fasce boscate, siepi, filari alberati) ma che allo stato attuale hanno perso tale grado di naturalità; oppure aree che, data la loro collocazione adiacente a corridoi ecologici o isole ad elevata naturalità o ad ambiti per la formazione di parchi urbani o riserve naturali, se correttamente ripristinata la loro funzionalità naturalistica, potenziano ulteriormente la capacità di interscambio della rete ecologica.

Sono perciò aree all'interno delle quali potrà essere predisposta la riconnessione con la rete ecologica.

Per tali aree sono previsti interventi di riforestazione o rinaturalizzazione in generale.

All'interno di queste zone sono inserite anche aree attualmente o in futuro sede di cava per le quali potrà essere previsto, una volta esaurita l'attività estrattiva, il riuso al fine della creazione di oasi naturalistiche.

ee. Barriere infrastrutturali: i livelli attuali di antropizzazione del territorio comportano la presenza di un insieme di ostacoli per la continuità funzionale della rete ecologica. A parte l'effetto barriera prodotto dalle aree insediate, è importante evidenziare i punti di incontro tra il sistema "aree centrali - corridoi ecologici" individuato, e le principali linee di frammentazione (autostrade, strade ad alta percorrenza, ferrovia, grandi canali, ecc...). I principali punti di conflitto devono essere oggetto di specifici progetti di deframmentazione da definire nei PI, attraverso accordi di programma con gli enti gestori delle relative infrastrutture.

All'interno del territorio del Comune di Sommacampagna sono state individuate le seguenti barriere infrastrutturali:

- autostrada A4
- strade provinciali n°26 "Morenica" e n°26A "Della Battaglia"
- strada comunale Sommacampagna-Custoza
- ferrovia e TAV
- Sistema Tangenziali Venete
- aeroporto
- canale del Consorzio di Bonifica Alto Veronese

- area destinata ai campi da golf.

## **Art. 9 - AMBITO TERRITORIALE OMOGENEO n° 1**

Abitato di Sommacampagna.

### Perimetrazione

Ad ovest è delimitato dall'A.T.O. n. 5 fino all'altezza dello svincolo autostradale del casello - Poi in senso orario da Corsia sud di uscita dall'autostrada A4 fino alla strada provinciale n. 26 Morenica - Tratto di provinciale n. 26 fino all'intersezione con A4- Confine autostradale verso est fino al canale consortile - Tratto del canale consortile verso sud fino alla strada di circonvallazione del centro abitato - Bordo esterno della strada di circonvallazione fino alla nuova rotonda fronteggiante l'area produttiva della Crocetta, che viene interamente inclusa nell'A.T.O. - Bordo meridionale della strada di penetrazione verso il depuratore fino alla capezzagna precedente il depuratore - Asse della capezzagna fino al limite meridionale dell'area occupata dal depuratore - Bordo meridionale del depuratore fino al Rio Fossà - Bordo Ovest del Rio Fossà corrispondente al confine Ovest dell'area del depuratore - Collegamento con il limite dell'A.T.O. n. 5. (In relazione le motivazioni della perimetrazione).

### Valori specifici

- Elevata qualità ambientale e paesaggistica
- Elevata qualità storico-monumentale
- Assenza di fattori specifici di fragilità o criticità da rischio geologico, salvo l'appartenenza di tutto il territorio comunale alla classe 3 di rischio sismico.
- Compattezza urbanistica delle aree edificate
- Limitate interferenze funzionali
- Elevata dotazione di aree di servizio pubblico
- Basso indice fondiario medio
- Elevato indice di utilizzazione delle aree edificabili

### Fattori limitanti

- Presenza di localizzati fattori di rischio idraulico
- Costrizione topografica dell'accesso autostradale e relativi collegamenti
- Presenza di numerosi allevamenti intensivi periferici con relative servitù

### Obiettivi specifici per il P.I. (D)

- Recupero dell'edilizia inadeguata, fatiscente, o sottoutilizzata
- Adeguamento della piazza al ruolo centrale tramite miglioramento architettonico degli affacci privati e sistemazione del giardino
- Miglioramento della rete viaria e creazione di percorsi pedonali e ciclabili protetti
- Rafforzamento della rete commerciale minore nelle aree centrali
- Adeguamento delle strutture ricettive
- Soluzione dei casi di incompatibilità di numerosi allevamenti intensivi periferici
- Adeguamento offerta residenziale e produttiva
- Potenziamento strutture scolastiche
- Tutela dell'abitato dall'inquinamento della viabilità tangenziale e di attraversamento

#### Carico urbanistico attuale

• Superficie territoriale		mq 3.450.486
• Volume edificato		mc 2.528.764
• Indice territoriale		mc/mq 0,71
• Volume uso abitativo		mc 1.224.192
• Residenti 30/11/07		6.954
• Mc/ab		mc 176,04
• Famiglie residenti		3.136
• Alloggi esistenti		2.998
• Aree a standard esistenti		mq. 279.296
• Standard esistente		mq/ab 40,16
• Volume edificabile su lotti liberi		mc 117.910
• Abitanti insediabili su lotti liberi	(mc/ab 150)	786
• Famiglie insediabili su lotti liberi		291
• Alloggi edificabili e all. non occupati		368 e 396

#### Carico insediativo aggiuntivo



- Incremento residenziale (ab. 779) mc 116.640
- Incremento commerciale/direzionale (s.l.p.) mq 8.000
- Incremento produttivo mq 134.680
- Incremento turistico mc 0

#### Standard urbanistici aggiuntivi

• Residenziale	(mq 23.370)	mq/ab 30,0
• Commerciale/direzionale	(mq 8.000)	mq/ab 10,3
• Produttivo	(mq 12.688)	mq/ab 16,3
• Turistico	(mc 0)	mc/ab 0
<b>TOTALE</b>	<b>(mq 44.058)</b>	<b>mq/ab 56,6</b>

### **Art. 10 - AMBITO TERRITORIALE OMOGENEO n° 2**

#### Abitato di Caselle

#### Perimetrazione

Ad ovest è delimitato dall'A.T.O. n. 6 - A nord segue il confine comunale a partire dall'intersezione dello stesso con via Rampa - A Est segue il confine comunale fino all'intersezione con l'autostrada A4 - Verso Ovest seguendo il bordo settentrionale della A4 fino al limite delle aree aeroportuali - Prosegue lungo il limite aeroportuale, poi lungo via Aeroporto - Ancora verso Nord e poi Nord-Ovest lungo il confine aeroportuale fino al gomito - Di qui verso Ovest via fino a via Casa Quindici per poi proseguire seguendo il perimetro aeroportuale fino al primo bordo dei campi - Da qui in direzione ovest seguendo il brodo dei campi fino a limite dell'A.T.O. n. 6 in prossimità delle Motele (in relazione le motivazioni della perimetrazione).

#### Valori specifici

- Buona dotazione di servizi con spazi pubblici concentrati e omogeneità tipologica riscattano i limiti della frazione generati da una posizione molto sacrificata dalla contiguità dell'aeroporto, del Quadrante Europa e dell'incrocio delle due autostrade.
- Assenza di fattori specifici di fragilità o criticità di tipo geologico o idrogeologico, salvo l'appartenenza di tutto il territorio comunale alla classe 3 di rischio sismico.

- Corti rurali tipologicamente e storicamente significative
- Regolarità dell'impianto urbanistico
- Elevata presenza di attività produttive

#### Fattori limitanti e criticità

- Impatto ambientale negativo derivante da infrastrutture circostanti (aeroporto, autostrade, ferrovia, Quadrante Europa)
- Attraversamento traffico tra Verona e capoluogo
- Servitù di elettrodotti
- Servitù aeroportuali

#### Obiettivi specifici per il P.I. (D)

- Allontanamento del traffico di attraversamento sulla direzione Verona-capoluogo comunale
- Creazione di ampie fasce alberate con funzione di mitigazione del rumore e di mascheramento lungo il confine comunale nei confronti di autostrade e Quadrante Europa, e verso Sud nei confronti dell'Aeroporto
- Realizzazione del programma complesso di sistemazione urbanistica dell'area centrale
- Riqualificazione di parte delle zone produttive esistenti
- Razionalizzazione della viabilità
- Soluzione dei problemi di incompatibilità di numerosi allevamenti intensivi periferici
- Riconversione di attività produttive incompatibili
- Realizzazione di interventi di valorizzazione locale derivanti dalle funzioni aeroportuali
- Adeguamento offerta residenziale, produttiva, e commerciale

#### Carico urbanistico attuale

• Superficie territoriale	mq 3.870.465
• Volume edificato	mc 2.474.254
• Indice territoriale	mc/mq 0,64
• Volume uso abitativo	mc 774,019
• Residenti 30/11/07	4.782

• Mc/ab	mc 161,86
• Famiglie residenti	1.881
• Alloggi esistenti	1.991
• Aree a standard esistenti	mq 177,06
• Standard esistente	mq/ab 37,03
• Volume edificabile su lotti liberi	mc 60.410
• Abitanti insediabili su lotti liberi (mc/ab 150)	403
• Famiglie insediabili su lotti liberi	149
• Alloggi edificabili e all. non occupati	194 + 207

#### Carico insediativi aggiuntivo

• Incremento residenziale (ab. 482)	mc 72.200
• Incremento commerciale/direzionale (s.l.p.)	mq 69.500
• Incremento produttivo	mq 235.200
• Incremento turistico	mc 25.530

#### Standard urbanistici aggiuntivi

• Residenziale	(mq 14.460)	mq/ab 30,0
• Commerciale/direzionale	(mq 69.500)	mq/ab 144,2
• Produttivo	(mq 16.036)	mq/ab 33,3
• Turistico	(mq 3.836)	mq/ab 7,9
<b>TOTALE</b>	<b>(mq 103.832)</b>	<b>mq/ab 215,4</b>

### **Art. 11 - AMBITO TERRITORIALE OMOGENEO n° 3**

#### Abitato di Custoza

#### Perimetrazione

Perimetro dell'edificabilità diffusa di Villa Vento da strada per Bagolina e via Ossario - Via Ossario fino all'incrocio con via Pescarete - Via Pescarete fino al bordo esterno dell'edificato residenziale (ex lott. Caprara - Custoza) - Bordo edificato verso sud fino alla strada comunale posta a nord della corte Palazzo Bresola - Strada comunale verso est fino all'Azienda Agricola Cavalchina, poi verso sud fino alla strada comunale via Sommacampagna all'altezza del Monumento a Vittorio Emanuele - Via Sommacampagna verso Ovest fino al bordo edificato del Gorgo - Bordo edificato del Gorgo e limite dell'ambito di edificazione diffusa fino a strada comunale Gorgo - Strada Comunale Gorgo fino al confine comunale - Confine comunale fino al limite dell'A.T.O. 4 corrispondente al corridoio ecologico, fino all'altezza di Villa Vento (in relazione le motivazioni della perimetrazione).

#### Valori specifici

- Qualità ambientale e paesaggistica molto elevata, che gode della prossimità della valle del Tione e della posizione del nucleo storico sulla cresta di un rilievo morenico particolarmente significativo
- Qualità storico-monumentale molto elevata
- Elevata qualità di progettazione architettonica e di assetto urbanistico degli spazi pubblici
- Assenza di attività produttive
- Elevata dotazione di servizi e spazi pubblici
- Presenza baricentrica di vasta area ad elevata integrità storico-ambientale

#### Fattori limitanti

- Rischi erosione e franosità del margine sud-occidentale del rilievo e della zona della località Valbusa
- Acclività dei suoli
- Conflitto servitù elettrodotti con aree residenziali
- Rilevanza di aree di edificazione diffusa disordinate
- Dotazione limitata di attività commerciali

#### Obiettivi specifici per il P.I. (D)

- Creazione di percorsi pedonali e ciclabili protetti
- Rafforzamento rete commerciale di vicinato
- Realizzazione nuova scuola dell'obbligo
- Soluzione dei casi di incompatibilità di alcuni allevamenti intensivi ai margini di aree

residenziali

- Recupero di insediamento produttivo dimesso
- Tutela degli ambiti di interesse storico, ambientale, culturale

#### Carico urbanistico attuale

• Superficie territoriale	mq 1.401.628
• Volume edificato	mc 276.638
• Indice territoriale	mc/mq 0,18
• Volume uso abitativo	mc 177.934
• Residenti 30/11/07	733
• Mc/ab	mc 242,75
• Famiglie residenti	417
• Alloggi esistenti	463
• Aree a standard esistenti	mq. 50.201
• Standard esistente	mq/ab 68,45
• Volume edificabile su lotti liberi	mc 23.892
• Abitanti insediabili su lotti liberi (mc/ab 150)	159
• Famiglie insediabili su lotti liberi	59
• Alloggi edificabili e all. non occupati	68 e 76

#### Carico insediativi aggiuntivo

• Incremento residenziale (ab. 149)	mc 22.170
• Incremento commerciale/direzionale (s.l.p.)	mq 400
• Incremento produttivo	mq 0
• Incremento turistico	mc 0

#### Standard urbanistici aggiuntivi

• Residenziale	(mq 4.470)	mq/ab 30,0
• Commerciale/direzionale	(mq 400)	mq/ab 2,7
• Produttivo	(mq 0)	mq/ab 0
• Turistico	(mq 0)	mq/ab 0
<b>TOTALE</b>	<b>(mq 4.870)</b>	<b>mq/ab 32,7</b>

## **Art. 12 - AMBITO TERRITORIALE OMOGENEO n° 4**

### Valle e meandri del fiume Tione

#### Perimetrazione

Confine comunale con il territorio di Valeggio - Confine comunale con il territorio di Sona - Strada comunale della Sgaripola verso sud fino alla fascia boscata - Limite dell'area boscata verso Sud fino all'altezza di Villa Vento - Isoipsa m.145 s.l.m. - Bordo occidentale dell'area di edificazione diffusa - Perimetro occidentale del parco del Pico Verde - Tratto di crinale in direzione sud fino all'abitato della Valbusa - Bordo occidentale e meridionale della Valbusa - Isoipsa m.125 s.l.m. fino al centro storico via Bellavista - Limite fascia boscata fino alla Strada comunale dei Coronini - Strada comunale dei Coronini verso Sud-Est - Limite del corridoio ecologico fino al confine con Villafranca - Confine con Villafranca fino a quello con Valeggio (in relazione le motivazioni della perimetrazione).

#### Valori specifici

- Qualità ambientale, paesaggistica, naturalistica molto elevata
- Scarsissima intrusione antropica, pochi nuclei rurali isolati
- Ambiti di riequilibrio dell'ecosistema e corridoi ecologici
- Zone boscate e alveo fluviale

#### Fattori limitanti

- Aree esondabili
- Aree franose

#### Obiettivi specifici per il P.I. (D)

- Riordino Corti rurali e nuclei agricoli

- Valorizzazione ambientale e paesaggistica tramite manutenzione botanica e manutenzione e sviluppo di percorsi ciclopedonali ed equestri
- Tutela naturalistica (flora e fauna)

#### Carico urbanistico attuale

• Superficie territoriale		mq 2.177.883
• Volume edificato		mc 84.156
• Indice territoriale		mc/mq 0,04
• Volume uso abitativo		mc 20.016
• Residenti 30/11/07		69
• Mc/ab		mc 290,09
• Famiglie residenti		n.d.
• Alloggi esistenti		26
• Aree a standard esistenti		mq. 0
• Standard esistente		mq/ab 0,0
• Volume edificabile su lotti liberi		mc 797
• Abitanti insediabili su lotti liberi	(mc/ab 150)	5
• Famiglie insediabili su lotti liberi		2
• Alloggi edificabili e all. non occupati		2 e 0

#### Carico insediativi aggiuntivo

• Incremento residenziale (ab. 0)		mc 0
• Incremento commerciale/direzionale (s.l.p.)		mq 0
• Incremento produttivo		mq 0
• Incremento turistico		mc 0

#### Standard urbanistici aggiuntivi

• Residenziale	(mq 0)	mq/ab 0,0
----------------	--------	-----------

• Commerciale/direzionale	(mq 0)	mq/ab 0,0
• Produttivo	(mq 0)	mq/ab 0,0
• Turistico	(mq 0)	mq/ab 0,0
<b>TOTALE</b>	<b>(mq 0)</b>	<b>mq/ab 0,0</b>

### **Art. 13 - AMBITO TERRITORIALE OMOGENEO n° 5**

#### Ambito rurale collinare

#### Perimetrazione

Ad ovest è delimitato dalle A.T.O. n. 4 e n. 3 - A sud confine con il comune di Villafranca fino a via dei Colli - Via dei Colli verso nord fino al canale consortile - Canale consortile fino alla Corte Giare - Verso Est in direzione Depuratore fino alla strada vicinale del Sarcé - Strada Sarcé fino a loc. Sacro Cuore - Tratto di sedime del vaio e poi capezzagna esistente, verso Ovest, fino alla strada comunale via Tenda - Via Tenda verso Nord-Est fino alla balza naturale in prossimità della lottizzazione Canova - Tratto della balza naturale verso Ovest fino a via Canova - Perimetro della Lottizzazione Canova fino alla località Forni - Bordo di campo verso Nord e confine occidentale del Cimitero, fino a via Guastalla - Tratto di capezzagna verso Nord fino a strada S. Giorgio - Perimetro della lottizzazione Montemolin, in prossimità della Palù - Perimetro Nord-Ovest e Nord-Est della Montemolin fino al limite del Centro Storico (Parco della Villa Mille e una Rosa) - Perimetro del Centro Storico fino al limite degli impianti sportivi esistenti e fino a via Madonna di Monte - Via Madonna di Monte fino al limite meridionale dell'autostrada A4 - Confine autostradale fino al limite dell'A.T.O. n°1, quindi lungo la corsia nord di entrata/uscita dell'Autostrada A4 fino al bordo di campi - Bordo dei campi di perimetro del Zeminetto poi tratto di capezzagna esistente e bordo di base della collina di Madonna di Monte fino all'intersezione con via Val di Sona - Via Val di Sona verso ovest fino al confine con il Comune di Sona ed al limite dell'A.T.O. n. 4 (in relazione le motivazioni della perimetrazione).

#### Valori specifici

- Qualità ambientale, paesaggistica, naturalistica elevata (ambiti naturalistici di livello regionale, disegno delle colline, aree boscate, sorgenti, corsi d'acqua, filari e siepi)
- Sostanziale conservazione delle colture tradizionali (vigneti), e per conseguenza delle componenti vegetali, della partizione del suolo, del presidio antropico, dei canali irrigui
- Insediamenti storico-culturali (Corti Rurali)



- Filare alberato di valore storico-monumentale (Guastalla)
- Aziende agricole vitali
- Golf Club

#### Fattori limitanti

- Servitù elettrodotti
- Aree geologicamente instabili e soggette ad erosione
- Aree a ristagno idrico
- Aggregati rurali disordinati e di scarso valore
- Presenza di barriere ecologiche infrastrutturali
- Insediamenti produttivi non organicamente inseriti

#### Obiettivi specifici per il P.I. (D)

- Riordino Corti e aggregati rurali, e nuclei isolati
- Mitigazione impatto visivo o trasferimento (credito edilizio) allevamenti intensivi e attività produttive fuori zona
- Valorizzazione delle colture intensive di pregio
- Tutela della flora e della fauna
- Limitazione del livello di antropizzazione
- E' prevista la realizzazione, da definire con il Piano con gli Interventi in fregio al Centro Abitato del Capoluogo, in accoglimento delle Osservazioni n. 79 del 25.10.2011 prot. n. 85 e n. 87 del 25.01.2011 nonché in applicazione della delibera di Giunta Comunale n. 72 del 15.04.2010, di un nuovo insediamento composto dall'area di pubblico interesse su cui realizzare la nuova sede della Scuola Materna G. Campostrini, nonché da un insediamento di natura residenziale finalizzato alla compensazione urbanistica delle aree di interesse pubblico.

#### Carico urbanistico attuale

• Superficie territoriale	mq 13.290.727
• Volume edificato	mc 744.238
• Indice territoriale	mc/mq 0,06
• Volume uso abitativo	mc 202.331

• Residenti 30/11/07		662
• Mc/ab		mc 305,64
• Famiglie residenti		n.d.
• Alloggi esistenti		360
• Aree a standard esistenti		mq. 1.416
• Standard esistente		mq/ab 2,14
• Volume edificabile su lotti liberi		mc 9.823
• Abitanti insediabili su lotti liberi	(mc/ab 150)	65
• Famiglie insediabili su lotti liberi		24
• Alloggi edificabili e all. non occupati		28 e 4

#### Carico insediativi aggiuntivo

• Incremento residenziale (ab. 117)		mc 17.350
• Incremento commerciale/direzionale (s.l.p.)		mq 440
• Incremento produttivo		mq 8.000
• Incremento turistico		mc 3.515
• Per la compensazione urbanistica funzionale all'acquisizione delle aree per la costruzione della nuova sede della Scuola Materna G. Campostrini, è possibile utilizzare la volumetria derivante da carico aggiuntivo della limitrofa A.T.O. n. 1.		

#### Standard urbanistici aggiuntivi

• Residenziale	(mq 3.510)	mq/ab 30,0
• Commerciale/direzionale	(mq 440)	mq/ab 3,8
• Produttivo	(mq 800)	mq/ab 6,8
• Turistico	(mq 528)	mq/ab 4,5
<b>TOTALE</b>	<b>(mq 5.278)</b>	<b>mq/ab 45,1</b>

## **Art. 14 - AMBITO TERRITORIALE OMOGENEO n° 6**

### Ambito rurale di pianura

#### Perimetrazione

Ad ovest è delimitato dall'A.T.O. n. 5 e n. 1 fino all'autostrada A4 - Canale consortile verso nord fino al confine con il territorio comunale di Sona - Confine comunale fino a via Rampa - Via rampa verso sud fino all'incrocio con via Belvedere - Via Belvedere verso ovest (escludendo il gruppo di edifici posti a nord della strada) fino a via Paradiso - Via Paradiso verso nord fino a comprendere il gruppo di condomini esistenti e la corte agricola fronteggiante ubicati nella zona urbanistica E4 del vigente P.R.G., fino al limite della zona sportiva e fino alla strada comunale via Ceolara - Oltre via Ceolara lungo la capezzagna alberata esistente fino alla fine delle alberatura ed all'incrocio con un'altra capezzagna in direzione ovest - Capezzagna esistente in direzione ovest, poi bordo dei campi fino al limite settentrionale dell'area dei capannoni avicoli esistenti a nord dell'autostrada dopo le Tezze, fino alla strada Molinara Vecchia - A sud oltre l'autostrada, fino a via Caselle, poi fino al perimetro dell'aeroporto - Perimetro delle aree aeroportuali fino alla rientranza verso est dove si incrocia una capezzagna - Tratto di capezzagna verso ovest, bordo di campi, altra capezzagna esistente (sempre verso ovest) poi ancora bordo dei campi che devia in direzione sud fino all'intersezione con via Accademia - Oltre via Accademia verso ovest seguendo il perimetro delle aree aeroportuali e poi un tratto di capezzagna esistente fino a via Barco - Via Barco verso sud fino al limite del confine comunale con Villafranca - Confine comunale con Villafranca verso ovest fino a via dei Colli ed al limite dell'A.T.O. n. 5.

#### Valori specifici

- Coltivazioni intensive a frutteto
- Presenza di corridoi ecologici (Rio Fossà e Rio Feriaddon)
- Ambito di cava rinaturalizzata con elevato valore naturalistico
- Corti Rurali
- Aziende agricole vitali

#### Fattori limitanti

- Discarica in fase di ampliamento
- Cave in atto e cave dimesse
- Insediamenti produttivi fuori zona
- Numerosi allevamenti intensivi
- Aggregati rurali disordinati

- Scarso livello di interconnessione ecologica in presenza di sfruttamento agricolo intensivo
- Attraversamento di infrastrutture di livello sovracomunale

#### Obiettivi per il P.I. (D)

- Tutela e valorizzazione della rete ecologica
- Conversione funzionale di allevamenti intensivi
- Riordino urbanistico di nuclei e aggregati rurali
- Tutela e valorizzazione delle Corti Rurali

#### Carico urbanistico attuale

• Superficie territoriale	mq 9.926.817
• Volume edificato	mc 990.584
• Indice territoriale	mc/mq 0,10
• Volume uso abitativo	mc 236.026
• Residenti 30/11/07	876
• Mc/ab	mc 269,44
• Famiglie residenti	n.d.
• Alloggi esistenti	579
• Aree a standard esistenti	mq. 47.091
• Standard esistente	mq/ab 53,76
• Volume edificabile su lotti liberi	mc 4.074
• Abitanti insediabili su lotti liberi (mc/ab 150)	27
• Famiglie insediabili su lotti liberi	10
• Alloggi edificabili e all. non occupati	12 e 0

#### Carico insediativi aggiuntivo

• Incremento residenziale (ab. 77)	mc 11.540
• Incremento commerciale/direzionale (s.l.p.)	mq 0

- Incremento produttivo mq 5.050
- Incremento turistico mc 1.015

#### Standard urbanistici aggiuntivi

• Residenziale	(mq 2.310)	mq/ab	30,0
• Commerciale/direzionale	(mq 0)	mq/ab	0,0
• Produttivo	(mq 506)	mq/ab	6,6
• Turistico	(mq 152)	mq/ab	1,9
<b>TOTALE</b>	<b>(mq 2.968)</b>	<b>mq/ab</b>	<b>38,5</b>

### **Art. 15 - AMBITO TERRITORIALE OMOGENEO n° 7**

#### Nuove infrastrutture e attrezzature sovracomunali

##### Valori specifici

- Alto valore posizionale
- Area di interesse sovracomunale nella pianificazione sovraordinata
- Area strategica per potenziamento infrastrutturale

##### Fattori limitanti

- Attraversamento elettrodotti
- Cave in esercizio
- Discariche in progetto
- Inadeguatezza viabilistica dell'accesso autostradale

##### Obiettivi per il P.I. (D)

- Realizzazione, adeguamento, e potenziamento infrastrutture esistenti (Alta Capacità ferroviaria e viabilità regionale)
- Spostamento e potenziamento casello autostradale, anche come condizione per realizzazione parco tematico

- Realizzazione Parco Tematico Mirabilia
- Parco urbano nelle aree di cava da recuperare

#### Carico urbanistico attuale

• Superficie territoriale		mq 3.097.426
• Volume edificato		mc 194.446
• Indice territoriale		mc/mq 0,06
• Volume uso abitativo		mc 37.853
• Residenti 30/11/07		158
• Mc/ab		mc 239,58
• Famiglie residenti		n.d.
• Alloggi esistenti		87
• Aree a standard esistenti		mq. 0
• Standard esistente		mq/ab 0,0
• Volume edificabile su lotti liberi		mc 0
• Abitanti insediabili su lotti liberi	(mc/ab 150)	0
• Famiglie insediabili su lotti liberi		0
• Alloggi edificabili e all. non occupati		0 e 0

#### Carico insediativi aggiuntivo

• Incremento residenziale (ab. 3)		mc 400
• Incremento servizi di livello sovracomunali - MIRABILIA (s.l.p.)		mq 330.000
• Incremento produttivo		mq 0
• Incremento turistico		mc 20.000

#### Standard urbanistici aggiuntivi

• Residenziale	(mq 90)	mq/ab 30,0
----------------	---------	------------

• Commerciale/direzionale	(mq 330.000)	mq/ab 110.000,0
• Produttivo	(mq 0)	mq/ab 0,0
• Turistico	(mq 3.000)	mq/ab 1000,0
<b>TOTALE</b>	<b>(mq 333.090)</b>	<b>mq/ab 111.030,0</b>

## **Art. 16 - AMBITO TERRITORIALE OMOGENEO n° 8**

### Aeroporto

#### Valori specifici

- Rilevanza economica strategica del flusso di merci e persone
- Infrastruttura di livello nazionale e internazionale
- Interesse strategico e valore posizionale dell'incrocio autostradale

#### Fattori limitanti

- Elevato impatto ambientale specie sull'abitato di Caselle, e su tutto l'intorno
- Limitazioni all'edificazione e alla valorizzazione urbanistica delle aree limitrofe
- Eccessiva vicinanza di zone urbanizzate

#### Obiettivi per il P.I. (D)

- Potenziamento accessibilità viabilistica aeroporto da sistema autostradale e da tangenziali
- Interventi diretti a mitigazione impatti ambientali atmosferici e acustici
- Messa in sicurezza del perimetro aeroportuale
- Accordi di programma sui progetti di sviluppo aeroportuale

#### Carico urbanistico attuale

• Superficie territoriale	mq 3.741.164
• Volume edificato	mc 172.241
• Indice territoriale	mc/mq 0,05

• Volume uso abitativo		mc 9.378
• Residenti 30/11/07		29
• Mc/ab		mc 323,38
• Famiglie residenti		n.d.
• Alloggi esistenti		10
• Aree a standard esistenti		mq. 0
• Standard esistente		mq/ab 0,0
• Volume edificabile su lotti liberi		mc 0
• Abitanti insediabili su lotti liberi	(mc/ab 150)	0
• Famiglie insediabili su lotti liberi		0
• Alloggi edificabili e all. non occupati		0 e 0

#### Carico insediativi aggiuntivo

• Incremento residenziale (ab. 0)		mc 0
• Incremento commerciale/direzionale (s.l.p.)		mq 0
• Incremento produttivo		mq 0
• Incremento turistico		mc 0

#### Standard urbanistici aggiuntivi

• Residenziale	(mq 0)	mq/ab 0,0
• Commerciale/direzionale	(mq 0)	mq/ab 0,0
• Produttivo	(mq 0)	mq/ab 0,0
• Turistico	(mq 0)	mq/ab 0,0
<b>TOTALE</b>	<b>(mq 0)</b>	<b>mq/ab 0,0</b>



# ALLEGATO A

## CARATTERISTICHE EDILIZIE DEGLI EDIFICI RURALI

Ogni edificazione nelle aree rurali, comprese le opere di manutenzione, restauro e ristrutturazione, dovrà essere effettuata in armonia con le forme tradizionali dell'edilizia rurale locale.

Dovranno essere seguite pertanto le seguenti essenziali caratteristiche tipologiche, costruttive e formali:

### A - RESIDENZE

#### 1) Posizionamenti

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti dovranno avvenire possibilmente in aderenza a corpi di fabbrica esistenti e/o dell'aggregato abitativo. L'ubicazione dovrà in ogni caso porsi in modo ordinato rispetto al paesaggio agrario, in modo da non stravolgerne i caratteri e valorizzarne gli elementi presenti, riprendendo allineamenti, forme e volumetrie dell'edilizia tradizionale.

#### 2) Coperture - Gronde - Pluviali

E' ammesso l'utilizzo di coperture a due o quattro falde, fermo restando che gli edifici con pianta rettangolare allungata, dovranno essere a due falde con linea di colmo parallela al lato maggiore; le quattro falde sono sempre ammesse in edifici a pianta centrale o nel caso in cui la lunghezza del fabbricato sia almeno il doppio della larghezza sempre che ciò risulti tipologicamente ammissibile. La pendenza delle falde dovrà essere uniforme e compresa entro il 35%. Il manto di copertura dovrà essere in tegola-canale o coppo di cotto di fattura tradizionale e colorazione naturale. Solo per le nuove costruzioni potranno essere ammessi coppi in cemento purché di fattura e colore simili a quelli in cotto. Non sono ammessi tetti sfalsati e poggiosi e balconate ricavati nelle coperture. Lo sporto della cornice di gronda non potrà essere superiore a 100 cm sul prospetto principale ed a cm 40 sui prospetti laterali. Laddove esistano decorazioni originali, ne è prescritta la conservazione con eventuali restauri delle parti danneggiate. E' prescritto esclusivamente l'uso di canali di gronda a sezione semicircolare e di pluviali a sezione circolare con collocazione a vista. La tinteggiatura dovrà essere in armonia con i colori della facciata. E' consentito l'uso del rame a vista mentre sono vietati gli elementi in P.V.C..

#### 3) Elementi architettonici

Gli edifici dovranno essere di norma realizzati in unico corpo di fabbrica, con limitate articolazioni planimetriche e altimetriche. Gli accessori delle abitazioni, quali garage, cantina etc..., potranno essere collocati anche all'esterno dell'abitazione nei locali adibiti ad annesso rustico. Sono vietate le scale esterne a giorno, i bow-windows, le terrazze, i poggiosi che interessano

l'intera facciata del fabbricato e i corpi aggettanti in generale. Saranno ammessi, purché in sintonia con il linguaggio architettonico formale del fabbricato, i balconi ricavati da rientranze nelle pareti perimetrali con profondità massima dal filo di facciata di m 1,50 e lunghezza massima di m 3,00 e i porticati aperti che si inseriscano correttamente nella facciata dell'edificio. La forometria dovrà risultare armonicamente composta nel piano di ogni singola facciata; le finestre dovranno essere di forma rettangolare, con i lati lunghi in posizione verticale e con un rapporto tra altezza e larghezza compreso tra 1,30 e 1,50; non sono ammesse aperture interessanti più di un piano dell'edificio. Le finestre potranno essere riquadrate esternamente da cornice in mattoni intonacati, in pietra naturale od in tufo, sporgente dalla muratura fino a cm. 5 e per una larghezza massima di cm 12 o 15 o di cm 17 se in tufo e minima cm 6. In caso di ristrutturazione, restauro o manutenzione straordinaria, tutti gli elementi di particolare valore architettonico e decorativo esistenti dovranno essere mantenuti e/o ripristinati nella loro esatta forma, dimensione e giacitura.

#### 4) Pareti esterne

Le pareti esterne dovranno essere rifinite nella loro intera estensione prevalentemente tramite intonacatura, ammettendo tuttavia parziali finiture in muratura di pietra o di mattoni faccia a vista, purché non prevalenti rispetto all'intero corpo del fabbricato. E' consentito l'uso della pietra per soglie e davanzali dei balconi. La finitura delle pareti dovrà essere effettuata con intonaco civile, e di pittura di tutto il fabbricato, nelle tonalità delle terre rosse e gialle, e dei bianchi. Non sono consentiti intonaci plastici, graffiati o tipo Venezia.

#### 5) Serramenti - Porte e portoni d'ingresso

Tutti i serramenti esterni dovranno essere in legno, naturale o verniciato, o in materiali che ripropongano l'estetica del legno. E' vietato l'uso di persiane avvolgibili indipendentemente dai materiali usati. Gli scuri dovranno essere a due o a quattro ante, con cerniere non lavorate, aperti verso l'esterno, in legno e tinteggiati con colori in armonia con quelli delle facciate. Le porte ed i portoni d'ingresso saranno in legno o ferro, e tinteggiati negli stessi colori dei serramenti di finestra. Sono consentiti i portoncini in metallo e vetro.

#### 6) Camini esterni

I camini esterni alla muratura perimetrale dovranno essere realizzati nelle forme e nelle proporzioni della tradizione locale, a sezione rettangolare, allargata alla base, con sporgenza non maggiore a ml. 0,40 e comignolo di semplice fattura prolungato almeno fino alla quota del colmo del tetto.

#### 7) Recinzioni

Sono ammesse unicamente recinzioni realizzate con siepe continua, ovvero rete metallica e profilati metallici di semplice fattura, poste su muretto intonacato ed eventualmente mascherate con vegetazione autoctona. Sono da mantenere o ripristinare in caso di parziale demolizione, le perimetrazioni dei fondi agricoli con filare di vite accompagnato da canaletta irrigua e i muri di

sasso. Il P.I. disciplinerà altezze e modalità di esecuzione.

## B - ANNESSI RUSTICI

Nella costruzione, ristrutturazione, restauro e manutenzione straordinaria degli annessi rustici dovranno essere usati, per quanto compatibili con la diversa destinazione d'uso, gli stessi elementi costruttivi e i materiali di finitura prescritti per i fabbricati d'abitazione, ad esclusione dei contorni dei fori e degli eventuali serramenti esterni. E' comunque ammessa la realizzazione di tetti la cui finitura superficiale sia realizzata con forme e colori che richiamino il "coppo" o il "simil-coppo", indipendentemente dalla sottostante struttura portante. Dovranno essere previste alberature di essenze autoctone a mitigazione dell'impatto visivo.

## B1 - ALLEVAMENTI

Nella costruzione, ristrutturazione, restauro e manutenzione straordinaria degli allevamenti dovranno essere usate, compatibilmente con la destinazione d'uso, tipologie, elementi costruttivi e materiali di finitura della tradizione locale. Non sono ammessi elementi strutturali e di tamponamento prefabbricati in c.a. a vista, né tetti a copertura piana.

## B2 - AREE DI PERTINENZA

Le aree di pertinenza dovranno essere sistemate considerando gli scoli delle acque, eventuali canalizzazioni, la presenza di vegetazione, reinterpretando, ove possibile, la corte. Ove è dimostrabile la presenza di un'aia, dovrà essere ripristinata con la forma, la pavimentazione e i materiali di finitura documentabili.

## B3 - VIABILITA' E PERCORSI

La viabilità e i percorsi all'interno dei fondi agricoli dovranno essere mantenuti completamente permeabili e dovranno essere organizzati riducendo al minimo gli accessi sulle strade esistenti.

## C - DEROGHE

Il P.I. disciplina le eventuali deroghe ad alcuni dei parametri sopra precisati, con particolare riferimento agli ampliamenti che avvengono in continuità di fabbricati rurali che già presentino una loro precisa morfologia, nello spirito di migliorare l'intervento globale, unificando la lettura del fabbricato. Materiali e finiture diverse potranno essere consentiti per comprovate esigenze di carattere produttivo e di funzionalità dei singoli interventi, fermo restando l'obbligo del mantenimento delle caratteristiche edilizie rurali, per un corretto inserimento dell'immobile nell'ambiente. Interventi diversi da quelli sopraccitati o interessanti più corpi di fabbrica, dovranno essere previsti a seguito di presentazione di piani di recupero di cui all'Art. 19 della L.R. n°11/04.

## **ALLEGATO B**

### **VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA: VERIFICA IDROGEOLOGICA**

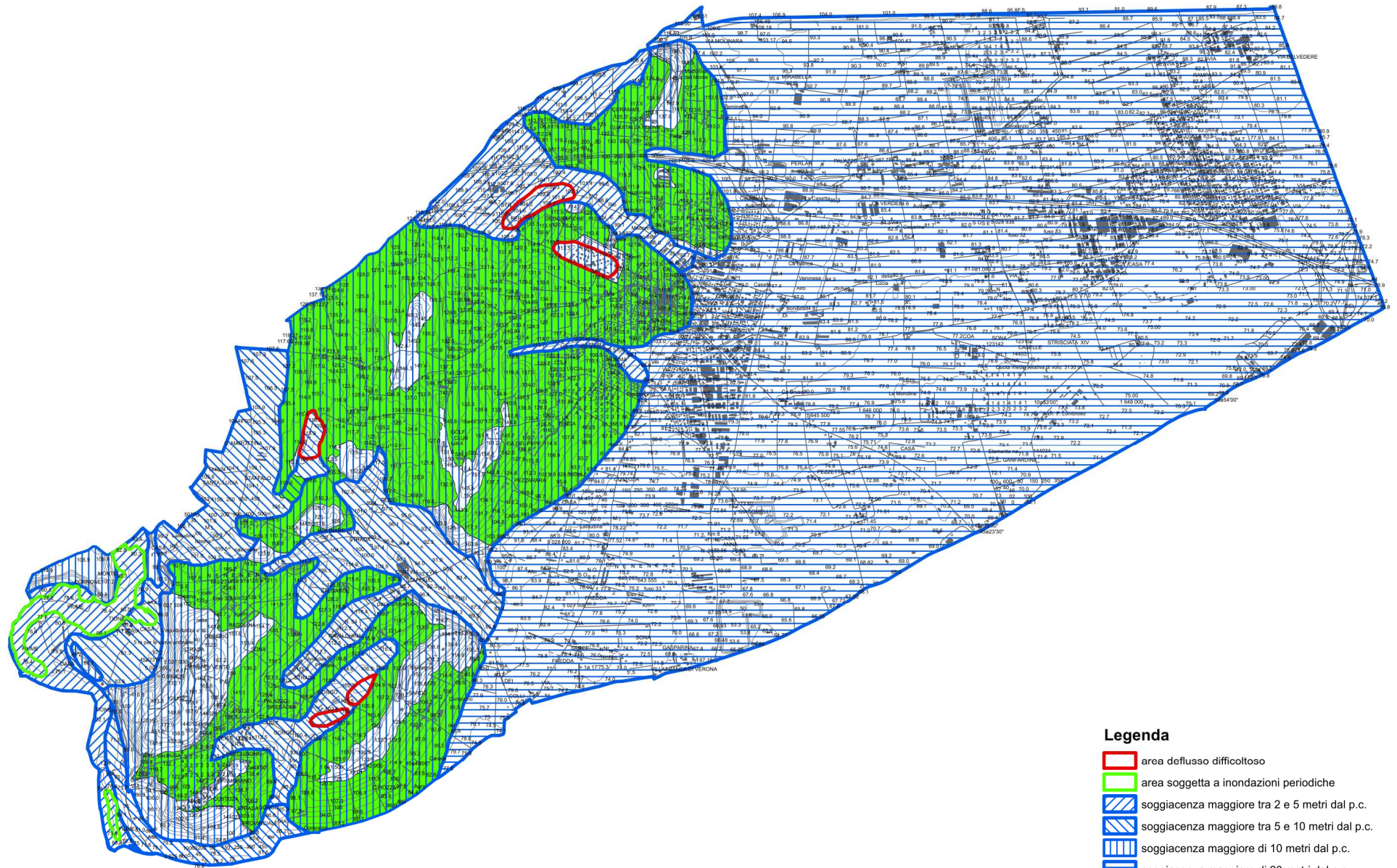
In considerazione del punto sotto riportato previsto dal parere della Commissione VAS n° 39 del 17/05/2012,

- 1.1.7. atteso che parte del territorio comunale rientra nella “zona di ricarica degli acquiferi” nell’articolo 4.3.1, comma “d” dovrà essere inserita un’alinea in ordine al divieto di realizzare opere interrato nell’ambito interessato.

In considerazione del fatto che il territorio di Sommacampagna ricade nell’area di ricarica degli acquiferi prevista dal PTA, e che presenta delle condizioni di soggiacenza della falda varia da zona a zona del territorio comunale in virtù delle differenti condizioni geologiche (da 2 metri in corrispondenza dell’alveo del Tione in zona morenica a circa 20 metri in zona di conoide atesino), sarà necessario prevedere delle misure che consentano di non mettere a rischio gli acquiferi stessi in relazione alla diversa profondità della falda.

Si sono evidenziati nei paragrafi seguenti gli articoli della compatibilità geologica, confrontati con i dati del quadro conoscitivo del PAT, in special modo soggiacenza e vulnerabilità e con le norme vigenti integrando qualora necessario le NT e fornendo un giudizio di sostenibilità aggiornato per la VAS.

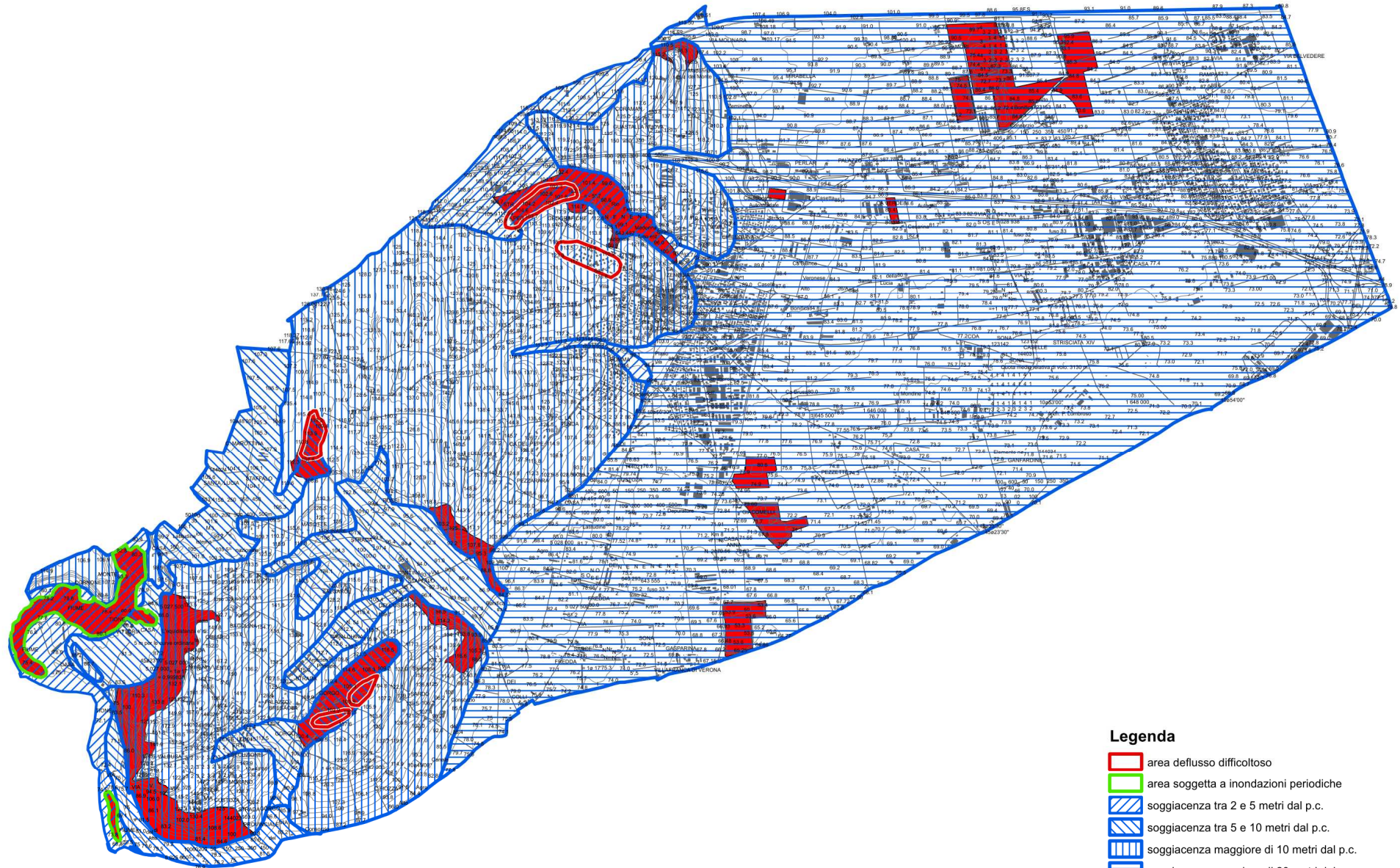
ELEMENTI TRATTI DA RELAZIONE GEOLOGICA E NT ADOTTATI				VALUTAZIONE VAS		
COMPATIBILITÀ GEOLOGICA	Soggiacenza Metri da P.C.	Vulnerabilità intrinseca/area esondabile/ristagno idrico	Indicazioni per le NT	Prescrizioni e mitigazioni NT già adottate	Mitigazioni integrative proposte	Giudizio VAS
IDONEA	> 10	Vulnerabilità scarsa per presenza di litologie moreniche di modesta, scarsa permeabilità				










- Legenda**
- area deflusso difficoltoso
  - area soggetta a inondazioni periodiche
  - soggiacenza maggiore tra 2 e 5 metri dal p.c.
  - soggiacenza maggiore tra 5 e 10 metri dal p.c.
  - soggiacenza maggiore di 10 metri dal p.c.
  - soggiacenza maggiore di 20 metri dal p.c.
  - 01, Idoneo

ELEMENTI TRATTI DA RELAZIONE GEOLOGICA E NT ADOTTATI				VALUTAZIONE VAS		
COMPATIBILITÀ GEOLOGICA	Soggiacenza Metri da P.C.	Vulnerabilità intrinseca/area esondabile/ristagno idrico	Indicazioni per le NT	Prescrizioni e mitigazioni NT già adottate	Mitigazioni integrative proposte	Giudizio VAS
NON IDONEA	2-5 5-10	drenaggio molto difficoltoso e frequenti condizioni di saturazione del terreno possibilità di esondazioni Vulnerabilità elevata	L'edificabilità è preclusa	L'edificabilità è vietata in ragione delle caratteristiche geomeccaniche del suolo. Sono fatti salvi, previa valutazione tecnica caso per caso, gli interventi sugli edifici eventualmente esistenti consentiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/01 alle lettere a), b), c) e d).	<i>Nelle aree in cui si hanno inondazioni periodiche e deflusso molto difficoltoso si ritiene che, qualora l'intervento proposto sia valutato rispetto alle migliori tecnologie esistenti all'atto della presentazione del progetto che possano fornire risposte adeguate alla specifica problematica idraulica, possa essere rivalutata la possibilità di renderla idonea</i>	<b>Le NT già adottate fanno riferimento solamente alle componenti geomeccaniche dei suoli, senza tenere conto degli aspetti globali individuati nella Relazione idrogeologica. Le integrazioni proposte permettono di chiarire l'argomento rispetto alla condizione idraulica e forniscono indicazioni in merito alla possibilità di riclassificazione delle aree non idonee, se dimostrata la possibilità di adottare misure mitigative atte a risolvere la criticità esistente. Si ritiene pertanto che le NT così modificate portano ad un positivo giudizio di sostenibilità</b>

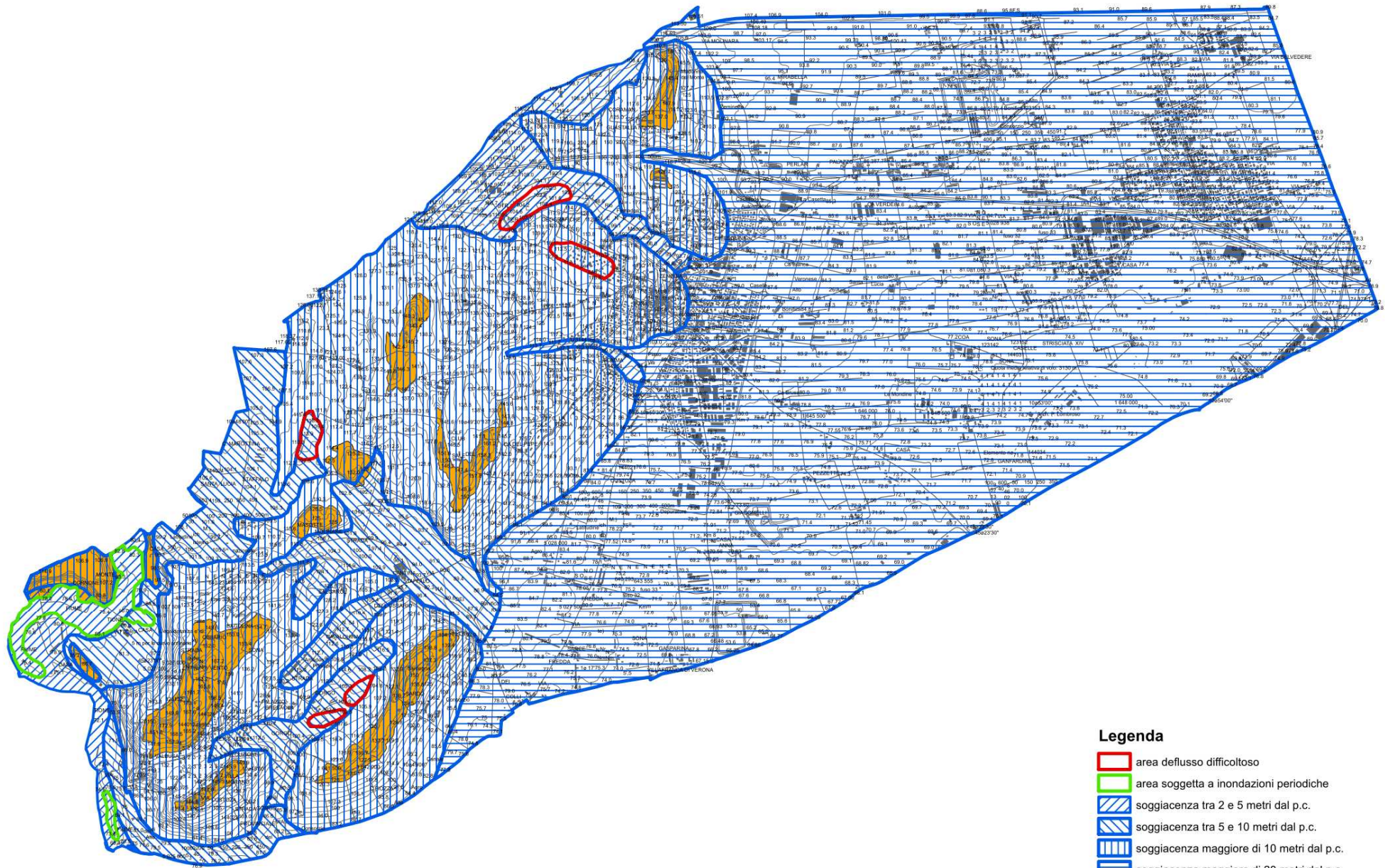











**Legenda**

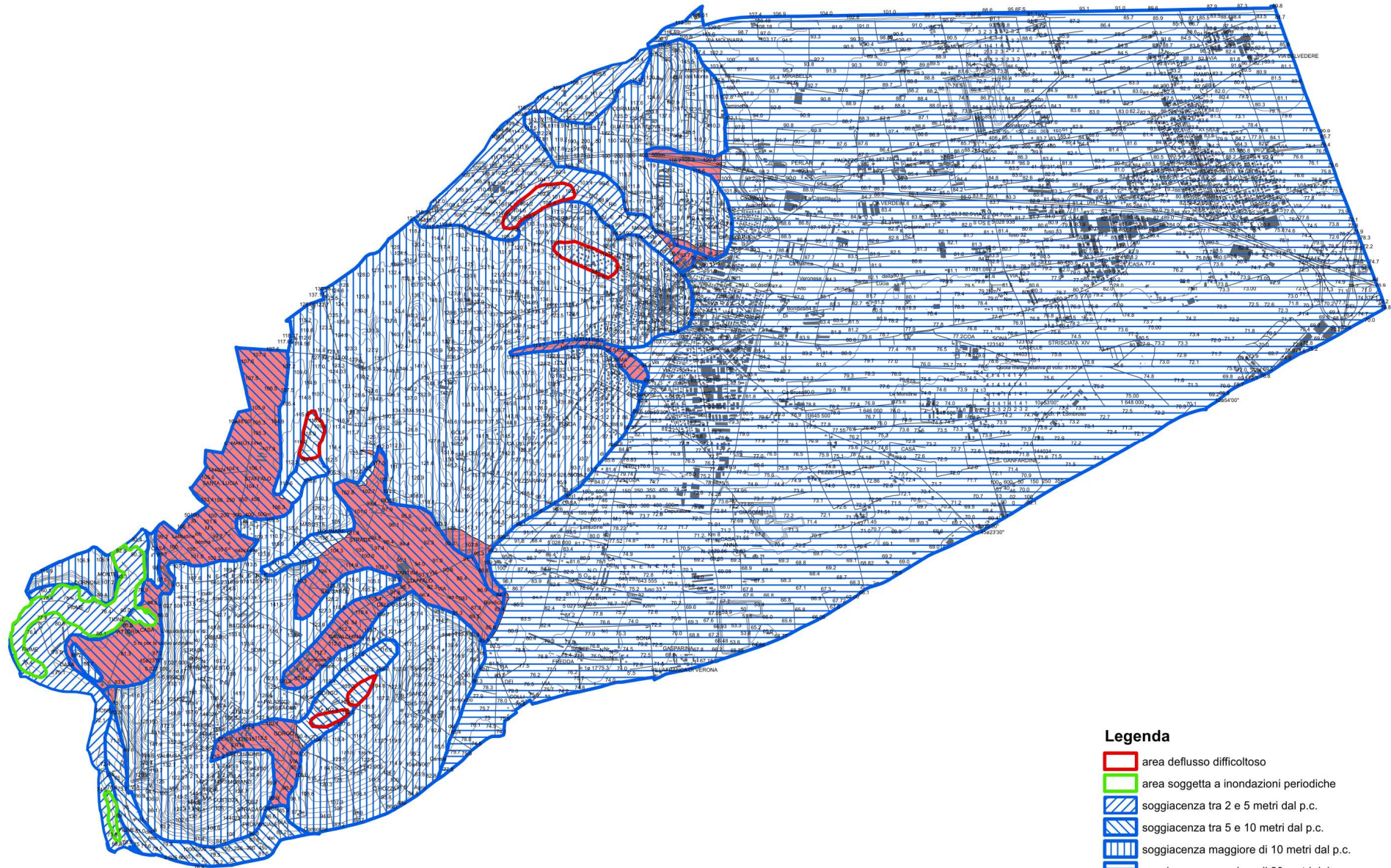
-  area deflusso difficoltoso
-  area soggetta a inondazioni periodiche
-  soggiacenza tra 2 e 5 metri dal p.c.
-  soggiacenza tra 5 e 10 metri dal p.c.
-  soggiacenza maggiore di 10 metri dal p.c.
-  soggiacenza maggiore di 20 metri dal p.c.
-  03, non idoneo

ELEMENTI TRATTI DA RELAZIONE GEOLOGICA E NT ADOTTATI			VALUTAZIONE VAS		
COMPATIBILITÀ A' GEOLOGICA	Soggiacenza Metri da P.C.	Vulnerabilità intrinseca/area esondabile/ristagno idrico	Prescrizioni e mitigazioni NT già adottate	Mitigazioni integrative proposte	Giudizio VAS
CONDIZIONE TIPOLOGIA 1	Maggiore parte >10 metri e alcuni piccoli lembi < 10 metri	Vulnerabilità alta		<p><i>Data la alta vulnerabilità e la elevata soggiacenza della falda (maggior parte &gt;10 metri da piano campagna), si ritiene che le opere non interferiscano direttamente con la falda. Tuttavia ogni progetto di intervento pubblico o privato dovrà essere accompagnato da una relazione idrogeologica che valuti le misure che consentano di non mettere a rischio gli acquiferi stessi da eventuali percolazioni: non si indicano determinate tecnologie, poiché si ritiene che ogni intervento proposto, all'atto della presentazione del progetto, dovrà essere valutato rispetto alle migliori tecnologie esistenti che possano fornire risposte adeguate alla specifica problematica idraulica. Per le aree &lt; 10 metri dovranno essere valutato l'impatto sulle falde con maggior dettaglio</i></p>	<p><b>Le NT e la Relazione geologica non dicono nulla rispetto alla falda ritenendola abbastanza salvaguardata dalla elevata soggiacenza. Tuttavia, data la alta vulnerabilità si ritiene necessario suggerire le integrazioni proposte, che portano ad un positivo giudizio di sostenibilità</b></p>



- Legenda**
-  area deflusso difficoltoso
  -  area soggetta a inondazioni periodiche
  -  soggiacenza tra 2 e 5 metri dal p.c.
  -  soggiacenza tra 5 e 10 metri dal p.c.
  -  soggiacenza maggiore di 10 metri dal p.c.
  -  soggiacenza maggiore di 20 metri dal p.c.
  -  02, idoneo a condizione tipologia 1

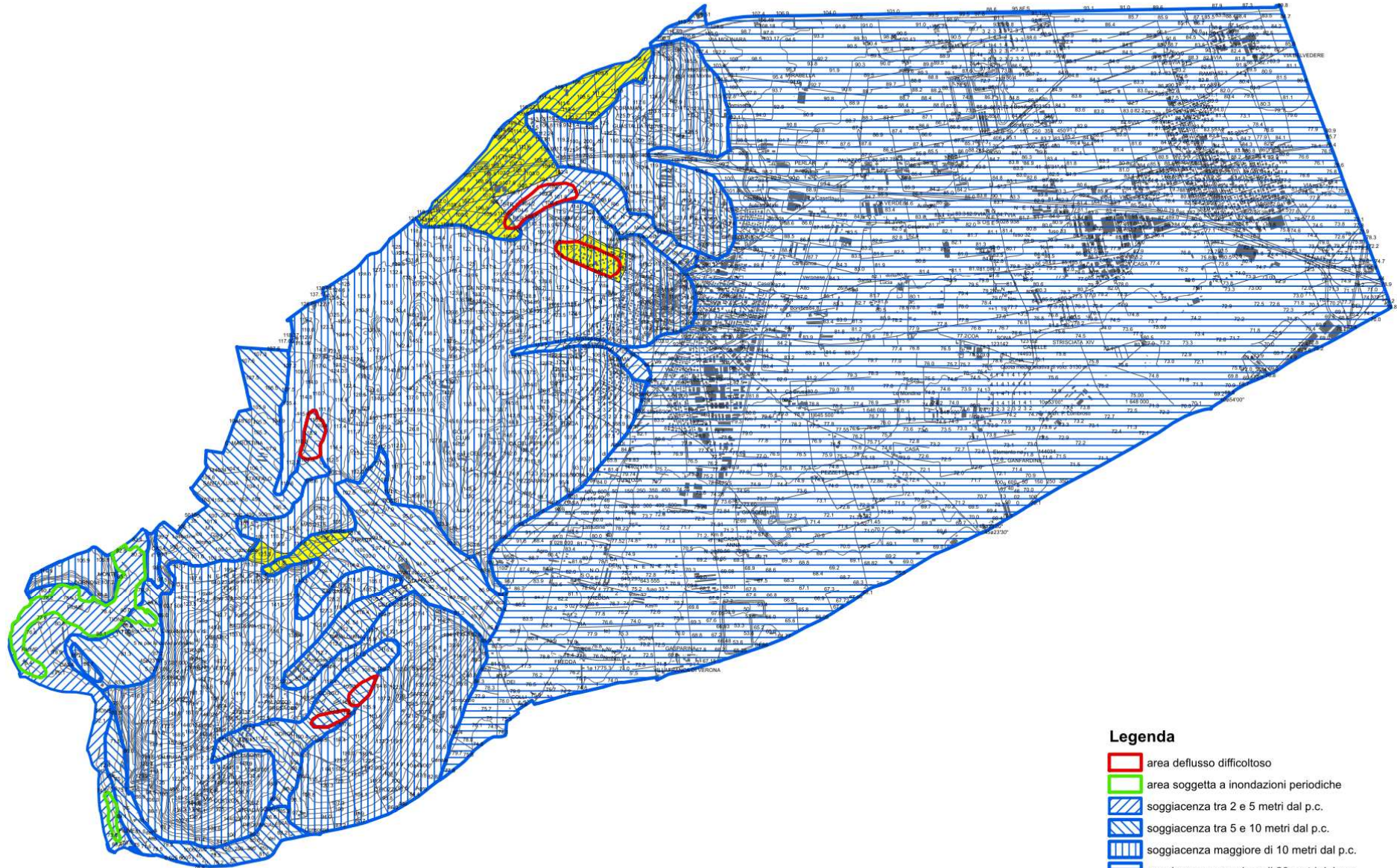
ELEMENTI TRATTI DA RELAZIONE GEOLOGICA E NT ADOTTATI			VALUTAZIONE VAS		
COMPATIBILITÀ A' GEOLOGICA	Soggiacenza Metri da P.C.	Vulnerabilità intrinseca/area esondabile/ristagno idrico	Prescrizioni e mitigazioni NT già adottate	Mitigazioni integrative proposte	Giudizio VAS
CONDIZIONE TIPOLOGIA 2	Maggior parte 5-10 metri e alcuni piccoli lembi con soggiacenze diverse	Vulnerabilità media	<ul style="list-style-type: none"> <li>Realizzazione della rete fognaria per gli ambiti sprovvisti. (D. Lgs. 152/99 e 152/2006)</li> <li>Ogni progetto di intervento pubblico o privato dovrà essere accompagnato da una relazione idrogeologica che valuti il rispetto delle previsioni del Piano Regionale di Tutela delle Acque, adottato con D.G.R. 29 dicembre 2004, n° 4453 con indicazioni delle misure di tutela, salvaguardia e mitigazione.</li> <li>Realizzazione per insediamenti civili e agroindustriali non collettati alla pubblica fognatura di scarichi reflui abitativi ed agro-industriali con recapito in adeguati dispositivi di depurazione familiare a manutenzione permanente (D.M. 4/02/1977) e Piano di Tutela degli Acquiferi della Regione Veneto 2006</li> </ul>	<p><i>Data la media vulnerabilità e la discreta soggiacenza della falda (maggior parte tra 5-10 metri da piano campagna), si ritiene che la maggior parte delle opere non interferiscano direttamente con la falda. Tuttavia sarà necessario descrivere adeguatamente le misure che consentano di non mettere a rischio gli acquiferi stessi da eventuali percolazioni: non si indicano determinate tecnologie, poiché si ritiene che ogni intervento proposto dovrà essere valutato rispetto alle migliori tecnologie esistenti all'atto della presentazione del progetto che possano fornire risposte adeguate alla specifica problematica idraulica.</i></p> <p><i>Per le aree con soggiacenze diverse dovrà essere valutato l'impatto sulle falda caso per caso.</i></p>	<p>Le NT e la Relazione geologica hanno già affrontato il tema fornendo dei criteri di salvaguardia della falda: ma data la scarsa soggiacenza si ritiene utile indicare le integrazioni <b>proposte</b> che portano ad un positivo giudizio di sostenibilità</p>



**Legenda**

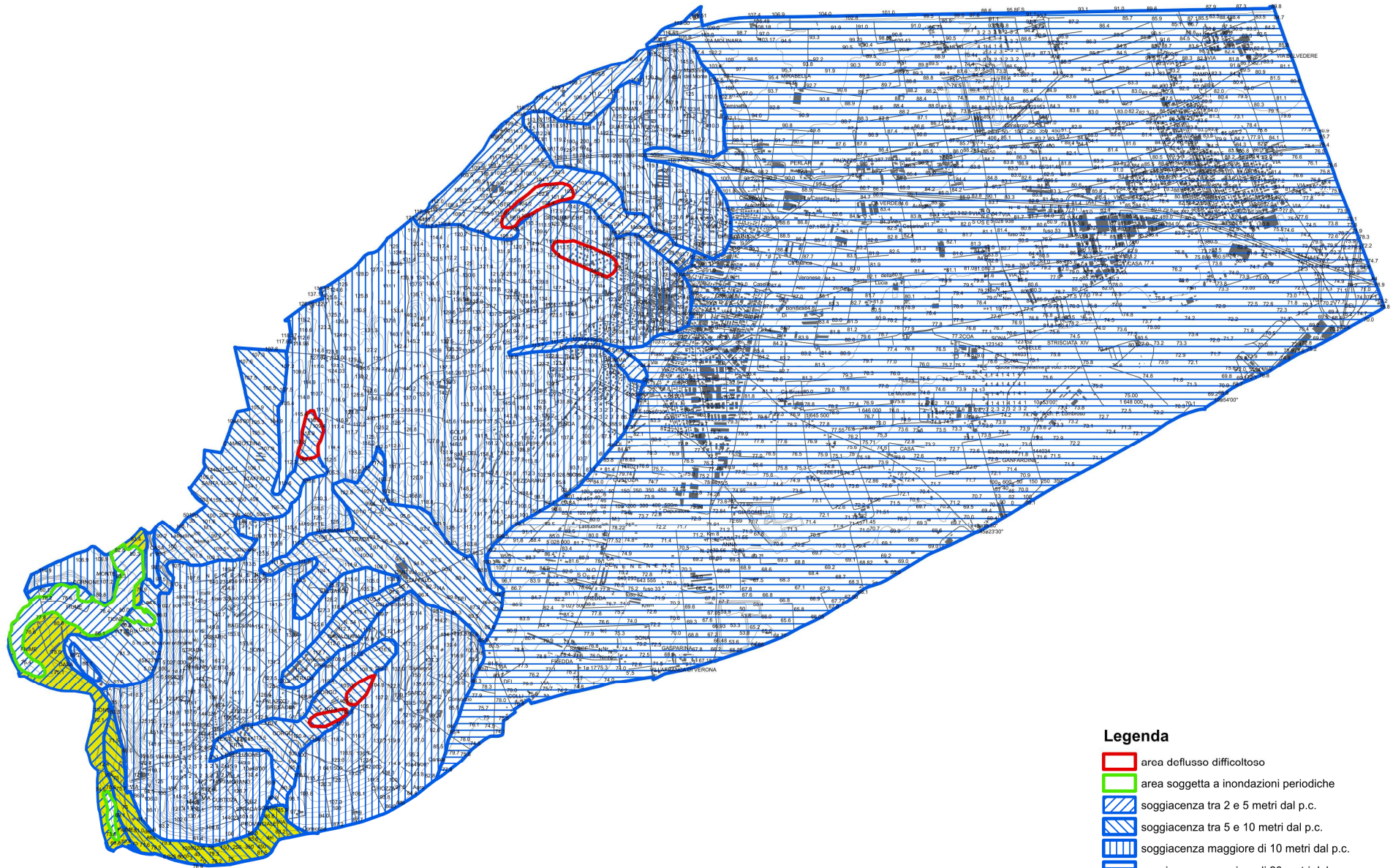
- area deflusso difficoltoso
- area soggetta a inondazioni periodiche
- soggiacenza tra 2 e 5 metri dal p.c.
- soggiacenza tra 5 e 10 metri dal p.c.
- soggiacenza maggiore di 10 metri dal p.c.
- soggiacenza maggiore di 20 metri dal p.c.
- 02, idoneo a condizione tipologia 2

ELEMENTI TRATTI DA RELAZIONE GEOLOGICA E NT ADOTTATI			VALUTAZIONE VAS		
COMPATIBILITA' GEOLOGICA	Soggiacenza Metri da P.C.	Vulnerabilità intrinseca/area esondabile/ristagno idrico	Prescrizioni e mitigazioni NT già adottate	Mitigazioni integrative proposte	Giudizio VAS
CONDIZIONE TIPOLOGIA 3	Predominante 2-5 metri e piccoli lembi con soggiacenze diverse	Vulnerabilità possibile elevata	<ul style="list-style-type: none"> <li>Realizzazione della rete fognaria per gli ambiti sprovvisti.(D. Lgs. 152/99 e 152/2006)</li> <li>Ogni progetto di intervento pubblico o privato dovrà essere accompagnato da una relazione idrogeologica che valuti il rispetto delle previsioni del Piano Regionale di Tutela delle Acque, adottato con D.G.R. 29 dicembre 2004, n° 4453 con indicazioni delle misure di tutela, salvaguardia e mitigazione.</li> <li>Realizzazione per insediamenti civili e agroindustriali non collettati alla pubblica fognatura di scarichi reflui abitativi ed agro-industriali con recapito in adeguati dispositivi di depurazione familiare a manutenzione permanente (D.M. 4/02/1977) e Piano di Tutela degli Acquiferi della Regione Veneto 2006</li> </ul>	<p><i>Data la possibile elevata vulnerabilità, per le opere in interrato che potranno interferire direttamente con la falda, sarà necessario descrivere dovutamente le misure che consentano di non mettere a rischio gli acquiferi stessi da eventuali percolazioni: non si indicano determinate tecnologie, poiché si ritiene che ogni intervento proposto sia valutato rispetto alle migliori tecnologie esistenti all'atto della presentazione del progetto che possano fornire risposte adeguate alla specifica problematica idraulica.</i></p> <p><i>Per le aree che interferiscono con aree a deflusso difficoltoso dovranno essere valutati attentamente gli interventi che permettano di non incrementare le difficoltà riscontrate.</i></p> <p><i>Per le aree con soggiacenze diverse dovrà essere valutato l'impatto sulle falda caso per caso.</i></p>	<p>Le NT e la Relazione geologica hanno già affrontato il tema fornendo dei criteri di salvaguardia della falda: ma data la predominante scarsa soggiacenza e la alta vulnerabilità si ritiene indispensabile indicare le seguenti integrazioni che portano ad un positivo giudizio di sostenibilità</p>










ELEMENTI TRATTI DA RELAZIONE GEOLOGICA E NT ADOTTATI			VALUTAZIONE VAS		
COMPATIBILITA' GEOLOGICA	Soggiacenza Metri da P.C.	Vulnerabilità intrinseca/area esondabile/ristagno idrico	Prescrizioni e mitigazioni NT già adottate	Mitigazioni integrative proposte	Giudizio VAS
CONDIZIONE TIPOLOGIA 4	2-5 metri e 5-10 metri	Vulnerabilità possibile elevata o media	<ul style="list-style-type: none"> <li>Realizzazione della rete fognaria per gli ambiti sprovvisti.(D. Lgs. 152/99 e 152/2006)</li> <li>Ogni progetto di intervento pubblico o privato dovrà essere accompagnato da una relazione idrogeologica che valuti il rispetto delle previsioni del Piano Regionale di Tutela delle Acque, adottato con D.G.R. 29 dicembre 2004, n° 4453 con indicazioni delle misure di tutela, salvaguardia e mitigazione. Realizzazione per insediamenti civili e agroindustriali non collettati alla pubblica fognatura di scarichi reflui abitativi ed agro-industriali con recapito in adeguati dispositivi di depurazione familiare a manutenzione permanente (D.M. 4/02/1977) e Piano di Tutela degli Acquiferi della Regione Veneto 2006</li> </ul>	<p><i>Data la possibile elevata o media vulnerabilità, per le opere in interrato che potranno interferire direttamente con la falda per le aree a scarsa soggiacenza (2-5 metri da P.C.) sarà necessario descrivere dovutamente le misure che consentano di non mettere a rischio gli acquiferi stessi dall'opera realizzata. Per le aree con soggiacenza superiore (5-10 metri da P.C.) in considerazione del fatto che le opere non interferiscono direttamente con la falda, sarà necessario descrivere le misure che consentano di non mettere a rischio gli acquiferi stessi da eventuali percolazioni: non si indicano determinate tecnologie, poiché si ritiene che ogni intervento proposto sia valutato rispetto alle migliori tecnologie esistenti all'atto della presentazione del progetto che possano fornire risposte adeguate alla specifica problematica idraulica</i></p>	<p><b>Le NT e la Relazione geologica hanno già affrontato il tema fornendo dei criteri di salvaguardia della falda: ma data la variabile soggiacenza e la elevata o media vulnerabilità si ritiene indispensabile indicare le seguenti integrazioni che portano ad un positivo giudizio di sostenibilità</b></p>

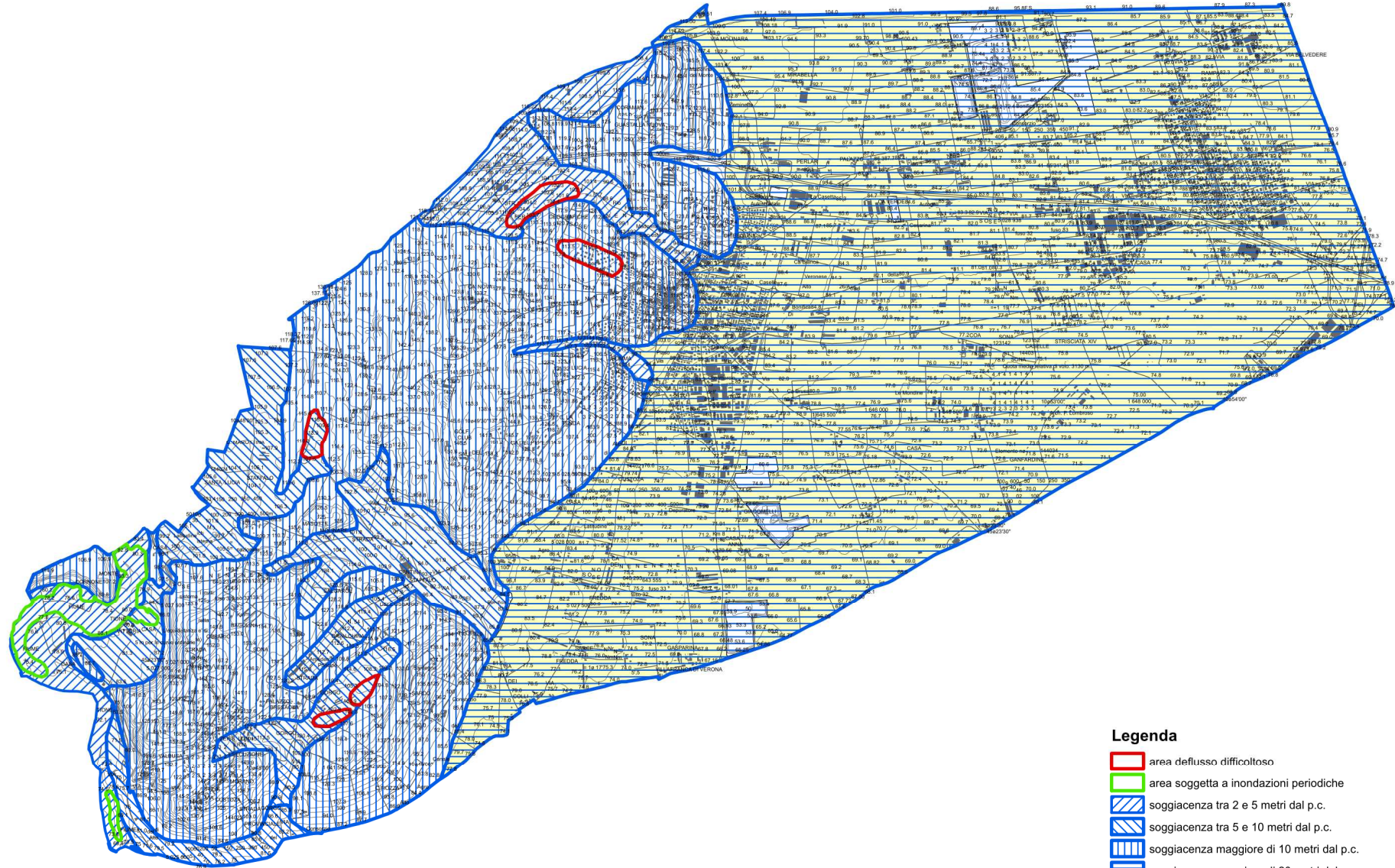











**Legenda**

-  area deflusso difficoltoso
-  area soggetta a inondazioni periodiche
-  soggiacenza tra 2 e 5 metri dal p.c.
-  soggiacenza tra 5 e 10 metri dal p.c.
-  soggiacenza maggiore di 10 metri dal p.c.
-  soggiacenza maggiore di 20 metri dal p.c.
-  02, idoneo a condizione tipologia 4

ELEMENTI TRATTI DA RELAZIONE GEOLOGICA E NT ADOTTATI			VALUTAZIONE VAS		
COMPATIBILITA' GEOLOGICA	Soggiacenza Metri da P.C.	Vulnerabilità intrinseca/area esondabile/ristagno idrico	Prescrizioni e mitigazioni NT già adottate	Mitigazioni integrative proposte	Giudizio VAS
CONDIZIONE TIPOLOGIA 5	> 10 metri	Vulnerabilità alta	<ul style="list-style-type: none"> <li>Realizzazione della rete fognaria per gli ambiti sprovvisti.(D. Lgs. 152/99 e 152/2006)</li> <li>Ogni progetto di intervento pubblico o privato dovrà essere accompagnato da una relazione idrogeologica che valuti il rispetto delle previsioni del Piano Regionale di Tutela delle Acque, adottato con D.G.R. 29 dicembre 2004, n° 4453 con indicazioni delle misure di tutela, salvaguardia e mitigazione.</li> <li>Realizzazione per insediamenti civili e agroindustriali non collettati alla pubblica fognatura di scarichi reflui abitativi ed agro-industriali con recapito in adeguati dispositivi di depurazione familiare a manutenzione permanente (D.M. 4/02/1977) e Piano di Tutela degli Acquiferi della Regione Veneto 2006</li> </ul>	<p><i>Data la alta vulnerabilità (presenza di ghiaie sabbiose) e la elevata soggiacenza della falda(generalmente &gt;20 metri), si ritiene che le opere non interferiscano direttamente con la falda, e sarà necessario descrivere le misure che consentano di non mettere a rischio gli acquiferi stessi da eventuali percolazioni: non si indicano determinate tecnologie, poiché si ritiene che ogni intervento proposto sia valutato rispetto alle migliori tecnologie esistenti all'atto della presentazione del progetto che possano fornire risposte adeguate alla specifica problematica idraulica</i></p>	<p>Le NT e la Relazione geologica hanno già affrontato il tema fornendo dei criteri di salvaguardia della falda: ma data la alta vulnerabilità della falda si ritiene utile indicare le seguenti integrazioni che portano ad un positivo giudizio di sostenibilità</p>



**Legenda**

-  area deflusso difficoltoso
-  area soggetta a inondazioni periodiche
-  soggiacenza tra 2 e 5 metri dal p.c.
-  soggiacenza tra 5 e 10 metri dal p.c.
-  soggiacenza maggiore di 10 metri dal p.c.
-  soggiacenza maggiore di 20 metri dal p.c.
-  02, idoneo a condizione tipologia 5

