

REGIONE DEL VENETO

PROVINCIA DI VERONA

COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO

**COMUNE DI
VALEGGIO SUL MINCIO**
PROVINCIA DI VERONA

P.A.T.

**Piano di Assetto del Territorio
Ai sensi della L.R. 11/2004**

N.T.A.

**NORME
TECNICHE
ATTUATIVE**

Febbraio 2012
FIRMA

REGIONE DEL VENETO

Vincenzo FABBRIS

Lucia SCUDERI

PROVINCIA DI VERONA

Graziano SCARSINI

COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO

Angelo TOSONI

Martina MARCONI

PROGETTISTI

Ivo MAZZI

Maddalena ANSELMI

STUDI SPECIALISTI**AGRONOMICI**

Giacomo DE FRANCESCHI

GEOLOGICI

Romano RIZZOTTO

Sara POZZERLE

QUADRO CONOSCITIVO

Urbanistica e Territorio S.r.l.

SOMMARIO

ART. 1 - NORME GENERALI	5
1.1 - Finalità.....	5
1.2 - Obiettivi generali e principi.....	5
1.3 - Contenuti, ambito di applicazione, efficacia ed attuazione.....	6
1.4 - Valutazione Ambientale Strategica (VAS).....	9
ART. 2 - VINCOLI, TUTELA, INVARIANTI E FRAGILITA'	11
VINCOLI	11
2.1 - Vincolo Paesaggistico.....	11
2.2 - Vincolo archeologico.....	15
2.3 - Vincolo monumentale.....	16
2.4 - Vincolo sismico.....	17
2.5 - Aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al P.A.I.....	18
2.6 - Centro storico e centri storici minori.....	19
2.7 - Contesto figurativo dei complessi monumentali e delle Ville Venete.....	21
FASCE DI RISPETTO	22
2.8 - Rispetto idraulico.....	22
2.9 - Discarica - fasce di rispetto.....	24
2.10 - Cava e Piano Cave.....	25
2.11 - Risorse idropotabili - fasce di rispetto.....	26
2.12 - Viabilità - fasce di rispetto - Limite centri abitati.....	27
2.13 - Servizio Tecnologico - Elettrodotto, Metanodotto, Depuratore e Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico - fasce di rispetto.....	28
2.14 - Servitù militare.....	32
2.15 - Cimiteri - Fasce di rispetto.....	33
2.16 - Allevamenti zootecnici intensivi esistenti.....	34
2.17 - Area a rischio di incidente rilevante.....	36
TUTELA	37
2.18 - Compatibilità idraulica.....	37
INVARIANTI	39
2.19 - Invarianti di natura paesaggistica e storico-monumentale.....	39
2.20 - Invarianti di natura ambientale.....	41
2.21 - Invarianti di natura agricola-produttiva.....	44
2.22 - Edificio e complesso di valore monumentale e testimoniale - corti rurali.....	46
FRAGILITA'	47
2.23 - Corsi d'acqua - fascia di tutela.....	47
2.24 - Compatibilità Geologica.....	48

2.25 - Aree soggette a dissesto idrogeologico.....	50
2.26 - Aree boscate o destinate al rimboschimento.....	51
2.27 - Discarica.....	53
ART. 3 - TRASFORMABILITA' - STRUMENTI PER L'ATTUAZIONE DEL P.I.....	54
3.1 - Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica.....	54
3.2 - Indirizzi e criteri per l'applicazione della compensazione urbanistica.....	56
3.3 - Indirizzi e criteri per l'applicazione del credito edilizio.....	57
3.4 - Procedura di evidenza pubblica.....	59
3.5 - Ambiti Territoriali Omogenei - A.T.O.....	60
3.6 - Dimensionamento - A.T.O.....	61
3.7 - Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola.....	71
3.8 - Linee preferenziali di sviluppo insediativo.....	73
3.9 - Linee preferenziali di sviluppo insediativo da attuarsi esclusivamente con credito edilizio.....	74
3.10 - Ambiti di urbanizzazione consolidata.....	75
3.11 - Ambiti di urbanizzazione consolidata destinata ad attività ricettive, ricreative e per il tempo libero.....	76
3.12 - Ambiti di urbanizzazione diffusa.....	77
3.13 - Urbanizzazione produttiva, in zona propria, fuori contesto.....	79
3.14 - Contesto territoriale destinato alla realizzazione di programmi complessi.....	80
3.15 - Ambito di intervento diretto al miglioramento della qualità urbana e territoriale, alla riqualificazione e riconversione – Opere incongrue - Elementi di degrado.....	83
3.16 - Ambito territoriale cui attribuire obiettivi di tutela.....	84
3.17 - Attività produttive fuori zona.....	85
3.18 - Servizio di interesse comune di maggior rilevanza.....	86
3.19 - Area extraurbana a prevalente destinazione agricola.....	87
3.20 - Ambito cui attribuire obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione.....	89
3.21 - Rete ecologica locale.....	92
3.22 - Barriera infrastrutturale.....	96
3.23 - Barriera naturale.....	97
3.24 - Interventi di riordino della zona agricola.....	98
3.25 - Infrastrutture della mobilità: Piste ciclabili.....	99
3.26 - Infrastruttura di maggior rilevanza da riqualificare o di progetto.....	100
ART. 4 - IL TERRITORIO AGRICOLO.....	102
4.1 - Disposizioni per gli edifici e i manufatti esistenti.....	102
4.2 - Edifici con utilizzazioni multiple, non più funzionali alle esigenze del fondo.....	103
4.3 - Edificabilità.....	103
ART. 5 PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL P.I. E PER LA QUALITA'	

URBANISTICO/AMBIENTALE DEGLI SPAZI APERTI	108
5.1 - Vegetazione in ambito urbano e nel territorio aperto.....	108
5.2 - Criteri e indirizzi per una progettazione edilizia sostenibile.....	108
5.3 - Compatibilità ambientale degli interventi.....	109
5.4 - Azioni di mitigazione del sistema insediativo, ambientale e paesaggistico.....	110
ART. 6 - NORME COMUNI, TRANSITORIE E FINALI.....	119
6.1 - Criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive, per le varianti di cui al DPR 447/98.....	119
6.2 - Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del P.A.T., in rapporto alla VAS ..	120
6.3 - Regime giuridico delle opere oggetto di sanatoria edilizia (c.d. Condonò Edilizio).....	123
6.4 - Norma di Flessibilità.....	123
6.5 - Applicazione del P.A.T., criteri e limiti entro i quali il P.I. può modificarlo senza che sia necessario procedere ad una variante.....	124

ART. 1 - NORME GENERALI

1.1 - Finalità.

Il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) è lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individua le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale ed architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze della comunità locale.

1.2 - Obiettivi generali e principi.

Le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale del Piano Regolatore Generale del comune di Valeggio sul Mincio, articolate in disposizioni strutturali, contenute nel piano di assetto del territorio (P.A.T.) ed in disposizioni operative, contenute nel piano degli interventi (P.I.), si ispirano ai seguenti principi, che ne costituiscono il quadro di riferimento:

a) **sostenibilità**, attraverso lo strumento della Valutazione Ambientale Strategica, affinché il progetto di sviluppo urbanistico ed edilizio che soddisfa i bisogni del presente, non comprometta la capacità delle generazioni future di soddisfare i propri. In particolare il P.A.T. affronta il tema della sostenibilità relativamente a tre dimensioni:

- ecologica, che prende in considerazione la stabilità degli ecosistemi e la riproducibilità delle risorse;
- economica, che prende in considerazione il sostentamento della popolazione e l'efficienza;
- sociale, che prende in considerazione l'equità, sia all'interno di una stessa generazione, sia tra generazioni diverse.

b) **sviluppo compatibile**, secondo il quale l'uomo è portatore di una responsabilità per la protezione e il miglioramento dell'ambiente per le generazioni presenti e future; le risorse naturali devono essere salvaguardate a beneficio delle generazioni presenti e future attraverso una programmazione e una gestione appropriata e attenta. Deve inoltre essere mantenuta e, ove possibile, ricostituita e migliorata la capacità dell'ambiente di produrre risorse vitali rinnovabili mediante il consolidamento ed il potenziamento dello sviluppo insediativo e produttivo congiuntamente alla protezione, salvaguardia e valorizzazione del grande patrimonio culturale e ambientale presente;

c) **sussidiarietà, adeguatezza, ed efficienza**, attraverso:

- la garanzia di trasparenza e partecipazione;
- l'adozione e l'utilizzo di un sistema informativo territoriale unificato ed accessibile, al fine di disporre di elementi conoscitivi raffrontabili;
- il coinvolgimento dei cittadini, delle rappresentanze economico-sociali e delle associazioni alla formazione degli strumenti di pianificazione e alle scelte che incidono sull'uso delle risorse ambientali, nonché alla loro attuazione;

d) **copianificazione**, che influenza il carattere processuale della pianificazione e la natura cooperativa e consensuale delle relazioni con la pianificazione sovra comunale, attuativa e di settore, nonché rispetto ai programmi di area vasta;

e) **perequazione urbanistica**, che persegue l'equa distribuzione dei diritti edificatori tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, ed, in relazione al valore di tali diritti, degli oneri derivanti:

dalla realizzazione delle dotazioni territoriali e di quelle connesse con la sostenibilità e mitigazione ambientale degli interventi;

dalla realizzazione diretta e/o assunzione delle spese relative alle misure compensative o sostitutive immobiliari e mobiliari di cui al precedente punto e1;

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

f) **compensazione e credito edilizio** come ipotesi privilegiate per l'indennizzo di vincoli espropriativi e per favorire interventi di riqualificazione ambientale ed urbana.

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

h) **qualità ambientale e paesaggistica**, intesa come l'esito di un coerente sviluppo progettuale che integri le scelte di sviluppo e trasformazione del territorio con interventi di riqualificazione e riordino nonché azione per garantire il loro armonico inserimento nel paesaggio e nell'ambiente circostante.

1.3 - Contenuti, ambito di applicazione, efficacia ed attuazione.

Le norme tecniche definiscono direttive, prescrizioni e vincoli in correlazione con le indicazioni cartografiche contenute nelle tavole, ed in particolare:

a) disciplinano, attribuendo una specifica normativa di tutela, le invarianti ed i limiti di trasformabilità di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, anche in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore;

b) disciplinano gli obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, nonché gli interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, all'interno degli ambiti territoriali;

c) definiscono le misure idonee ad evitare o ridurre gli effetti negativi sugli habitat e sulle specie floristiche e faunistiche nell'ambito dei siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario;

d) determinano il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lett. c) della L.R. 11/2004;

e) dettano le regole per definire, in sede di P.I., una specifica disciplina con riferimento:

- ai centri storici, alle ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville venete "Ville Venete - Catalogo e Atlante del Veneto", nonché agli edifici ed ai complessi di valore monumentale e testimoniale, al fine di definire:

- previa analisi dei manufatti e degli spazi liberi esistenti, le categorie in cui gli stessi

devono essere raggruppati per le loro caratteristiche tipologiche, attribuendo valori di tutela in funzione degli specifici contesti da tutelare e salvaguardare;

- per ogni categoria di cui sopra, gli interventi e le destinazioni d'uso ammissibili;
 - i margini di flessibilità ammessi.
- alle zone di tutela e fasce di rispetto di cui all'art. 41 della L.R. 11/2004;
 - alle zone agricole:
 - le destinazioni d'uso compatibili degli edifici con valore storico-ambientale;
 - le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni, le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti con particolare attenzione a quelli di cui alla precedente lettera a);
 - i limiti fisici alla nuova edificazione con riferimento alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio.
- f) definiscono gli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare, con riferimento alle opere incongrue, agli elementi di degrado, agli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola, anche mediante il ricorso al credito edilizio, definendone le modalità applicative;
- g) dettano direttive, prescrizioni e vincoli per il rispetto delle dotazioni minime complessive dei servizi di cui all'articolo 31 della L.R. 11/2004;
- h) determinano, per ambiti territoriali omogenei (A.T.O.), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi e i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili;
- i) dettano direttive, prescrizioni e vincoli per lo sviluppo insediativo e delle aree di riqualificazione e riconversione, definendone le linee preferenziali, e per la promozione e tutela della qualità architettonica;
- j) precisano le modalità di applicazione della perequazione e della compensazione di cui agli articoli 35 e 37 della legge regionale 11/2004;
- k) dettano i criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o per la dismissione delle attività produttive in zona impropria, ed i criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 20 ottobre 1998, n. 447, in relazione alle specificità territoriali del comune;
- l) disciplinano con direttive, prescrizioni e vincoli, l'edificazione nelle aree di urbanizzazione consolidata.

Il P.A.T., redatto sulla base di previsioni decennali, fissa gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili a tempo indeterminato, su tutto il territorio comunale di Valeggio sul Mincio.

La disciplina del P.A.T., è definita dall'insieme delle prescrizioni di testo e grafiche contenute negli elaborati che lo compongono.

Nell'eventuale contrasto tra elaborati grafici a scala diversa, prevalgono le indicazioni contenute negli elaborati a scala maggiormente dettagliata.

Il piano di assetto del territorio (P.A.T.) essendo lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, non ha efficacia conformativa della proprietà e non costituisce vincoli di localizzazione preordinati all'esproprio.

Le indicazioni grafiche contenute nella tavola quattro non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, la definizione delle quali è demandata al P.I. e non possono pertanto rappresentare o comportare, in alcun modo, acquisizione di diritti edificatori, né essere considerate ai fini della determinazione del valore venale delle aree nei casi di espropriazione per pubblica utilità.

Le presenti norme tecniche di attuazione propongono direttive, prescrizioni e vincoli, che hanno efficacia generale sugli strumenti di pianificazione di livello inferiore al P.A.T..

Nel caso di contrasto tra il testo delle norme e gli elaborati grafici, prevale il testo normativo. In caso di contrasto tra norme diverse, prevale quella avente maggior grado di tutela degli obiettivi di sostenibilità del Piano evidenziati nella V.A.S., ed in ogni caso quelle disciplinanti i vincoli, le invarianti e le limitazioni della trasformabilità.

L'adozione del P.A.T., limitatamente alle prescrizioni ed ai vincoli espressamente previsti nelle presenti norme, comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dall'art. 29 della L.R. 11/2004 e dall'art. 12, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

1.4 - Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

Rif. Leg.: *Direttiva comunitaria 2001/42/CE*

Rif.: *Art. 6.2 delle presenti Norme*

Il P.A.T. è sottoposto alla Valutazione Ambientale Strategica degli effetti derivanti dalla sua attuazione ai sensi della direttiva 2001/42/CE del 27 giugno 2001 “Direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull’ambiente”, determinando le modalità di controllo degli effetti ambientali significativi al fine, tra l’altro, di individuare tempestivamente gli impatti per potere adottare le opportune misure correttive, di mitigazione e compensazione indicate dalla VAS.

Tutte le azioni di piano sono subordinate alle misure di mitigazione e/o di compensazione previste dalla VAS. In attuazione dell’art.10 della DIRETTIVA 2001/42/CE, il PAT determina le modalità di controllo degli effetti ambientali significativi conseguenti all’attuazione del piano al fine, tra l’altro, di individuare tempestivamente gli impatti imprevisi ed essere in grado di adottare le opportune misure correttive. Le modalità di verifica e monitoraggio della sostenibilità alle previsioni del P.A.T., in rapporto alla VAS, sono specificate all’art 6.2.

L’attuazione degli interventi di mitigazione e di compensazione, così come individuate nel rapporto Ambientale, sono finalizzate a impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile, gli eventuali effetti negativi significativi sull’ambiente dell’attuazione del piano o del programma, previsto dalla Direttiva 42/2001/CE. In particolare:

- a) Il rapporto ambientale del PAT per "opere di mitigazione" definisce delle misure dirette sottoforma di provvedimenti e/o di interventi che servono a ridurre gli effetti negativi nell’ambiente dello scenario di piano prescelto. Le mitigazioni sono definite solamente dopo la caratterizzazione e stima degli effetti negativi sull’ambiente, solo cioè dopo aver conosciuto l’entità e l’estensione complessiva degli effetti negativi e la loro propagazione ed estensione.
- b) Le azioni di mitigazione sono da prevedere nella stesura del PI relativamente agli effetti che produrrà sul territorio con la sua attuazione secondo i seguenti indirizzi:
 - **I** Canalizzazione, raccolta e recupero acque
 - **II** Drenaggi per il mantenimento dei flussi e delle portate di falda e Risparmio idrico
 - **III** Consolidamento e rinverdimento spondale
 - **IV** Ricostituzione e ripiantumazione della vegetazione danneggiata nel territorio
 - **V** Ricostituzione dei percorsi abituali della fauna (realizzazione della Infrastrutture verdi – rete ecologica)
 - **VI** Barriere arboree di mitigazione visiva e/o funzionale
 - **VII** Misure di inserimento paesaggistico e di riqualificazione urbana
 - **VIII** Interventi a verde in aree di nuova costruzione
 - **IX** Schermature e zone tampone (Corridoi ecologici)
 - **X** Contenimento del consumo di suolo (es. espansione in altezza...)
 - **XI** Ripristino della funzionalità e della fruibilità delle aree degradate del territorio aperto

- **XII** Uso di fonti energetiche rinnovabili (*Utilizzo del solare termico, Utilizzo di pannelli fotovoltaici*)
- **XIII** Edilizia ecosostenibile (*Utilizzo materiali bioecologici, Efficienza energetica, Comfort estivo degli edifici, ecc.*)
- **XIV** Riduzione delle fonti di Illuminazione e di rumore

In riferimento ai criteri di sostenibilità individuati nel Rapporto ambientale, in sede di P.I si attiveranno delle azioni di compensazione ambientale caratterizzate dalla realizzazione di aree boscate planiziali della dimensione complessiva non inferiore a 50.000 mq nei 10 anni di validità del PAT. Sarà dunque compito del PI individuare le aree da destinare a rimboscimento la cui dimensione dovrà essere commisurata al consumo di nuovo suolo di ogni singolo P.I così come previsto all'art. 6.2 .; si tratta infatti di attuare misure di compensazione ambientale contestuali alla trasformazione di suolo agricolo.

Si recepiscono, in merito alla rete ecologica e alla valutazione ambientale strategica, le prescrizioni della Direzione Valutazione Progetti ed Investimenti - Regione Veneto, relativamente agli obiettivi di sostenibilità ambientale e alla compatibilità con la Rete Natura 2000.

ART. 2 - VINCOLI, TUTELA, INVARIANTI E FRAGILITA'

VINCOLI

Gli ambiti e gli immobili vincolati individuati nella tavola n.1 del P.A.T. hanno valore ricognitivo e non esaustivo. La mancata indicazione nel P.A.T. di ambiti o immobili, che risultino vincolati a norma di legge, non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli, ancorché non riportati nel quadro conoscitivo. Analogamente, l'errata indicazione di ambiti o immobili vincolati nella tavola n.1 del P.A.T. che non risultino vincolati a norma di legge, non comporterà l'applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli, ancorché riportati nel quadro conoscitivo.

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

2.1 - Vincolo Paesaggistico

Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 art. 142, lett. c) - Corsi d'acqua

Rif. Leg.: *Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, N. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio, artt. 134 - 142.*

Rif.: *Tav. 1 - Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.*

Corsi d'acqua:

- Mincio
- Tione
- Bisavola

Il P.A.T. recepisce i corsi d'acqua sottoposti a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. n. 42/2004, primo comma, lettera c), e il corrispondente elenco degli idronimi suddivisi per comune in base alle disposizioni della DCR n° 23 del 27/06/01 e ricadente all'interno del territorio comunale.

Sono sottoposti alle disposizioni di cui all'art. 142 del D. Lgs. n. 42/2004 i corsi d'acqua di cui al comma precedente, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. Particolare cura va osservata negli interventi sui manufatti tipici esistenti, sui gruppi arborei, sulle macchie boscate e sulla vegetazione caratteristica.

Nelle fasce di rispetto a vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua, qualsiasi attività di trasformazione urbanistica al di fuori delle aree già edificate è soggetta al rispetto delle norme specifiche di cui al D. Lgs. 42/04.

All'interno di tali fasce, gli interventi di trasformazione edilizia, comprese le nuove costruzioni, sono subordinati al rilascio dell'Autorizzazione Paesistica da acquisire preventivamente alla richiesta di permesso di costruire.

Fatte salve le disposizioni per i corsi d'acqua pubblici di cui al D. Lgs. 42/04, il P.A.T. dispone che i corsi d'acqua di pregio ambientale, indicati nelle tavole di progetto con relative zone di tutela, vengano salvaguardati sulla base delle seguenti disposizioni:

- a) conservare il carattere ambientale delle vie d'acqua mantenendo i profili naturali del terreno, le alberate, le siepi con eventuale ripristino dei tratti mancanti e recupero degli accessi fluviali;
- b) realizzare le opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti, ecc., nonché le opere necessarie per l'attraversamento dei corsi d'acqua. Tali opere devono essere realizzate nel rispetto dei caratteri ambientali del territorio.
- c) Garantire un adeguato livello di diversità ecologico-funzionale anche mediante sistemazioni meandriformi dei corsi d'acqua.

Il P.I. integra e aggiorna l'individuazione dei corsi d'acqua sottoposti a vincolo paesaggistico, verificando la sussistenza di tale vincolo in caso di attivazione da parte del Comune di eventuali procedure di svincolo ai sensi del Pcr 5 dicembre 1985, n. 51 e s.m.i., senza che questo comporti varianti al P.A.T..

DIRETTIVE

In base alle caratteristiche naturali e storiche ed in relazione al livello di rilevanza e integrità dei valori ambientali e paesaggistici, il P.I., sulla base delle indicazioni del P.A.T., individua ambiti omogenei di territorio cui attribuire differenti valori e tutele.

In funzione dei diversi livelli di valore paesaggistico riconosciuti, il P.I., attribuisce a ciascun ambito corrispondenti obiettivi di qualità paesaggistica. In attuazione della Convenzione Europea sul Paesaggio, costituiscono obiettivi di qualità paesaggistica:

- a) il mantenimento delle caratteristiche, degli elementi costitutivi e delle morfologie, tenendo conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi;
- b) la previsione di linee di sviluppo urbanistico ed edilizio compatibili con i diversi livelli di valore riconosciuti e tali da non diminuire il pregio paesaggistico del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia delle aree agricole;
- c) il recupero e riqualificazione degli immobili e delle aree sottoposti a tutela, compromessi e/o degradati, al fine di reintegrare i valori preesistenti, ovvero di realizzare nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati con quelli esistenti.

Le destinazioni d'uso e le destinazioni urbanistiche ammesse saranno indicate dal P.I.

Il Comune, in sede di elaborazione del P.I.:

- si adopererà al fine di attivare un coordinamento fra i Comuni contigui all'interno di zone con caratteristiche ambientali omogenee;
- si attiverà per predisporre un prontuario - sussidio operativo comune per la progettazione negli ambiti vincolati affinché le Commissioni Edilizie, così come integrate ai sensi dell'art. 6 della legge regionale n. 63/1994, adottino in fase di rilascio delle specifiche autorizzazioni in materia ambientale, criteri e parametri di valutazione omogenei;
- nella gestione delle funzioni amministrative in materia ambientale - paesaggistica terranno in

considerazione il presupposto della “continuità territoriale” della tutela ambientale, attraverso una progressività dei livelli di salvaguardia e di vincolo applicati ad aree contigue tra loro, al fine di attenuare i bruschi passaggi tra ambiti territoriali assoggettati a norme di tutela precise e ambiti, pur di pregio ambientale, non sottoposti a tutela.

La normativa del P.I. dovrà indirizzare gli interventi negli ambiti vincolati e nelle zone limitrofe in particolare ai seguenti obiettivi:

- ripristino dell’originario stato di fatto, con eventuale eliminazione di superfetazioni non architettonicamente importanti, compatibilmente con l’obiettivo del risanamento igienico - edilizio e con le possibili ridestinzioni funzionali;
- mantenimento e/o ripristino dei caratteri tipologico - edilizi propri del luogo (scatola muraria, strutture orizzontali, verticali e di copertura, forme e dimensioni dei fori, ecc.);
- mantenimento e/o ripristino di finiture originarie (manti di copertura, materiali dell’intonaco, cornici, ringhiere, ecc.);
- uso di materiali e di colori tradizionali;
- omogeneità dell’intervento con il contesto ambientale circostante;
- tutela delle specie arboree esistenti e impianto di specie arboree tipiche del luogo.

Per la formazione del prontuario-sussidio operativo, si partirà da uno studio esteso al Comune ed ai Comuni limitrofi ove ritenuto necessario, sulla struttura del paesaggio aperto e del paesaggio urbano, sulle tipologie edilizie prevalenti, sulle tecniche costruttive - tradizionali, sui materiali normalmente utilizzati, per identificare, elencare, descrivere ed analizzare gli elementi caratterizzanti del paesaggio, le opere e gli elementi tipologici significativi che, insieme, concorrono a determinare e a contrassegnare un particolare contesto ambientale, nei suoi aspetti morfologici, nella struttura dei suoi insediamenti e nella tipologia dei suoi edifici.

Il prontuario – sussidio operativo potrà inoltre essere corredato di schemi grafici e illustrazioni, per meglio identificare sia le situazioni interessate alla tutela, sia le soluzioni suggerite per perseguirla.

In sede di redazione del P.I., il Comune opererà una puntuale ricognizione ed un’attenta verifica degli ambiti assoggettati a vincolo, con particolare riferimento alle z.t.o. A e B del PRG vigente.

Le eventuali modifiche ai perimetri degli ambiti vincolati derivanti da tale verifica non comporteranno variante al P.A.T.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Nelle aree ed edifici assoggettati a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 - parte III, gli interventi ammessi sono subordinati al rilascio dell’autorizzazione paesaggistica di cui alla parte III del succitato D.Lgs.

Gli interventi ammessi in aree vincolate dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dal P.A.T., gli atti di pianificazione paesistica di cui all’art. 135 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei Beni culturali e del Paesaggio e le indicazioni della D.G.R.V. n. 986 del 14/03/1996 - Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla subdelega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali (B.U.R.V. n. 75 del 20/08/1996), in attuazione della L.R. 31/10/1994, n. 63 - Art. 9.

Dalla data di adozione del P.A.T. le indicazioni di natura paesaggistica in esso contenute costituiscono prescrizioni immediatamente efficaci sulla valutazione di ammissibilità degli interventi di trasformazione sino all'approvazione del P.I. in adeguamento al P.A.T. stesso.

Per quanto attiene alla tutela del paesaggio, le disposizioni contenute nel P.A.T. sono da applicarsi nell'ambito dei procedimenti di approvazione dei PUA, di rilascio dei titoli abilitativi relativi agli interventi di trasformazione urbanistico - edilizia e agli interventi oggetto di Denuncia di Inizio Attività edilizia.

Vincolo paesaggistico - Territori coperti da foreste e boschi

Rif. Leg.: D.Lgs. 42/2004 art. 142, lett g) – *Territori coperti da foreste e boschi & Vincolo Destinazione Forestale L.R. n. 52 del 13/09/1978*

Rif.: *Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.*

Il P.A.T. riporta le aree soggette a Vincolo a Destinazione Forestale di cui all'art 15 della L.R. n. 52/1978.

DIRETTIVE

Ai sensi dell'art. 142, lett. g), del D. Lgs 42/04, i territori coperti da foreste e da boschi (come definiti dall'art. 14 della L.R. n. 52/78, "Legge Forestale Regionale", dalla L.R. 05/05 e s.m.i.), ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, sono soggetti a vincolo paesaggistico e su di essi è consentito solo il taglio colturale, la forestazione e altre opere conservative, sempreché autorizzate preventivamente secondo i disposti della sopracitata L.R. n. 52/78 e s.m.i..

Il P.A.T. recepisce, nel merito, quanto stabilito dalla normativa di riferimento, vietando:

- qualsiasi riduzione della superficie forestale salvo casi autorizzati della Giunta regionale e relative misure di compensazione;
- qualsiasi costruzione edilizia nei boschi, salvo quelle espressamente previste dagli strumenti urbanistici.

Il P.I., attraverso rilievi sul campo verificherà la destinazione a scopo produttivo o a scopo naturalistico del bosco, in concomitanza con le Autorità regionali competenti, ed in osservanza della definizione di bosco, di cui all'art. 14 della L.R. n. 52/1978. Nel caso si riscontrino abbattimenti di superfici boschive identificate ai sensi del presente articolo nel proprio territorio comunale, il Comune verifica la congruità normativa ed operativa degli abbattimenti stessi con le Autorità competenti e le eventuali opere di ripristino. Qualora in sede di P.I. si delinei la necessità di trasformazione o riduzione di superfici classificate a bosco ai sensi dell'art. 14 della L.R. 19.09.1978 n. 52, la trasformabilità di tali superfici è soggetta ai limiti previsti dall'art. 4 del D. Lgs. 18.05.2001 n. 227 e dall'art. 15 della L.R. n. 52/78 e s.m.i..

Pertanto essa risulta possibile solo a seguito dei dovuti procedimenti autorizzativi, atti a valutare la compatibilità degli interventi previsti nel P.I. con le funzioni di interesse generale svolte dal bosco (conservazione biodiversità, stabilità dei terreni, tutela del paesaggio, ecc.) e con le condizioni per la loro eventuale compensazione.

2.2 - Vincolo archeologico

Rif. Leg.: *Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, come sostituito dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio*

Rif.: *Tav. 3 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale.*

Riguarda le aree già segnalate dalla Soprintendenza quali aree a rischio archeologico.

DIRETTIVE

Di concerto con la competente Soprintendenza, il Comune di Valeggio sul Mincio, mediante il P.I., provvederà a dettare norme di tutela e valorizzazione dei siti archeologici e della aree limitrofe secondo quanto previsto dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Le aree sottoposte a tutela archeologica di cui al precedente comma saranno così distinte dal P.I.:

- a) Aree sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo, ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio;
- b) Aree di interesse archeologico non sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio, ma con alta probabilità di ritrovamenti archeologici;
- c) Aree di interesse archeologico non sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio, ma con media probabilità di ritrovamenti archeologici.

Gli interventi previsti nell'ambito delle zone di cui al punto a), sono subordinati ad autorizzazione dell'organo statale competente a norma del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei Beni culturali e del paesaggio. Nelle more delle disposizioni di cui alle direttive, gli interventi previsti nell'ambito delle zone di cui al punto b) e c), sono subordinati al deposito preventivo del progetto edilizio ed a notifica successiva della denuncia di inizio lavori, presso la Soprintendenza Archeologica e prima della loro presentazione in Comune. Alla D.I.A./S.C.I.A. alla domanda di permesso di costruire, ed alla denuncia di inizio lavori da presentarsi in Comune, deve essere allegata la prova dell'avvenuto deposito preventivo del progetto e della denuncia di inizio lavori presso la Soprintendenza Archeologica.

Gli interventi previsti nelle aree di cui ai precedenti punti b) e c), non sono subordinati agli adempimenti ivi previsti dal precedente comma, qualora gli scavi non superino la profondità di 50 cm.

In qualsiasi parte del territorio comunale, non comprese tra le aree di cui ai punti a) b) c), con riferimento ai lavori rientranti nella disciplina delle opere pubbliche, è facoltà del Responsabile Unico del Procedimento imporre l'esecuzione di indagini archeologiche preliminari così come previsto dall'art. 18, comma 1, lett. d) del D.P.R. 554/99 e art. 28 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei Beni culturali e del paesaggio.

2.3 - Vincolo monumentale

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

Rif.: *Tav. 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale.*

Riguarda gli immobili assoggettati a vincolo monumentale, sottoposti a tutela diretta ed indiretta ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, che devono essere tutelati, salvaguardati e valorizzati.

DIRETTIVE

Il P.I. aggiorna il censimento e l'individuazione cartografica dei manufatti di cui al presente articolo, ne promuove la catalogazione ed individua i rispettivi ambiti di protezione e fruizione.

Sulla base di quanto disposto in materia dal titolo secondo del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e dagli strumenti urbanistici di livello superiore, il P.I. detta specifiche prescrizioni per la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei manufatti indicati e delle aree circostanti di pertinenza, individuando gli interventi consentiti e favorendone un uso compatibile con le loro caratteristiche.

Il P.I. integra l'individuazione delle opere incongrue e gli elementi di degrado già individuati dal P.A.T., ne prescrive la demolizione e/o riconfigurazione e disciplina il procedimento e le modalità di un eventuale attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

Il P.I. detta norme affinché l'assetto dei luoghi in prossimità di ville o corti monumentali, e in genere in prossimità di edifici di particolare rilevanza storico-artistica, sia conservato nella sua conformazione originaria (individuata attraverso una ricognizione delle pertinenze storiche), inibendo l'edificazione ove questa comporti l'alterazione della prospettiva e la limitazione del pubblico godimento del quadro storico-ambientale e del contesto figurativo.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Gli interventi sugli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta, ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, debbono garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni.

Nelle opere di restauro, manutenzione e costruzione, dovranno essere rispettate le prescrizioni impartite dalla Soprintendenza ai Beni Monumentali ed Architettonici, competente per il territorio. Gli interventi di recupero e riuso dei manufatti sono subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti e al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico - documentale caratterizzanti il sito. Fino all'approvazione del P.I. con previsioni conformi alle direttive, prescrizioni e vincoli di cui al presente articolo, sugli immobili oggetto di tutela sono consentiti gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti, per quanto non in contrasto con le disposizioni di cui ai commi precedenti.

2.4 - Vincolo sismico

Rif. Leg.: O.P.C.M. 3274/2003, D.C.R. 67/2003 O.P.C.M. 3519/2006 E DGR 71/2008

Rif.: Tav. 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale.

DIRETTIVE

L'intero territorio comunale è classificato in zona sismica 3 (O.P.C.M. 3519/2006).

PRESCRIZIONI E VINCOLI

L'obbligo della progettazione antisismica e del deposito dei corrispondenti elaborati grafici e delle relazioni di calcolo, sono disciplinate dai provvedimenti statali e regionali in materia (D.M. 14/01/2008, O.P.C.M. 3274/2003, D.C.R. 67/2003 O.P.C.M. 3519/2006 E DGR 71/2008). La stima della pericolosità sismica, intesa come accelerazione massima orizzontale su suolo rigido ($V_{s30} > 800$ m/s) deve essere definita mediante un approccio "sito dipendente", con riferimento alle informazioni disponibili nel reticolo di riferimento, riportato nella tabella 1 dell'allegato B del D.M. 14 gennaio 2008.

2.5 - Aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al P.A.I.

Rif.: *Tav. 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale*

Il P.A.T. riporta le aree a diversa pericolosità idraulica perimetrata dal P.A.I. dell'Autorità di Bacino del Fissero Tartaro Canal Bianco.

Le aree a pericolosità idraulica delimitate nel territorio comunale sono distinte in:

- aree di pericolosità idraulica elevata (P3);
- aree di pericolosità idraulica media (P2);
- aree di pericolosità idraulica moderata (P1).

Sono invece assenti le aree di pericolosità molto elevata (P4).

DIRETTIVE

In sede di P.I. studi di approfondimento potranno riclassificare le aree definite dal P.A.T. anche a seguito di interventi di mitigazione e/o eliminazione del pericolo idraulico, con una nuova perimetrazione, previa autorizzazione da parte del Comitato istituzionale dell'Autorità di Bacino, cui spetta univocamente la riclassificazione delle aree PAI.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Si applicano le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di attuazione del P.A.I. dell'Autorità di Bacino del Fissero Tartaro Canal Bianco.

2.6 - Centro storico e centri storici minori

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

Rif.: Tav. 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale
Tav. 4 - Carta della Trasformabilità.

Trattasi del centro storico del capoluogo e dei centri storici minori, la cui perimetrazione è stata individuata sulla base dell'Atlante Regionale dei Centri Storici, opportunamente modificata e/o integrata in conformità a quella degli elaborati del vigente strumento urbanistico (L.R. 80/1980).

DIRETTIVE

Il P.A.T. ha fatto proprio lo studio che ha portato alla redazione della schedatura del P.R.G. vigente.

Attualmente sia per il centro storico maggiore che per i centri minori vige la classificazione effettuata dal vigente P.R.G., che ha tenuto conto dei valori d'arte, di storia e di cultura.

Tale classificazione eseguita a mezzo di schede, che attribuiscono ad ogni edificio un grado di protezione, prescrive il tipo di intervento ammesso in relazione ai valori sopra citati.

Tale studio ha tenuto conto dell'analisi dei manufatti e degli spazi liberi esistenti, attribuendo valori di tutela in funzione degli specifici contesti da tutelare e salvaguardare.

I gradi di protezione attualmente previsti sono i seguenti:

Grado 1 Restauro e risanamento conservativo

Grado 2a – 2b Ristrutturazione edilizia

Grado 3a – 3b Demolizione e ricostruzione

Grado 4 Demolizione senza ricostruzione / Manutenzione.

In applicazione a quanto previsto all'art. 40, comma 3, lett. c) della L.R. 11/2004, il P.A.T. prevede siano ammessi i seguenti margini di flessibilità, rispetto alle prescrizioni previste dall'attuale schedatura degli edifici dei centri storici:

- per gli edifici ai quali è stata assegnata una protezione compresa tra il grado 2b e il grado 4, la domanda di permesso di costruire o la denuncia di inizio attività dovrà essere supportata da una indagine filologica che consenta di valutare analiticamente l'evoluzione storica dell'attuale configurazione edilizia. Tale indagine storico-analitica consentirà una più precisa valutazione sulle qualità architettoniche dell'edificio, che potrà conseguentemente condurre ad una variazione di più o meno un grado rispetto al grado di protezione assegnato dello strumento urbanistico vigente. Potranno inoltre essere evidenziate le parti di edificio principale che necessitano di un diverso tipo di intervento, consentendo anche la demolizione di elementi superflui;
- il P.I. provvede ad implementare le informazioni presenti nel quadro conoscitivo del P.A.T. attraverso un'analisi degli elementi architettonici, volumetrici e dei percorsi esistenti finalizzato ad indicazioni progettuali quali previsioni di ricomposizione volumetrica e piano del

colore. Il P.I. provvede altresì ad aggiornare i perimetri dei centri storici e le attuali schedature;

- il P.I. provvede ad attribuire ai manufatti che ne sono privi, la caratteristica tipologica di riferimento tra quelle determinate dal P.A.T., nonché la corrispondente categoria di intervento edilizio;
- il P.I. privilegia il recupero a destinazione residenziale, favorendo comunque l'integrazione della residenza con funzioni commerciali (secondo le previsioni del capo VIII della L.R. 15/2004), direzionali e turistiche ed a servizi, secondo criteri di sostenibilità in rapporto alle esigenze di tutela del tessuto edilizio storico e delle capacità infrastrutturali e di mobilità dei centri storici, nonché di integrazione della popolazione, per evitare o ridurre fenomeni di degrado edilizio e sociale;
- il P.I. provvede a limitare l'incremento del numero delle unità immobiliari, anche per singolo edificio, per evitare un eccessivo frazionamento degli immobili e quindi impedire l'aumento del carico urbanistico conseguente, ed il deterioramento del tessuto edilizio tutelato;
- il P.I. provvede a disciplinare, attraverso piani di iniziativa pubblica, gli spazi che costituiscano collegamento tra il centro antico e le zone di più recente edificazione;
- il P.I. prevede norme per la realizzazione di un sistema efficiente ed efficace di parcheggi di superficie e/o interrati con particolare riguardo al valore dei luoghi e del contesto architettonico in cui si inseriscono, limitatamente al carico urbanistico prodotto dai residenti e dalle attività insediate ed insediabili nel centro storico e nei centri storici minori.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Sino all'approvazione del P.I. adeguato alle precedenti direttive, sugli immobili ricadenti negli ambiti di cui al presente articolo sono comunque ammessi gli interventi consentiti dalla normativa di P.R.G. vigente.

2.7 - Contesto figurativo dei complessi monumentali e delle Ville Venete

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

Rif.: Tav. 4 - Carta della Trasformabilità.

Trattasi dei complessi monumentali e delle ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville venete "Ville Venete - Catalogo e Atlante del Veneto", delle loro aree di pertinenza e del relativo contesto figurativo.

DIRETTIVE

Il P.A.T. ha individuato alcuni complessi monumentali e il relativo contesto figurativo, in particolare quello attinente al Parco Sigurtà e al Castello Scaligero.

Il P.A.T. ha altresì fatto proprio lo studio che ha portato alla redazione della schedatura del PRG vigente delle Ville Venete ed ha altresì individuato i relativi contesti figurativi e pertinenze da tutelare.

Il P.I. verifica per ciascun manufatto la caratteristica tipologica di riferimento tra quelle determinate dal P.A.T. e le destinazioni d'uso compatibili con il grado di tutela, nonché la corrispondente categoria di intervento edilizio ai sensi del comma 3, lettere a) e b), art. 40, della L.R. 11/2004, e gli interventi ammessi all'interno delle aree di pertinenza e dei contesti figurativi.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Fino all'approvazione del P.I. adeguato alle precedenti direttive, sugli edifici tutelati, pertinenze scoperte e contesto figurativo, sono ammessi gli interventi previsti dal P.R.G. vigente.

FASCE DI RISPETTO

2.8 - Rispetto idraulico

Rif. Leg.: *Regio Decreto n. 368 del 08.05.1904 , art.96 lett.f); Regio Decreto n. 523 del 25 Luglio 1904.*

Rif.: *Tav. 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale.*

Trattasi delle zone di tutela riguardanti i fiumi e canali, individuate anche a fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico stabilite dal Regio Decreto n. 368/1904 per i canali irrigui o di bonifica titolo 6° artt. dal 132 al 140, e quelle del R.D. n. 523/1904 per corsi d'acqua pubblici artt. dal 93 al 99.

Il P.A.T. individua i corsi d'acqua e le corrispondenti fasce di rispetto inedificabili dal limite demaniale, ai fini della tutela ambientale, della sicurezza idraulica e per poter garantire la pubblica fruizione quali ad esempio la realizzazione di percorsi ciclopedonali.

Tali fasce di m. 10 riguardano i seguenti corsi d'acqua:

- Fiume Mincio,
- Fiume Tione dei Monti
- Rio Bisavola;
- Canale Seriola;
- Rio Paulone;
- Torrente Valle;
- Fosso Valpezzon;
- Rio Busetta;
- Scolo Marognette;
- Scolo Bertagni;
- Scolo Vantini;
- Scolo Galletti;
- Vaio dei Galetti;
- Fosso di Caselle;
- Scolo Valletta

DIRETTIVE

Il PI può stabilire, limitatamente alle aree urbanizzate ed a quelle alle stesse contigue, distanze diverse da quelle previste dal comma 1, lettera g) dell'art.41 della LR n.11/2004 e dal PAT.

Il PI dovrà adeguare le disposizioni di tutela alle previsioni del Piano dell'Assetto Idrogeologico, approvato dall'Autorità di Bacino.

Il PI individua gli edifici soggetti a demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela, di cui al presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, a norma dell'art. 36 della LR n.11/2004 e secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

All'interno delle zone di rispetto di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente:

- interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001;
- dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- ampliamenti necessari per adeguare l'immobile esistente alla disciplina igieniche e sanitarie vigenti in conformità alle normative nazionali e regionali;
- interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. e) del D.P.R. 380/2001 relativamente ad opere pubbliche, accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. n.11/04 e a previsione di centri e nuclei di antica origine, compatibili con la natura ed i vincoli di tutela.

Gli interventi di ampliamento di cui al punto precedente potranno essere autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte di rispetto.

2.9 - Discarica - fasce di rispetto

Rif. Leg.: D. Lgs 13 gennaio 2003, n. 36 - L.R. 3/2000 Art. 32 e Art. 32 bis.

Rif.: Tav. 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale.

Trattasi dell'area di sedime della discariche autorizzata e relativa area di rispetto.

DIRETTIVE

Il P.I. aggiorna il censimento delle discariche autorizzate, ne recepisce il perimetro e prevede i limiti all'edificazione previsti dagli artt. 32 e 32 bis della L.R. 3/2000.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Alle discariche ed all'edificazione in prossimità di esse si applicano le fasce di rispetto previste dal Decreto Legislativo 13 gennaio 2003, n.36 e dagli artt.32 e 32 bis della LR n.3/2000.

All'interno di tali fasce non è ammessa nuova edificazione residenziale.

Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono ammessi, con riferimento ai fabbricati residenziali, esclusivamente:

- interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c) del D.P.R. 380/2001;
- dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- gli ampliamenti necessari per adeguare l'immobile esistente alla disciplina igieniche e sanitarie vigenti, in conformità alle normative nazionali e regionali.

2.10 - Cava e Piano Cave

Rif. Leg.: L.R. N.44/82

Rif.: Tav. 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale.

2.10.1 - Cava

Il P.A.T. individua le aree presenti nel territorio comunale.

DIRETTIVE

Il comune si attiva con gli enti e le istituzioni competenti al fine di promuovere la riqualificazione del contesto individuato nel rispetto della normativa vigente in materia e secondo i principi e le finalità del PAT.

Il P.I. aggiorna il censimento delle cave autorizzate e ne recepisce il perimetro.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

L'attività di cava consente la lavorazione di materiali inerti, lapidei e litoidi, ed è disciplinata dal DPR 128/1959, dalla L.R. 44/82.

L'apertura di nuove cave o l'ampliamento delle cave esistenti, finalizzata all'estrazione di materiale, ha luogo preferibilmente nelle aree del territorio comunale a ciò espressamente destinate e delimitate dal Piano Cave Comunale di cui al punto seguente.

2.10.2 – Piano Cave comunale

Il comune di Valeggio sul Mincio è dotato di un Piano Cave comunale che definisce l'ambito in cui è promuovere l'attività estrattiva.

Tale strumento è approvato dapprima con delibera C.C. n. 95 del 1985, poi ribadito con delibera C.C. n. 06 del 31/01/1997.

DIRETTIVE

Il P.I. recepisce, aggiorna ed eventualmente modifica le disposizioni ed il perimetro dell'ambito di tale Piano.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

All'interno di tale ambito si applicano le disposizioni previste dal Piano non in contrasto con la vigente normativa regionale in materia.

2.11 - Risorse idropotabili - fasce di rispetto

Rif. Leg.: Direttiva 2000/60/CE del 23.10.2000, Piano di tutela delle acque, ART. 94 PARTE III Sez. 2 del D.LGS. 152/2006 e nel Piano di Tutela delle Acque della Regione Veneto.

Rif.: Tav. 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

Trattasi di pozzi di prelievo di acque sotterranee al consumo umano, erogate a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse.

Il P.A.T. individua le fasce di rispetto delle risorse idropotabili rientranti nella disciplina 2000/60/CE del 23.10.2000, nell'art. 94 PARTE III Sez. 2 del D.LGS. 152/2006 e nel Piano di Tutela delle Acque della Regione Veneto:

- metri 10 - fascia di tutela assoluta immediatamente circostante le captazioni o derivazioni;
- metri 200 - fascia di rispetto generale.

DIRETTIVE

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

Il PI definisce le modalità di trasformazione delle aree interne alle fasce di rispetto delle opere di captazione delle acque destinate al consumo umano.

Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attuazione.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Per le risorse idropotabili, si applicano le norme di tutela e salvaguardia previste dall'art. 94 del D. Lgs. 152/2006, della Direttiva 2000/60/CE del 23/10/2000 e relative norme di recepimento e del Piano Regionale di Tutela delle acque.

2.12 - Viabilità - fasce di rispetto - Limite centri abitati

Rif. Leg.: DLgs n. 285/1992 Nuovo Codice della Strada e smi – Circolare Min. LLPP
29/12/1997, n. 6709/97 - D.M. 1 aprile 1968

Rif.: Tav. 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale.

Il P.A.T. individua le fasce di rispetto relative alle infrastrutture per la mobilità, oltreché gli ambiti dei centri abitati.

DIRETTIVE

Il P.I. completa, revisiona ed aggiorna l'individuazione del sedime delle infrastrutture per la mobilità e le relative fasce di rispetto, prevedendo anche opere di mitigazione ambientale, norme di tutela per la sicurezza del traffico, per l'ampliamento ed adeguamento delle strade e per la salvaguardia degli insediamenti dall'inquinamento atmosferico e dal rumore. Il P.I. aggiorna definisce in modo puntuale gli ambiti dei centri abitati, così come definiti dall'art. 3, comma 1, punto 8 del codice della strada.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Con riferimento alle fasce di rispetto, ai sensi del codice della strada, sono ammessi esclusivamente:

- interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001;
- dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne, purché non comportino l'avanzamento dell'edificio sul fronte stradale;
- gli ampliamenti necessari per adeguare l'immobile esistente alla disciplina igieniche e sanitarie vigenti in conformità alle normative nazionali e regionali purché non comportino l'avanzamento dell'edificio sul fronte stradale;
- strade a servizio dell'edificazione che si sviluppa fuori della fascia di rispetto stradale; strade di raccordo dei vari sbocchi viari; strade a servizio di opere consentite in detta fascia;
- distributori di carburante e/o impianti di autolavaggio e relativi accessori;
- cabine di distribuzione elettrica;
- sostegni di linee telefoniche e telegrafiche, nonché cabine telefoniche a carattere precario;
- reti di distribuzione idrica, fognature, metanodotti, gasdotti, ecc.;
- canalizzazioni irrigue;
- recinzioni e siepi, nel rispetto delle pertinenti disposizioni dettate dai precedenti commi;
- manufatti per il commercio al dettaglio di carburanti con i relativi accessori;
- pozzi;
- parcheggi scoperti (sempreché non comportino la costruzione di edifici), nonché
- parcheggi coperti interrati.

2.13 - Servizio Tecnologico - Elettrodotta, Metanodotta, Depuratore e Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico - fasce di rispetto

Rif.: *Tav. 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale.*

2.13.1 - Elettrodotta

Rif. Leg.: *L.R. 27/93 e succ. modif. - L. 36/2001 - D.P.C.M. 8 luglio 2003 – DM 29/05/2008 e smi*

Trattasi di fasce di tutela del campo elettromagnetico generato da elettrodotta.

DIRETTIVE

Il P.I. individuerà le fasce di rispetto degli elettrodotti ai sensi della normativa vigente.

Il P.I. provvederà a definire le destinazioni urbanistica relative alle zone interessate dalla tutela dagli elettrodotti, anche mediante previsioni di razionalizzazione e ottimizzazione degli esistenti, e creazione, per i nuovi, di appositi canali dell'energia.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

La localizzazione di nuovi elettrodotti, o la modifica degli esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi vigenti ed in particolare della legge L. 36/2001, del D.P.C.M. 8 luglio 2003, del DM 29/05/2008 e della legislazione regionale di attuazione vigente.

Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale speciale in materia, nell'ambito delle fasce di rispetto degli elettrodotti, non è consentita la costruzione di edifici o servizi adibiti a permanenza di persone superiore a quattro ore.

Per gli edifici esistenti nella fascia sono sempre ammessi tutti gli interventi previsti dalle relative norme di zona ma, qualora adibiti a permanenza di persone superiore a quattro ore continuative, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro come definiti all'art. 3, comma 1, lett. a), b) e c) del DPR n.380/2001 e s.m.i. se consentiti dalle relative norme di zona, compresi eventuali ampliamenti se non finalizzati alla realizzazione di nuove unità residenziali o produttive.

2.13.2 - Metanodotta

Rif. Leg.: *D.M. 17/04/08*

Trattasi di fasce di tutela del tracciato del metanodotta.

DIRETTIVE

Il P.I. individuerà le fasce di rispetto dei metanodotti ai sensi della normativa vigente.

Il P.I. provvederà a definire le destinazioni urbanistica relative alle zone interessate dalla tutela dei metanodotti.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Lungo i tracciati dei metanodotti la fascia di rispetto da osservarsi dipende dalla pressione di esercizio, dal diametro della condotta, dalla natura del terreno di posa ed dal tipo di manufatto esistente.

Per il territorio del comune di Valeggio sul Mincio, la fascia di rispetto da osservarsi nella edificazione varia da un minimo di m 20 per i metanodotti esistenti, ad un massimo di m 40 per i tracciati di progetto.

La distanza si calcola per lato a partire dall'asse della condotta, misurata ortogonalmente allo stesso.

2.13.3 – Depuratore

Rif. Leg, DLgs n.152/2006; Piano di Tutela delle Acque approvato con DGR n.107 del 5 novembre 2009; DCI 4 febbraio 2007

Trattasi dell'impianto di pubblica utilità destinato alla depurazione delle acque reflue di pubblica fognatura.

DIRETTIVE

Il PI dettaglia le fasce di rispetto e può definire norme di maggior dettaglio finalizzate alla mitigazione ambientale degli impianti.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Al depuratore ed all'edificazione in prossimità di esso valgono i limiti di inedificabilità previsti dalle norme vigenti.

2.13.4 - Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico

Rif. Leg.: art. 13, comma 1, lett. q) L.R. 11/2004; DLgs n.259/2003; DPCM 8 Luglio 2003; art. 3, comma 1, lettera d), numero 1), e dell'art. 8, comma 1, lettera e) della legge L. 36/2001; LR n.29/1993

Trattasi di impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico.

DIRETTIVE

Il P.A.T. stabilisce i criteri per l'individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico di cui al decreto legislativo 1 agosto 2003, n. 259 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e successive modifiche.

I criteri localizzativi, orientati al rispetto delle esigenze della pianificazione nazionale degli impianti tali da non impedire od ostacolare in modo non giustificato l'insediamento degli stessi, sono nell'ordine di importanza i seguenti:

- escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti su ospedali, case di cura e di riposo, scuole e asili ed in corrispondenza delle aree sensibili in precedenza elencate;
- escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti in presenza di immobili di dichiarato interesse storico-architettonico e paesaggistico-ambientale;
- escludere la localizzazione di impianti che non prevedano l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili;
- escludere la localizzazione per impianti che non rispondano a criteri di funzionalità delle reti e dei servizi, trattandosi comunque di impianti che gravano con un impatto negativo sull'ambiente in termini di emissioni oltre che in termini di "consumo" o alterazione di risorse territoriali e ambientali;
- privilegiare la localizzazione nell'ambito di un piano annuale o pluriennale rispondente ai criteri che precedono, da concertare secondo un protocollo d'intesa sottoscritto tra il Comune ed i soggetti gestori degli impianti.

Il P.I. provvederà a definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni, secondo i criteri che precedono.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Nelle more di approvazione del P.I., la localizzazione delle nuove sorgenti o la modifica delle esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni di legge vigenti, e con l'eventuale piano annuale o pluriennale di localizzazione, redatto in conformità con le direttive che precedono.

Fatte salve eventuali norme speciali regionali in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui al D.P.C.M. 8 luglio 2003 e dalle disposizioni regionali di attuazione, generati da sorgenti fisse legittimamente assentite, non è consentita, per residenze e attività che comportino la permanenza di persone uguale o superiore a quattro ore continuative, la realizzazione di:

- nuovi edifici,
- ampliamenti di quelli esistenti,
- ristrutturazioni che comportino aumento di unità immobiliari.

Tale prescrizione è da ritenersi applicabile, nei casi sopra descritti anche alle pertinenze esterne, quali balconi, terrazzi e cortili o la realizzazione di aree destinate ad essere intensamente frequentate.

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

Per gli edifici esistenti nella fascia sono sempre ammessi tutti gli interventi previsti dalle relative norme di zona ma, qualora adibiti a permanenza di persone superiore a quattro ore continuative, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro come definiti all'art. 3, comma 1, lett. a) b) c) del DPR n.380/2001 e s.m.i. se consentiti dalle norme di zona, compresi eventuali ampliamenti se non finalizzati alla realizzazione di nuove unità residenziali o produttive.

2.14 - Servitù militare

Rif. Leg.: L. 24.12.1976 n° 898, modif. ed integrata dalla L. 02.05.1990, DPR 17.12.1979 n° 780

Rif.: Tav. 1 - Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.

Il PATI individua le aree sottoposte a vincolo militare per esigenze connesse alla difesa del territorio nazionale.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Il sistema prescrittivo dei vincoli è contenuto nei decreti di individuazione delle servitù stesse e nei riferimenti legislativi sopra richiamati.

Per quanto non in contrasto con i vincoli di cui al comma precedente valgono le norme di zona che il P.I. stabilirà per dette aree.

2.15 - Cimiteri - Fasce di rispetto

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

Rif.: Tav. 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale.

Trattasi di fasce di rispetto generate dalla presenza di impianti cimiteriali.

DIRETTIVE

Il P.I. provvede ad aggiornare la delimitazione delle aree di sedime di impianti cimiteriali, di espansione cimiteriale e le relative fasce di rispetto.

Il P.I. provvede altresì all'eventuale riduzione della fascia di rispetto cimiteriale nel rispetto della normativa nazionale vigente.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

All'interno delle fasce di rispetto cimiteriali:

- sono vietate nuove costruzioni o ampliamento degli edifici esistenti;
- sono ammessi chioschi per lapidi, arredi sacri, fiori, ecc;
- Sono consentiti interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3 comma 1, lett. a), b), c) del D.P.R. 380/2001.

2.16 - Allevamenti zootecnici intensivi esistenti

Rif. Leg.: L.R. 11/2004, Art. 50

Trattasi di edifici adibiti ad allevamenti zootecnici intensivi, per i quali si applicano le disposizioni di cui alla D.G.R. 329/2010 che modifica la LR 11/2004, lettera d- edificabilità in zona agricola.

La fascia di rispetto degli allevamenti è considerata come vincolo dinamico non cogente ma ricognitivo, la cui ampiezza può variare fino ad un massimo di 700 metri e deve essere calcolata sulla base dei parametri di legge sussistenti al momento di richiesta dell'intervento. Vanno pertanto rispettate le distanze minime reciproche fissate:

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

Tali distanze vanno rispettate anche nella realizzazione di nuovi insediamenti.

Per quanto attiene agli allevamenti zootecnici intensivi e la gestione dei relativi reflui, valgono le disposizioni attuative relative alla Direttiva 91/676/CEE e D.M. 7 aprile 2006 e s.m.i.

DIRETTIVE

Il P.A.T. individua gli “allevamenti zootecnici intensivi” rispetto ai quali si applicano le specifiche disposizioni di cui alla L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

L'individuazione degli edifici riportata nel quadro conoscitivo, può essere modificata/aggiornata secondo le condizioni rilevabili al momento e certificabili con parere U.L.S.S., senza che ciò costituisca variante al P.A.T.

Il P.I. precisa l'estensione delle fasce di rispetto come determinate ai sensi delle disposizioni vigenti in materia.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Il P.I., qualora siano intervenute variazioni significative rispetto alla situazione illustrata dal PAT, può individuare nuove situazioni di incompatibilità tra allevamenti e insediamenti residenziali esistenti, laddove non sussistono le distanze minime reciproche, fissate dalla legge, dai limiti delle zone agricole, dai confini di proprietà, dalle abitazioni non aziendali. Il PI individua, inoltre, accordi e convenzioni con i proprietari degli allevamenti esistenti per la realizzazione di interventi di riqualificazione impiantistica, attuati con l'adozione delle “migliori tecniche disponibili”, al fine di migliorare l'inserimento nel territorio degli allevamenti zootecnici e ridurre l'impatto ambientale, con riferimento anche agli abbattitori di odori, in base a quanto previsto dalla citata DGR n. 3178/2004, lettera d), punto 5., par. 7 bis).

Il PI disciplina le modalità di rilascio del credito edilizio nelle aree di dismissione, che dovrà avvenire comunque sulla base della formazione di PUA, proposti dagli aventi titolo, da

sottoporre ad esame, tenuto conto della vetustà dell'allevamento, dell'entità e del tipo di conduzione, dell'impatto paesaggistico ed igienico-sanitario, e delle direttive impartite di cui all'art. 3.3 delle presenti Norme.

Al fine di garantire una adeguata tutela igienico-sanitaria a corredo dei progetti edilizi riguardanti i nuovi allevamenti zootecnici intensivi e non, deve essere allegato, oltre a quanto richiesto dalla L.R. 11/2004 e relativi atti di indirizzo:

- un elaborato agronomico-urbanistico che definisca le motivazioni della localizzazione prescelta per le strutture, in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche delle aree di pertinenza dell'intervento, le caratteristiche dei corpi idrici presenti in un raggio di 400 mt. e la direzione dei venti dominanti;
- una completa documentazione fotografica del sito;
- una completa documentazione progettuale relativamente ai percorsi carrabili e/o pedonali realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc. ;
- adeguato progetto del verde che evidenzi chiaramente la consistenza e l'ubicazione della siepe arborea prevista a mascheramento dell'allevamento e le eventuali altre misure da adottarsi per il contenimento dell'impatto ambientale e paesaggistico.

In regime transitorio, cioè fino all'approvazione del P.I. adeguato al PAT, si applicano agli allevamenti intensivi le disposizioni di cui all'art. 48, comma 7 ter, della LR n. 11/2004. Devono in ogni caso essere consentiti gli interventi 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, ai sensi dell'art.44, comma 2 bis, della LR n. 11/2004.

2.17 - Area a rischio di incidente rilevante

Rif. Leg.: DLgs n.334/1999 e smi; DM LLPP 09 Maggio 2001

Rif.: Tav.1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

Trattasi dell'ambito in cui è localizzato un impianto di deposito esplosivi, in prossimità del centro storico di Borghetto.

DIRETTIVE

Il PI può prevedere modalità e condizioni per favorire la dismissione degli impianti a rischio mediante l'applicazione degli istituti della compensazione o del credito edilizio.

Il PI deve tener conto della problematiche inerenti agli impianti classificati a rischio rilevante, esistenti in un'area dove sono compresenti zone residenziali, futura viabilità principale e quelle di particolare interesse naturale.

Il PI provvede a disciplinare gli interventi sulla base ai sensi del DLgs n.334/1999 e del DM LLPP 09 Maggio 2001.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Non sono ammessi nuovi impianti a rischio di incidente rilevante nel territorio.

Il PAT, nelle more di approvazione del PI adeguato alle Direttive del presente articolo, disciplina gli interventi di detti impianti ai sensi del DLgs n.334/1999 e del DM LLPP 09 Maggio 2001, del DLgs n.238/2005.

Sugli immobili e nelle aree di pertinenza degli impianti individuati sono ammessi esclusivamente gli interventi per la loro messa in sicurezza, necessari all'esercizio degli impianti stessi, ad esclusione di tutti quelli che comportino un aggravio delle condizioni di limitazione alle trasformazioni urbanistiche delle zone limitrofe tra l'impianto medesimo e le zone residenziali, gli edifici e le zone di afflusso di pubblico, la viabilità principale, le aree ricreative, quelle di particolare interesse naturale.

In caso di dismissione parziale o totale degli impianti, i vincoli di cui al presente articolo si riducono o decadono automaticamente a decorrere dalla data di notifica della dismissione da parte del soggetto gestore dell'impianto.

TUTELA

2.18 - Compatibilità idraulica

Rif. Leg.: D.G.R.V. 2948/2009.

Tutte le aree soggette a trasformazione dell'uso del suolo che provocano una variazione della permeabilità superficiale devono attenersi a quanto previsto dalla DGR n. 2948/2009, alle disposizioni del presente articolo e alle indicazioni e prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità idraulica.

DIRETTIVE

Tutti gli interventi di trasformazione dell'uso del suolo che provocano una variazione di permeabilità superficiale devono comprendere misure compensative volte a mantenere costante il coefficiente idrometrico secondo il principio dell'"invarianza idraulica": pertanto l'assetto idraulico dovrà essere adeguatamente studiato adottando tecniche costruttive atte a migliorare la sicurezza ed al contempo diminuire i coefficienti di deflusso con accorgimenti validi sia per le urbanizzazioni che per i singoli fabbricati. Ad intervento eseguito, ed a parità di evento di pioggia, la rete di smaltimento delle acque piovane deve prevedere valori di portata massima non superiori a quelle stimabili nella situazione ante intervento. A questo fine, si potranno mettere in atto le opere di mitigazione idraulica più adeguate alla specifica situazione.

I P.I. disciplinano gli interventi di trasformazione del territorio in coerenza con quanto previsto dalla DGRV n. 2948/2009 e con le disposizioni del presente, che provvedono a recepire ed eventualmente integrare e dettagliare. Essi sono inoltre tenuti a rispettare le disposizioni date per i singoli ATO e le indicazioni e prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità idraulica.

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

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Gli interventi di trasformazione dell'uso del suolo sono subordinati alla realizzazione di opere di mitigazione idraulica, che vanno definite per ciascun progetto con la procedura di calcolo e le modalità operative descritte nella Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al P.A.T. In ogni caso la tipologia specifica, caratteristiche, dimensioni e localizzazione di tali opere vanno selezionate e misurate in maniera adeguata rispetto alla tipologia ed entità dell'intervento, all'obiettivo di una reale efficacia e al contesto ambientale e geologico-idraulico.

Indicativamente, le opere di mitigazione idraulica possono consistere in:

- aree verdi/agricole temporaneamente sommergibili e/o affossature, dotate di arginature atte a delimitare l'area oggetto di sommersione e dotate di manufatto di

scarico (verso il recettore finale) avente dispositivo regolatore di portata;

- bacini di laminazione depressi dotati di sistemi di fitodepurazione (ad esempio stagni e aree vegetate, in cui le acque sono canalizzate attraverso condotti o per gravità, che provvedono al trattamento dei deflussi meteorici raccogliendo temporaneamente le acque prima che esse si infiltrino nel terreno);
- realizzazione di volumi aggiuntivi nella rete di smaltimento acque meteoriche (sia in rete che e/o puntuali), sia sovradimensionando le sezioni utili, che operando sulla livelletta delle opere;
- sistemi di infiltrazione facilitata (bacini di infiltrazione, canali filtranti, pozzi asciutti, pavimentazioni filtranti), in caso di terreni ad elevata capacità di accettazione delle piogge (coefficiente di filtrazione maggiore di 10⁻³ m/s e frazione limosa inferiore al 5%) e in presenza di falda freatica sufficientemente profonda.

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

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

Per le aree impermeabili si dovrà prediligere sempre, basse o trascurabili pendenze di drenaggio superficiale, organizzando una rete densa di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio).

Si dovranno salvaguardare le vie di deflusso dell'acqua per garantire lo scolo ed eliminare possibilità di ristagno.

Per la realizzazione di infrastrutture di trasporto dovrà essere assicurata la continuità del deflusso delle acque tra le porzioni del territorio compartimentate dalle opere.

INVARIANTI

2.19 - Invarianti di natura paesaggistica e storico-monumentale

Rif.: *Tav. 2 - Carta delle Invarianti*

Trattasi di:

- Filari alberati;
- Aree a vegetazione boschiva e arbustiva a valenza ambientale;
- Alberi monumentali del Parco Sigurtà e di Borghetto;
- Iconemi: *Parco Sigurtà, centro storico di Borghetto, Ponte Visconteo, Castello di Valeggio;*
- Manufatto lineare di pregio: *Serraglio scaligero - Strada Lombardo-Veneta - Ferrovia Mantova-Peschiera del Garda - Strada Postumia;*
- Manufatto puntuale di pregio: *Capitello-edicola-cippi miliari-lapidi*
- Sistemazioni agrarie di pregio paesaggistico: *Tagliapoggi.*

Il P.A.T. individua gli elementi sopracitati come elementi di pregio.

DIRETTIVE

Le azioni da svolgere per la tutela di questi monumenti naturali e storico-monumentali, sono da disciplinare nel P.I. e sono mirate al recupero e alla valorizzazione delle relazioni fisico ambientali e storico-architettoniche con il loro territorio circostante.

Il P.I. prevede l'eventuale completamento o integrazione degli elementi presenti nel territorio, oltreché incentivi per la manutenzione e la conservazione dei manufatti lineari e puntuali.

Gli interventi di ampliamento della viabilità esistente e di nuova previsione, e in generale di trasformazione del territorio che possono comportare l'introduzione di nuove barriere, naturali o artificiali, in grado di interrompere la continuità della rete complessiva, devono essere accompagnati da azioni di mitigazione/compensazione e operazioni che garantiscano efficacemente le possibilità di superamento dell'effetto-barriera previsto e quindi la persistenza delle connessioni ecologiche.

Il P.I. dovrà definire, anche sulla base della Tavola 4 - Carta delle Trasformabilità -, gli interventi ammissibili nelle zone di invariante ambientale, perseguendo i seguenti obiettivi:

- individuazione di percorsi tematici per la riscoperta dei fattori identitari storico territoriali;

-
- controllo sulla qualità dei nuovi interventi edificatori ammissibili;
 - disciplina per il recupero del patrimonio edilizio esistente;
 - la trasformazione del suolo deve garantire la riqualificazione e la tutela degli ecosistemi naturali, con l'obiettivo di mantenere e valorizzare le risorse locali.
 - mantenere e salvaguardare le funzioni agricole presenti e quelle coerenti e/o compatibili con l'agricoltura e con l'ambiente;
 - promuovere il riordino degli aggregati edilizi esistenti;
 - promuovere il trasferimento delle attività incompatibili con l'ambiente;
 - sviluppare le valenze ecologiche del territorio aperto, promuovendo l'impiego di colture e tecniche di conduzione che potenzino la biodiversità e creino l'habitat ideale per il passaggio della fauna;
 - salvaguardare e favorire lo sviluppo, la densificazione, la ricomposizione e la ricostituzione in sistemi continui degli elementi naturali che strutturano la rete ecologica (reticolo di corsi d'acqua e apparati vegetali ad esso connessi, masse arboree, sistemi di siepi rurali, specchi d'acqua, ecc.);
 - prevedere che le eventuali strutture edilizie rustiche funzionali all'attività agricola vengano preferibilmente collocate in adiacenza a fabbricati esistenti.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Sono vietati tutti gli interventi che possano compromettere l'integrità degli elementi individuati.

E' vietato abbattere, danneggiare o comunque modificare la struttura degli alberi individuati, se non con le procedure autorizzate dalla autorità competente.

L'area di pertinenza delle piante abbattute senza l'autorizzazione di cui al precedente comma, non può essere utilizzata per diversa destinazione urbanistica, edilizia o culturale.

Sono considerate di valore paesaggistico, e pertanto soggette a vincolo di conservazione, le seguenti alberature del territorio agricolo e urbano:

- le alberature lungo i corsi d'acqua e le alberature appartenenti agli impianti storici;
- alberi isolati di segnalazione (es. le coppie di cipressi ai confini di proprietà, etc.);
- gli alberi isolati, sparsi o in gruppo di specie alloctona sono considerati di valore paesaggistico, solo nei casi in cui si tratti di esemplari di considerevole dimensione ed età, e pertanto aventi valore naturalistico integrato nel paesaggio o che presentino nell'impianto in gruppo valenza di biotopi di interessante natura e consistenza.

2.20 - Invarianti di natura ambientale

Rif.: *Tav. 2 - Carta delle Invarianti*

Trattasi dell'ambito territoriale fluviale del Mincio, di elevato pregio naturalistico individuato dal PTRC per l'istituzione di un "parco di interesse interregionale".

Il P.A.T. individua gli ambiti del territorio comunale nei quali le qualità ambientali e naturalistiche sono massime. Sono riferibili agli Ambiti fluviali del Mincio e ad altri e elementi di pregio naturalistico che caratterizzano la zona rurale. Sono aree che rivestono importanza strategica per la conservazione della biodiversità, quali componenti strutturanti la rete ecologica territoriale.

Il P.A.T. promuove la difesa e/o la valorizzazione di queste porzioni di territorio per le quali si riconoscono le peculiarità in termini di potenzialità biotica, naturalistica ed ecologica, nonché di "risorsa di naturalità" per il territorio.

Il P.A.T. promuove azioni di conservazione e potenziamento delle aree naturalistiche e delle aree di raccordo ambientale, attraverso interventi di sostegno di aree boscate e a prato, di valorizzazione di biodiversità animale e vegetale, di tutela della risorsa idrica superficiale e sotterranea.

Gli interventi di ampliamento della viabilità esistente e di nuova previsione, e in generale di trasformazione del territorio che possono comportare l'introduzione di nuove barriere, naturali o artificiali, in grado di interrompere la continuità della rete complessiva, devono essere accompagnati da azioni di mitigazione/compensazione e operazioni che garantiscano efficacemente le possibilità di superamento dell'effetto-barriera previsto e quindi la persistenza delle connessioni ecologiche.

DIRETTIVE

Il P.I. dovrà definire, anche sulla base della Tavola 4 - Carta delle Trasformabilità, gli interventi ammissibili nelle zone di invariante ambientale, perseguendo i seguenti obiettivi:

- difesa dell'integrità del territorio;
- incentivazione di attività complementari a quella agricola che garantiscano la compatibilità con gli obiettivi di tutela;
- riqualificazione delle parti dove vanno ricostruite le componenti storiche e naturalistiche, consentendo la ristrutturazione degli edifici esistenti, secondo tipologie edilizie rapportate alle caratteristiche di questi ambiti;
- eliminazione o mitigazione degli elementi detrattori del paesaggio e tutela di con visuali significativi;
- recupero dei luoghi degradati o trasformati, in contrasto con il carattere paesaggistico e idraulico dell'ambiente;
- individuazione di percorsi tematici per la riscoperta dei fattori identitari storico territoriali;

-
- controllo sulla qualità dei nuovi interventi edificatori ammissibili;
 - disciplina per il recupero del patrimonio edilizio esistente;
 - la trasformazione del suolo deve garantire la riqualificazione e la tutela degli ecosistemi naturali, con l'obiettivo di mantenere e valorizzare le risorse locali;
 - mantenere e salvaguardare le funzioni agricole presenti, e quelle coerenti e/o compatibili con l'agricoltura e con l'ambiente;
 - promuovere il riordino degli aggregati edilizi esistenti;
 - promuovere il trasferimento delle attività incompatibili con l'ambiente;
 - sviluppare le valenze ecologiche del territorio aperto, promuovendo l'impiego di colture e tecniche di conduzione che potenziano la biodiversità e crea l'habitat ideale per il passaggio della fauna;
 - salvaguardare e favorire lo sviluppo, la densificazione, la ricomposizione e la ricostituzione in sistemi continui degli elementi naturali che strutturano la rete ecologica (reticolo di corsi d'acqua e apparati vegetali ad esso connessi, masse arboree, sistemi di siepi rurali, specchi d'acqua, ecc.);
 - prevedere che le eventuali strutture edilizie rustiche funzionali all'attività agricola vengano preferibilmente collocate in adiacenza a fabbricati esistenti.

Il P.I. promuove le seguenti azioni, orientate in generale al mantenimento e alla valorizzazione della varietà, ricchezza e riconoscibilità paesaggistico-ambientale e rurale che sono alla base della loro specificità:

- cura dei corsi d'acqua, con particolare riferimento all'assetto e alla sistemazione delle sponde e degli attraversamenti;
- mantenimento della funzionalità dei fossi poderali, della rete scolante, eventuali interventi devono rispettare le disposizioni relative alla "Tutela idraulica";
- mantenimento delle alberature d'alto fusto e degli elementi vegetazionali singoli o associati (alberature, piantate, siepi, ecc) di valore naturalistico e/o storico – ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale, disposti in coerenza con gli insediamenti, con la tessitura dei fondi e con la configurazione orografica del suolo;
- mantenimento della trama di fondo dell'assetto agrario;
- interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti;
- recupero e riqualificazione delle strade agrarie, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione; in tale caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale;
- la fruizione turistica del territorio aperto, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopedonali connessi con gli insediamenti, e la promozione di attività agrituristiche e di servizio quali le "Attrezzature per il turismo natura".

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Devono essere tutelati, salvaguardati e conservati, nelle more della disciplina specifica di settore, gli ambiti individuati quali invariants ambientali.

Sono consentite:

- le opere necessarie per il soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili e quelle per la difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua, quali difese delle sponda, briglie, traverse, ecc.;
- l'apertura di nuove strade, purché previste da progetti di rilevante interesse pubblico e per inderogabili esigenze, me sempre adeguatamente mitigate e compensate.

Non sono consentiti i seguenti interventi:

- l'eliminazione di filari, di siepi o di singole piante locali e/o naturalizzate, salvo il caso di inderogabili esigenze attinenti le opere di pubblica utilità o di esigenze fitosanitarie;
- l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari nelle zone sottoposte a vincolo ai sensi del D.Lgs n° 42/2004. Sono invece consentite le segnalazioni riguardanti i pubblici servizi e/o le attrezzature di pubblica utilità;

2.21 - Invarianti di natura agricola-produttiva

Rif.: *Tav. 2 - Carta delle Invarianti*

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

Il P.A.T. individua un Ambito a coltura specializzata di pregio.

Tale contesto costituisce invariante da tutelare e valorizzare per quegli elementi di caratterizzazione significativa che compongono e connotano l'insieme del suo pregio agricolo-produttivo.

In tale ambito sono favorite ed incentivate:

- le attività agricole e quelle connesse con particolare riferimento allo sviluppo di attività compatibili legate alle colture di pregio;
- gli interventi di nuova edificazione solo se connessi all'attività agricola o agrituristica, da collocarsi preferibilmente in adiacenza a fabbricati esistenti nel rispetto di tipologie, caratteri e uso di materiali ;
- negli edifici esistenti connessi e non con l'agricoltura, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione e ampliamento, nel rispetto delle altre norme del P.A.T..

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

- in modo da non penalizzare l'indirizzo agricolo produttivo dell'area;
- secondo tipologie e criteri coerenti con il contesto e con la composizione generale del paesaggio, al fine di non alterarne negativamente l'assetto percettivo, eventuali impatti negativi vanno opportunamente schermati/mitigati.

DIRETTIVE

Il P.I.:

- favorisce la fruizione turistica del territorio aperto, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopedonali connessi con gli insediamenti e, dove possibile, l'individuazione e idonea attrezzatura di punti panoramici o rilevanti per la percezione del paesaggio;
- promuove le attività agrituristiche e di servizio, impostate e condotte secondo modalità rispettose dell'ambiente;

-
- individua, tutela, recupera e valorizza gli elementi che rivestono particolare valenza dal punto vista storico-paesaggistico e quelli caratterizzanti la struttura agricola tradizionale del territorio (reticolo dei corsi d'acqua, manufatti storici, viabilità vicinale, sistemazioni agricole tradizionali, ecc.);
 - promuove la riqualificazione di eventuali parti incoerenti, con rimozione degli elementi di degrado ambientale;
 - promuove la rimozione e/o mitigazione degli impatti visivi, acustici, olfattivi legati a manufatti/fabbricati/attività non coerenti presenti nel territorio;
 - favorisce la riqualificazione di aree con sistemazioni incoerenti e dei fabbricati fatiscenti o detrattori di qualità.
 - nell'obiettivo di preservare e limitare il consumo di suoli ad elevata vocazione agricola o silvo-pastorale, individua gli ambiti delle aziende agricole esistenti, aggiornando il censimento sulla base di un'indagine e schedatura puntuale con particolare riferimento alla illustrazione e rappresentazione cartografica delle caratteristiche delle unità produttive, del loro ordinamento colturale (mercantile, zootecnico da carne, zootecnico da latte, vitivinicolo, orto-floro vivaistico, attività di trasformazione, attività di vendita diretta al pubblico, etc.) ed eventuali investimenti fondiari qualificanti il settore produttivo e il territorio;
 - incentiva le attività economiche che si svolgano in modo compatibile e coerente con l'ambiente e la conservazione della natura (agricoltura biologica, agriturismo, attività connesse con la fruizione turisticoricreativa del territorio aperto, ecc.), nel rispetto del progetto del P.A.T.

2.22 - Edificio e complesso di valore monumentale e testimoniale - corti rurali

Rif. Leg.: *Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, L.R. 11/2004*

Rif.: *Tav. 4 - Carta della Trasformabilità.*

Trattasi di nuclei rurali di antica origine e di notevole valore architettonico-ambientale e culturale tipico della zona rurale, sottoposti a tutela, che costituiscono elementi fondamentali della storia e del paesaggio del territorio rurale. Fanno parte di tale sistema anche i manufatti edilizi riconducibili ai beni culturali identificati ai sensi dell'ex. LR 24/85 art. 10.

DIRETTIVE

Il P.A.T. ha fatto proprio lo studio che ha portato alla redazione della schedatura del PRG vigente.

Il P.I. aggiorna il rilievo degli elementi di cui al presente articolo e le destinazioni d'uso ammesse.

Il P.I. provvederà a completare l'individuazione e la valorizzazione degli edifici meritevoli di tutela, per la particolare rilevanza storico-architettonica o di valore testimoniale.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Alle corti rurali si applica la normativa di cui al precedente art. 2.6.

Il P.I., sulla base delle analisi e della categoria d'intervento determina, per ogni unità minima di intervento, la destinazione d'uso ammessa. Per i fabbricati individuati dal P.A.T. all'interno delle corti rurali, non normati dal vigente strumento urbanistico generale con apposita schedatura, in attesa dell'approvazione da parte del P.I. di una specifica scheda di analisi e progetto, sono ammessi tutti gli interventi consentiti dalla vigente normativa di PRG.

FRAGILITA'

2.23 - Corsi d'acqua - fascia di tutela

Rif. Leg.: Art. 41, L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 3 - Carta delle Fragilità

Il P.A.T. individua la rete idrografica su cui promuovere azioni di tutela e valorizzazione.

DIRETTIVE

Per i corsi d'acqua di cui al 2.8 vale anche, in ambito agricolo, una fascia di rispetto di metri 100 dall'unghia esterna dell'argine principale individuata ai sensi del comma 1, lettera g) dell'Art. 41 della L.R. 11/2004. Il P.I. può stabilire, limitatamente alle aree urbanizzate ed a quelle contigue, distanze diverse da quelle previste dal comma 1, lettera g) dell'Art. 41 della L.R. 11/2004 riportate nel P.A.T.

All'interno delle suddette fasce di rispetto non sarà prevista alcuna trasformazione urbanistica dei suoli. Potranno essere ammessi solamente nuovi fabbricati in funzione della conduzione del fondo, ampliamento e ristrutturazione di fabbricati esistenti o edifici destinati ad attività di pubblico interesse.

Al fine di garantire un elevato livello di sostenibilità ambientale, anche in riferimento a quanto previsto nel Rapporto Ambientale, la valorizzazione viene promossa dal Comune mediante progetti, anche intercomunali, a vocazione naturalistica (creazione di fasce tampone, siepi, ecc.) e per il tempo libero (percorsi, studio, ecc.). I progetti di valorizzazione vengono precisamente individuati, programmati e regolamentati in sede di P.I..

Le derivazioni di acque superficiali devono essere regolate in modo da garantire il deflusso minimo vitale necessario alla vita negli alvei sottesi e da non danneggiare gli equilibri negli ecosistemi interessati (L. 36/95).

La tutela viene attuata assicurando il monitoraggio dei luoghi e richiedendo pareri agli Enti competenti, secondo i casi e le modalità previste dalla normativa vigente:

- nel caso di nuovi interventi (impatto delle infrastrutture, attraversamenti, ponti, ecc. degli insediamenti civili e produttivi, delle attività agricole);
- nel controllo dei punti di possibile contaminazione lungo l'intero percorso dei corsi d'acqua che richiedono un monitoraggio costante, contro il rischio idraulico, di siccità e di inquinamento.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Nelle more di quanto stabilito nelle direttive valgono i limiti stabiliti per il rispetto idraulico.

2.24 - Compatibilità Geologica

Rif.: *Tav. 3 - Carta delle Fragilità*

Il P.A.T. suddivide il territorio comunale in aree contraddistinte da differente grado di rischio geologico-idraulico e differente idoneità ad essere urbanizzato, per le caratteristiche geologico-tecniche e idrogeologiche-idrauliche:

- area idonea;
- area idonea a condizione;
- area non idonea.

Aree idonee: non sussistono condizioni di penalizzazione da precludere l'edificabilità. Le condizioni geolitologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e geotecniche, pur non presentando condizioni di estrema penalizzazione, richiedono indagini di approfondimento specifico, verifiche di stabilità ed eventuali interventi di stabilizzazione preventivi. È compreso in questa classe la gran parte del territorio comunale.

Area idonea a condizione:

- aree idonee a condizione per la presenza dell'attività estrattiva;
- aree idonee a condizione per problematiche idrauliche dovute al ristagno idrico e al deflusso difficoltoso;
- aree idonee a condizione per la presenza di versanti a rilevante pendenza;
- aree idonee a condizione per la presenza di frana stabilizzata.

Aree non idonee: Sussistono reali condizioni di estrema penalizzazione quali: possibilità di esondazione di corsi d'acqua e diffuso dissesto geologico-idraulico, nonché le aree di discarica o ex discarica. L'edificabilità è preclusa. Sono state comprese in questa classe gli alvei di corsi d'acqua perenni con fascia di rispetto di 10 metri, le aree soggette ad inondazioni periodiche, gli impluvi, i bacini lacustri artificiali e le aree di discarica. Sono ammissibili solo le opere e gli interventi finalizzati alla riparazione e al consolidamento dell'esistente o alla stabilizzazione del dissesto nonché le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua, quali le difese delle sponde, briglie, traverse, ecc. E' inoltre consentita la piantumazione di specie adatte al consolidamento delle sponde. Eventuali ponti devono garantire una luce di passaggio mai inferiore a quella maggiore fra la sezione immediatamente a monte o quella immediatamente a valle della parte di fossato a pelo libero.

DIRETTIVE

Il P.I., sulla base di eventuali analisi geologico-idrauliche puntuali, precisa ed eventualmente ridefinisce i limiti di zona individuati, giustificando le diversità mediante adeguata documentazione geologico-technica, anche in seguito alla realizzazione di interventi conservativi o di ripristino, tali da migliorare le condizioni di rischio.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Le istanze per l'approvazione di P.U.A., dei permessi di costruire e le D.I.A./S.C.I.A., dovranno contenere adeguata relazione geologica e geotecnica conforme alle Norme tecniche di settore emanate con il D.M. 11/3/1988 e D.M. 14/1/2008 e s.m.i., e proporzionata al grado di penalità attribuito al terreno e alle caratteristiche dell'opera in progetto.

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

Nelle aree idonee gli interventi sono soggetti alle norme generali di tutela dal rischio geologico-idraulico.

Nelle aree idonee sotto condizione gli interventi possono essere autorizzati sulla base di puntuali indagini di approfondimento specifico, valutate dal Comune, finalizzate a definire la fattibilità dell'opera, le modalità esecutive per la realizzazione e per la sicurezza dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti. In particolare:

- per le aree con problematiche idrauliche dovute al ristagno idrico e deflusso difficoltoso devono essere dimensionati sistemi di drenaggio superficiale, come riportato nella Valutazione di Compatibilità Idraulica allegato al P.A.T.;
- per le aree di cava attiva l'edificabilità è limitata da specifiche norme di settore; per le aree di cava dismesse le condizioni geologiche di fattibilità edificatoria e infrastrutturale dovranno essere verificate in funzione delle condizioni di stabilità del fondo e delle pareti con particolare riguardo ai terreni o materiali utilizzati per la ricomposizione ambientale;
- per le aree di cava attiva, abbandonata o dimessa l'edificabilità è limitata da specifiche norme di settore.
- per le aree di versante a rilevante pendenza anche in riferimento alle caratteristiche geotecniche e geomeccaniche, gli interventi edificatori specie se prevedano sbancamenti e riporti, devono essere approfonditamente verificati in funzione delle possibili interazioni con le condizioni di stabilità locale e globale del versante ed eventualmente previsti eventuali opere di consolidamento.
- per le aree con la presenza di corpi di frana non più attivi, anche in riferimento alle caratteristiche geotecniche e geomeccaniche, gli interventi edificatori specie se prevedano sbancamenti e riporti, devono essere approfonditamente verificati in funzione delle possibili interazioni con le condizioni di stabilità locale e globale del versante.

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

2.25 - Aree soggette a dissesto idrogeologico

Rif.: *Tav. 3 - Carta delle Fragilità*

Trattasi di aree interessate da rischio di esondazione e di ristagno idrico.

DIRETTIVE

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

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Per le aree esondabili, le istanze per l'approvazione di P.U.A., dei permessi di costruire e le D.I.A./S.C.I.A. dovranno contenere adeguata relazione idraulica che ne verifichi la compatibilità e ne precisi le misure compensative e di mitigazione del rischio.

2.26 - Aree boscate o destinate al rimboschimento.

Rif.: *Tav. 2 - Carta delle Invarianti*

Costituiscono invariante le aree già individuate come Vincolo a Destinazione Forestale di cui all'art 15 della L.R. n. 52/1978.

Il P.A.T. tutela il contesto territoriale in cui si inseriscono le aree boscate, anche per il potenziamento della rete ecologica e, nello specifico, il consolidamento degli ambiti di particolare interesse naturalistico.

In tali aree di invariante paesaggistica, al fine di garantire un elevato livello di sostenibilità ambientale, anche in riferimento a quanto previsto nel Rapporto Ambientale, il P.I.:

- individua le principali strutture/attrezzature che necessitano dell'adozione di opportune azioni di mitigazione, finalizzate a ridurre gli effetti di disturbo in termini acustici, visivi, olfattivi o di altra natura, da esse prodotte rispetto ad insediamenti contigui o, in generale, rispetto al contesto ambientale e paesaggistico;
- il P.I., con il permanere degli effetti di disturbo, valuta e precisa, in base alle specifiche situazioni, le azioni di mitigazione da apportare (ad esempio l'inserimento di fasce tampone, schermi vegetali, ecc.), limitando gli interventi alla sola manutenzione ordinaria e/o straordinaria, sino all'attuazione delle stesse;
- il P.I. promuove e incentiva l'organizzazione e la sistemazione delle parti di territorio aperto interessato dalla presenza di infrastrutture viarie di distribuzione territoriale ed extraurbana, che esercitano impatti negativi, al fine di:
 - ridisegnare il paesaggio rispetto all'elemento infrastrutturale inserito, riducendone gli impatti, anche attraverso interventi di rimboschimento dei fondi;
 - mitigare l'impatto visivo, acustico e da polveri legato alle infrastrutture, in particolare rispetto agli insediamenti esistenti;
 - individuare i principali elementi vegetazionali che caratterizzano il paesaggio, costituiti da piantumazioni spontanee.

Il P.I., sulla base delle previsioni del P.A.T., provvederà ad identificare, normare e mantenere aggiornato, anche con prescrizioni, la tipologia degli interventi da attuare per le Invarianti di natura paesaggistica.

Il P.I. provvede inoltre ad individuare e ad organizzare eventuali spazi privi di alberature, valutando la possibilità di ampliamento delle "alberature e siepi" esistenti, mediante piantumazione di siepi, boschetti, ecc., con le seguenti caratteristiche:

- fasce vegetative, siepi fitte e boschetti, nelle zone di maggiore fragilità ambientale, in vicinanza di parchi, aree protette, ecc;
- fasce vegetative, siepi fitte di connessione ecologica, nelle zone ove emergono i valori di dispositivi di filtro efficaci ed adeguati alla specifica situazione territoriale e alle relative esigenze (fasce tampone boscate di adeguata profondità e correttamente

strutturate, barriere vegetali, ecc.). Si promuove l'impiego di specie vegetali autoctone, scelte tra quelle le cui caratteristiche generali meglio rispondono alla specifica situazione, che potranno essere precisate in sede di P.I.

2.27 - Discarica

Rif.: *Tav. 3 - Carta delle Fragilità*

Tav. 4 - Carta delle Trasformabilità

La Discarica di Cà Baldassarre è sorta su di una cava dismessa, che presenta una forma pressoché rettangolare, con lati di 350 x 150 m, ed una profondità di circa 18 m, rispetto al piano campagna delle aree limitrofe.

L'esercizio dell'impianto, la cui capacità complessiva risulta di circa 900.000 mc, è iniziato alla fine dell'anno 1983. Al suo interno sono stati conferiti prevalentemente Rifiuti Solidi Urbani, provenienti dal Comune di Valeggio sul Mincio e da quelli ad esso limitrofi.

In data 31/07/1996 la Discarica è stata dichiarata esaurita, per quanto riguarda i conferimenti, e pertanto dal 01/08/1996 è in vigore un Piano Gestionale per il Post-Mortem approvato dalle competenti autorità Comunali e Regionali (D.G.R.V. n. 3834 del 02/09/1996). La Delibera Regionale ha approvato il documento, confermando e recependo quanto previsto nel parere della Commissione Tecnica Regionale Ambiente n. 2428 del 01/08/1996, che si era espressa favorevolmente, accettando i criteri generali del documento, rimandando all'adozione di un piano post-mortem la definizione di alcuni aspetti tecnico-economici con riferimento alla predisposizione di un programma finanziario per la valutazione e la gestione delle disponibilità complessive.

Le attività svolte nella fase post operativa della discarica sono essenzialmente rivolte al trattamento dei sottoprodotti (Percolato e Biogas), alla Manutenzione Ordinaria dell'impianto, nonché ai Controlli sulle Matrici Ambientali coinvolte dalla presenza della discarica (rete di monitoraggio delle acque sotterranee, verifiche sull'entità degli assestamenti, ecc.), in specifico:

- Manutenzione Ordinaria;
- Gestione Sistema di Raccolta e Captazione del Percolato;
- Gestione Sistema di Raccolta e Captazione del Biogas;
- Monitoraggio delle Acque Sotterranee;
- Monitoraggio dei Cedimenti;
- Manutenzione Straordinaria.

ART. 3 - TRASFORMABILITA' - STRUMENTI PER L'ATTUAZIONE DEL P.I.

3.1 - Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica

Rif. Leg.: Art. 35 L.R. 11/2004

Il P.A.T. stabilisce criteri e modalità per l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica, perseguendo l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.

DIRETTIVE

Il P.A.T. prevede la possibilità di applicare l'istituto della perequazione urbanistica per l'attuazione del piano degli interventi, in particolare:

- nei piani urbanistici attuativi e negli atti di programmazione negoziata;
- nei comparti urbanistici;
- negli interventi edilizi diretti e convenzionati, ricadenti in aree nelle quali è previsto un indice di edificabilità differenziato, qualora si utilizzi un indice maggiore di quello minimo.

A fini perequativi, potranno comprendersi anche aree distinte e non contigue ma idonee, in particolare per quanto riguarda la dotazione di servizi, nonché opere pubbliche ritenute necessarie alla dotazione territoriale.

Qualora aree diverse da quelle di urbanizzazione primaria, ma strategiche per la sostenibilità dell'intervento e necessarie per le dotazioni territoriali, non siano reperibili all'interno del perimetro degli interventi stessi, o lo siano solo parzialmente, il P.I. può prevedere la loro monetizzazione, ovvero la compensazione con aree destinate a servizi, anche esterne all'A.T.O. di riferimento.

Qualora il P.I. accerti che alcuni interventi di trasformazione non necessitino, o necessitino solo parzialmente, delle opere di urbanizzazione e dotazioni territoriali secondo gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale, può prevedere la compensazione per la mancata o parziale realizzazione di tali opere sino alla concorrenza dello standard predeterminato, con la realizzazione, per un valore equivalente, di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture pubbliche, anche esterne all'A.T.O. di riferimento.

Il P.I., ferme restando le dotazioni territoriali ed i criteri di perequazione tra gli aventi titolo interessati, può prevedere la riserva o cessione delle aree per l'edilizia residenziale pubblica, identificando in quali zone residenziali soggette a piano urbanistico attuativo sono da prevedere quote di superficie o di volume di riserva dei diritti edificatori complessivamente attribuiti per l'edilizia residenziale pubblica. Provvede in tal caso ad assicurare l'equa distribuzione - tra tutti i partecipanti agli interventi - dei diritti edificatori, degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali e delle quote di riserva per l'edilizia residenziale pubblica nonché a specificare le quote di E.R.P. destinate ad edilizia

convenzionata e/o sovvenzionata e/o agevolata.

Al fine di raggiungere gli obiettivi di perequazione e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal P.A.T., il P.I. può determinare per singoli ambiti indici di edificabilità differenziati, da raggiungere obbligatoriamente per l'approvazione dello strumento di pianificazione o per il rilascio del titolo abilitativo.

Resta ferma la possibilità per il P.I. di prevedere la monetizzazione sostitutiva.

3.2 - Indirizzi e criteri per l'applicazione della compensazione urbanistica

Rif. Leg.: *Art. 37, L.R. 11/2004*

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

DIRETTIVE

Il P.I. determina la quota di diritti edificatori da riservarsi per finalità compensative.

Il P.I. per conseguire gli obiettivi di cui al comma precedente, disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare individuando gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi e prevedendo a tal fine, per favorire la commerciabilità degli stessi, l'attribuzione alle varie zone omogenee di indici di edificabilità differenziati specificando l'indice aggiuntivo da utilizzare solo per crediti edilizi, oltreché individuare "linee preferenziali di sviluppo" dove la trasformazione è ammessa esclusivamente con credito edilizio.

La quota di diritti edificatori da riservarsi per finalità compensative è determinata, per quantità e destinazioni d'uso, sulla base del principio dell'equivalenza del valore tra gli immobili soggetti a compensazione ed i diritti edificatori compensativi concessi.

Ai soli fini compensativi, per la determinazione del valore degli immobili si applicano, in quanto compatibili, le previsioni del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, per le opere private di pubblica utilità.

Il P.I. determina le modalità di connessione tra diritti compensativi ed edificatori, con riferimento a valori unitari standard relativi alla categoria urbanistica, alla destinazione d'uso ed all'andamento del mercato immobiliare.

Il P.I., nell'ambito della relazione programmatica ed annesso quadro economico, evidenzia la sostenibilità economico finanziaria (rapportata con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali) degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali secondo gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal P.A.T., anche in rapporto al valore degli oneri derivanti da vincoli espropriativi compensati con ricorso all'istituto della compensazione urbanistica.

3.3 - Indirizzi e criteri per l'applicazione del credito edilizio

Rif. Leg.: *Art. 36 L.R. 11/2004*

Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica riconosciuta all'avente titolo su un immobile a seguito della realizzazione degli interventi di demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'art. 3.2 delle presenti Norme.

DIRETTIVE

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

Il P.I. può individuare ulteriori immobili ai quali attribuire, in caso di demolizione o di cessione al comune, il credito edilizio, nell'ambito delle seguenti categorie:

- opere incongrue, in quanto contrastanti con i vincoli e le tutele evidenziate nella tavole 1, 2, 3, 4 e dalle presenti norme;
- fabbricati schedati con il grado di protezione 4 "demolizione senza ricostruzione" all'interno delle zone centro storico, centri storici minori e corti rurali;
- elementi di degrado edilizio, costituiti da superfetazioni e pertinenze incongrue degli immobili che producono alterazioni negative all'architettura dell'edificio principale ed al contesto, ed elementi di degrado urbanistico;
- interventi di miglioramento della qualità urbana e territoriale;
- elementi di riordino della zona agricola, costituiti dagli immobili destinati all'allevamento zootecnico, anche se dismessi, dagli annessi rustici e dagli immobili produttivi fuori zona non dichiarati compatibili dal P.I.;
- interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che, nell'ambito delle specifiche disposizioni afferenti ai vincoli, valori e tutele, fragilità, invariante e basse trasformabilità, ne risultano in contrasto. Rientrano in tali fattispecie anche gli immobili realizzati in zona agricola che, per la loro conformazione architettonica ed ambientale, non rispettino le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni e le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti, che saranno previste nel prontuario allegato al P.I.;
- fabbricati compresi in ambiti di "urbanizzazione produttiva, in zona propria, fuori contesto";
- fabbricati ricadenti nella fascia di rispetto generata dalla presenza di elettrodotti, metanodotti e impianti di comunicazione ad uso elettronico, così come definiti agli artt. 2.13 e 2.14.

La quota di diritti edificatori da riservarsi per finalità compensative è determinata, per

quantità e destinazioni d'uso, sulla base del principio dell'equivalenza del valore tra gli immobili soggetti a compensazione, regolarmente edificati, ed i diritti edificatori compensativi concessi.

Il PAT individua linee preferenziali di sviluppo insediativo da attuarsi esclusivamente con l'applicazione del credito edilizio.

Il P.I., inoltre, disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare individuando gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi e prevedendo a tal fine, per favorire la commerciabilità degli stessi, l'attribuzione alle varie zone omogenee di indici di edificabilità differenziati specificando l'indice aggiuntivo da utilizzare solo per crediti edilizi, oltreché individuare altre "linee preferenziali di sviluppo" dove la trasformazione è ammessa esclusivamente con credito edilizio, all'interno delle "linee preferenziali di sviluppo" individuate dal P.A.T.

Il P.I. definisce la quantità di credito maturato, ed i parametri percentuali realizzabili dello stesso, rispetto alla localizzazione in cui tale credito sarà utilizzato.

I criteri localizzativi sono, in ordine di importanza:

- ATO 1, Valeggio e Borghetto;
- ATO 2, Collina;
- ATO 3, Pianura;
- ATO 4, Valle del Mincio.

All'interno di ciascun ATO, si privilegia l'utilizzo del credito nei seguenti ambiti, in ordine di importanza:

- ambiti di urbanizzazione consolidata ed, in generale nelle aree già trasformate e prive di vincoli di qualsiasi natura;
- ambiti di urbanizzazione diffusa;
- linee preferenziali di sviluppo insediativo;
- ambito extraurbano a prevalente destinazione agricola.

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

Il P.I. determina la quota di diritti edificatori, con riferimento alla volumetria prevista per ciascun A.T.O., da attuare con credito edilizio.

3.4 - Procedura di evidenza pubblica

Nell'ambito del procedimento di formazione del P.I., o in caso di varianti, al fine di attribuire i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali sulle aree nelle quali sono previsti interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, il comune può prevedere l'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal P.A.T.

3.5 - Ambiti Territoriali Omogenei - A.T.O.

Rif. Leg.: *Art. 13, L.R. 11/2004*

Rif.: *Tav. 4 - Carta delle Trasformabilità*

Gli ambiti territoriali omogenei (A.T.O.) sono macroaree in cui è suddiviso il territorio comunale, individuati per specifici contesti territoriali sulla base di valutazioni di carattere geografico, storico, paesaggistico ed insediativo.

Il P.A.T. attribuisce, all'interno degli ambiti territoriali individuati, i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, nonché stabilisce le aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili.

DIRETTIVE

Il P.I., nel rispetto degli obiettivi, del dimensionamento complessivo e dei vincoli e tutele del P.A.T., può prevedere limitate variazioni del perimetro agli A.T.O., conseguenti alla definizione a scala minore delle previsioni urbanistiche, e sempre che non alterino l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate negli elaborati della V.A.S. , così come disciplinato all'art. 6.5 – Norme di Flessibilità -, del presente testo.

3.6 - Dimensionamento - A.T.O.

Il P.A.T. è dimensionato per il decennio 2009 – 2019, considerando le nuove potenzialità edificatorie indicate per ogni singolo A.T.O., e dimensionate secondo le esigenze emerse durante la stesura del piano.

Il P.A.T. determina un carico insediativo aggiuntivo di residenza e funzioni con essa compatibili all'interno di tutti gli A.T.O., pari a mc 565.305, di cui una quota parte recuperabile all'interno della Città Consolidata, già compresi nelle aree di diritto dalla strumentazione urbanistica vigente, e delle aree di degrado soggette a riqualificazione e riconversione.

Il carico insediativo aggiuntivo risulta pari a 2.899 abitanti teorici, per i quali sono previsti 150 mc/ab di volumetria residenziale.

Per le attività direzionali, si ammette che parte di esse possano essere localizzate all'interno della superficie territoriale destinata alla produzione. Il calcolo degli standard necessari per le attività direzionali dovrà essere integrato con modalità da definirsi nel P.I.

Il P.I. potrà definire forme di compensazione tra i diversi tipi di standard, nel rispetto del dimensionamento stabilito dal P.A.T.

In sede di P.I. il dimensionamento del P.A.T. dovrà essere monitorato, dal momento della sua adozione in consiglio comunale, predisponendo un apposito Registro Fondiario e della Produzione edilizia volumetrica, con la specificazione della superficie utilizzata e sottratta alla S.A.U., del nuovo volume assentito e realizzato.

A.T.O. N. 1 - VALEGGIO E BORGHETTO

Descrizione

L'A.T.O.1 è rappresentato dal capoluogo, dalla località Borghetto, i cui centri storici rappresentano un unico ambito, e dai nuclei storici di Foroni, Marchi e Campagnola.

L'A.T.O. racchiude numerose testimonianze storico-architettonico-archeologiche, tra cui il Ponte Visconteo, il Castello Scaligero, Villa Maffei, Nuvoloni, Sigurtà, detta "Della Quercia" con il famoso Parco, villa Zamboni, il centro storico di Borghetto con il Villaggio palafitticolo.

Gli insediamenti di origine più antica e di maggior rilevanza paesistica sono Valeggio e Borghetto, localizzato lungo il corso del Mincio, ai piedi del versante sud ed ovest di monte Ogheri, sul quale si erge il Castello.

L'urbanizzazione è storicamente legata all'utilizzo delle caratteristiche orografiche del territorio in funzione difensiva in quanto il comune ha svolto nei secoli, la funzione di frontiera tra i territori di Verona, Mantova e Milano.

Situato sui fianchi del fiume, Borghetto è suddiviso in due piccoli nuclei fortificati a presidio del ponte sul Mincio, a monte del quale venne costruito, nel corso del XIV sec., un grande ponte-diga.

E' un insediamento caratterizzato dalla presenza del fiume Mincio, lungo cui corre la pista ciclabile Mantova-Peschiera.

Di particolare interesse è la presenza del tracciato, ormai dismesso, della vecchia ferrovia Mantova – Peschiera, con stazioni a Borghetto e Salionze.

Al periodo scaligero risale anche la conformazione del centro storico di Valeggio costituito, in origine, da un grande comparto di forma pressoché quadrangolare, composto da isolati regolari disposti lungo le strade perpendicolari il colle, e da sobborghi lineari sviluppatisi a ridosso delle direttrici per Peschiera e per Pozzolo.

L'edificazione successiva si è sviluppata lungo gli assi viari che dal nucleo centrale antico si dipartono a raggiera, con uno spessore pressoché costante.

L'A.T.O. presenta caratteristiche variegatae dovute, da una parte dalla presenza di elementi storici di grande valenza e, dall'altra, di un capoluogo piuttosto sviluppato, attraversato dall'arteria viaria principale, di rilevanza sovracomunale, quale la S.S. 249 "Gardesana", importante collegamento con la A4 (casello di Peschiera del Garda) e l'A22 (casello di Affi) con il tratto della S.P. 27 per Castelnuovo del Garda e la S.R. 450.

Dal capoluogo partono inoltre:

- in direzione est, la S.P. n. 24 per Villafranca, Vigasio e Isola della Scala;
- in direzione sud-est, la S.P. 28 per Mozzecane;
- in direzione ovest, la S.P. 55 per Volta Mantovana;
- in direzione nord-ovest, l'altro troncone della S.P. 28 per Peschiera.

Il perno del sistema viario è costituito dal nucleo del centro storico, dal quale dipartono le arterie urbane di distribuzione alle zone edificate di più recente realizzazione.

A sud del capoluogo, trova collocazione una zona produttiva piuttosto ampia caratterizzata, in alcuni ambiti, da una struttura mista produttivo-residenziale.

L'A.T.O. comprende anche alcuni ambiti di tutela, riqualificazione e valorizzazione, oltreché zone di ammortizzazione e transizione.

La bellezza paesaggistica e la ricchezza storico-monumentale, rendono questo A.T.O. un territorio vocato al turismo visitazionale, anche perché a ridosso dell'A.T.O. 4 Valle del Mincio; mentre la presenza del capoluogo lo rende particolarmente vocato alla trasformazione urbanistica sia residenziale che produttiva.

L'A.T.O. ha una dimensione territoriale di 827,9 ettari e vi risiedono 9.679 abitanti, pari al 68 % della popolazione comunale. Il rapporto tra residenti e superficie territoriale è pari a 12 abitanti/ha.

Dimensionamento stato di fatto

Superficie territoriale: mq. 8.279.054

Superficie coperta: mq. 637.159

Totale residenti: n. 9.679

Aree standard esistenti (in carico al Comune o di previsione P.R.G. vigente):

- Fa (istruzione + attrezzature di interesse comune) mq. 99.346
- Fb (verde attrezzato e impianti sportivi) mq. 104.004
- Fc (parcheggi) mq. 52.323

Dimensionamento stato di progetto

Destinazioni d'uso ammesse:

- Residenziale
- Commerciale-Direzionale
- Produttivo
- Turistico

Dimensionamento carico insediativo aggiuntivo

La superficie e la perimetrazione delle aree di espansione e i parametri di edificabilità dovranno essere individuati in sede di P.I., fermo restando il valore massimo della superficie trasformabile come risultante dall'applicazione del rapporto S.A.U./S.T.C.

Gli abitanti teorici aggiuntivi vengono calcolati in relazione al volume massimo edificabile insediabile in sede di P.I.

Gli standard di cui alle lettere a), b) c) e d) dell'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 dovranno comunque essere garantiti all'interno di ogni P.I..

In sede di P.I. dovrà comunque essere garantita la quantità minima rapportata al numero degli abitanti teorici prevista dalla LR 11/04 pari a 30 mq per abitante.

Carico Insediativo Aggiuntivo		Standard urbanistici	
Residenziale (*)	Mc	260.850	30 mq ogni abitante
Commerciale e Direzionale	Mq	25.000	100 mq ogni 100 mq
Produttivo	Mq	200.000	10 mq ogni 100 mq
Turistico	Mq	10.000	10 mq ogni 100 mq
		Abitante teorico	Mc 150
Totale		Aree per servizi (mq)	Abitanti teorici
		52.170	1.739

(*) compreso carico aggiuntivo residuo

A.T.O. N. 2 - COLLINA

Descrizione

Occupava l'intera parte nord del territorio ed è limitato a sud, dall'ambito fluviale del Mincio, dalla struttura insediativa del capoluogo, e dal tracciato della linea difensiva del Serraglio, terzo elemento delle grandi fortificazioni medievali che caratterizzano il paesaggio valeggiano, insieme al Castello scaligero ed al Ponte visconteo.

L'A.T.O. è prevalentemente agricolo con coltivazione specializzata della vite, caratterizzato dalla presenza del Monte Vento, del Monte Mamaor e del Monte Bianco, colline moreniche dove sono presenti biotipi, habitat naturali e seminaturali, caratterizzati da un alto contenuto di naturalità. Attualmente tali ambiti sono assoggettati a servitù militare, anche se da tempo dismessi nella fruizione e nell'impiego. A raggiera a tali monti, si localizzano il corridoio ecologico secondario, e diverse isole ad elevata naturalità, atte a favorire la migrazione e lo scambio genetico tra le specie.

A sud di Salionze, si trova il campeggio Altomincio, che rappresenta l'unico esempio presente sul territorio di ricettività "all'aperto".

Nell'A.T.O. trovano collocazione i centri storici di Santa Lucia ai Monti, Fontanello, e Salionze al cui interno si colloca villa Tebaldi, presente nel catalogo dell'Istituto regionale Ville Venete. Il territorio è inoltre disseminato di corti e nuclei storici.

A tale ambiente di pregio naturalistico e storico, si affianca la presenza di innumerevoli allevamenti, anche intensivi, per alcuni dei quali il piano ha previsto azioni di trasformazione attraverso l'istituto del credito edilizio.

L'A.T.O. ha una dimensione territoriale di 253,41 ettari e vi risiedono 2.961 abitanti, pari al 21 % della popolazione comunale. Il rapporto tra residenti e superficie territoriale è pari a 12 abitanti/ha.

Dimensionamento stato di fatto

Superficie territoriale: mq. 25.341.656

Superficie coperta: mq. 451.249

Totale residenti: n. 2.961

Aree standard esistenti (in carico al Comune o di previsione P.R.G. vigente):

- Fa (istruzione + attrezzature di interesse comune) mq. 16.309
- Fb (verde attrezzato e impianti sportivi) mq. 45.569
- Fc (parcheggi) mq. 8.534

Dimensionamento stato di progetto

Destinazioni d'uso ammesse:

- Residenziale
- Turistico

Dimensionamento carico insediativo aggiuntivo

La superficie e la perimetrazione delle aree di espansione e i parametri di edificabilità dovranno essere individuati in sede di P.I., fermo restando il valore massimo della superficie

trasformabile come risultante dall'applicazione del rapporto S.A.U./S.T.C.

Gli abitanti teorici aggiuntivi vengono calcolati in relazione al volume massimo edificabile insediabile in sede di P.I.

Gli standard di cui alle lettere a), b) c) e d) dell'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 dovranno comunque essere garantiti all'interno di ogni P.I..

In sede di P.I. dovrà comunque essere garantita la quantità minima rapportata al numero degli abitanti teorici prevista dalla LR 11/04 pari a 30 mq per abitante.

Carico Insediativo Aggiuntivo		Standard urbanistici	
Residenziale	Mc	108.750	30 mq ogni abitante
Turistico	Mq	25.000	10 mq ogni 100 mq
		Abitante teorico	Mc 150
Totale		Aree per servizi (mq)	Abitanti teorici
		21.750	725

A.T.O. N. 3 - PIANURA

Descrizione

Occupa l'intera parte sud del territorio ed è limitato a nord, dalla struttura insediativa del capoluogo e dal tracciato della linea difensiva del Serraglio, a ovest dall'ambito fluviale del Mincio e a sud dalla strada romana Postumia.

L'A.T.O. è prevalentemente agricolo e pianeggiante, con coltivazioni di alberi da frutto. Il territorio è disseminato di allevamenti, anche intensivi, anche nelle immediate vicinanze dei centri abitati, per alcuni dei quali il piano ha previsto azioni di trasformazione attraverso l'istituto del credito edilizio.

L'area è particolarmente compromessa per la presenza di un ambito di cave per l'escavazione di inerti, molto ampio. Tale zona, infatti, era stata individuata con un "piano comunale", quale unica area dove era ammessa l'attività di cava.

Attualmente il degrado ambientale è dovuto anche alla dismissione di molti siti, e ad una esigua ricomposizione ambientale.

Al margine est, sul confine con il comune di Villafranca, si colloca la discarica Ca' Baldassarre, in fase "Post-mortem".

L'A.T.O. comprende il centro abitato di Vanoni-Remelli e la località Mazzi-Pasini, oltreché numerose corti.

L'A.T.O. ha una dimensione territoriale di 223,94 ettari e vi risiedono 1.513 abitanti, pari al 11 % della popolazione comunale. Il rapporto tra residenti e superficie territoriale è pari a 7 abitanti/ha.

Dimensionamento stato di fatto

Superficie territoriale: mq. 22.394.413

Superficie coperta: mq. 366.82

Totale residenti: n. 1.513

Aree standard esistenti (in carico al Comune o di previsione P.R.G. vigente):

- Fa (istruzione + attrezzature di interesse comune) mq. 8.116
- Fb (verde attrezzato e impianti sportivi) mq. 5.176
- Fc (parcheggi) mq. 1.240

Dimensionamento stato di progetto

Destinazioni d'uso ammesse:

- Residenziale
- Produttivo
- Turistico

Dimensionamento carico insediativo aggiuntivo

La superficie e la perimetrazione delle aree di espansione e i parametri di edificabilità dovranno essere individuati in sede di P.I., fermo restando il valore massimo della superficie trasformabile come risultante dall'applicazione del rapporto S.A.U./S.T.C.

Abitanti teorici aggiuntivi: in relazione al volume massimo edificabile insediabile in sede di P.I..

Gli standard di cui alle lettere a), b) c) e d) dell'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 dovranno comunque essere garantiti all'interno di ogni P.I..

In sede di P.I. dovrà comunque essere garantita la quantità minima rapportata al numero degli abitanti teorici prevista dalla LR 11/04 pari a 30 mq per abitante.

Carico Insediativo Aggiuntivo		Standard urbanistici	
Residenziale	Mc	43.500	30 mq ogni abitante
Turistico	Mq	2.000	10 mq ogni 100 mq
		Abitante teorico	Mc 150
Totale		Aree per servizi (mq)	Abitanti teorici
		8.700	290

A.T.O. N. 4 - VALLE DEL MINCIO

Descrizione

L'A.T.O. 4, localizzato a ovest del capoluogo, è caratterizzato dalla presenza del fiume Mincio e del suo paleoalveo, oltre che dalle ultime propaggini delle Colline moreniche del Garda.

L'attuale aspetto del fiume è fortemente influenzato dalle opere antropiche che si sono susseguite nel corso dei secoli per dominare il corso delle acque e piegarlo alle esigenze umane.

Il Mincio costituisce, con il Tione, l'ossatura della rete ecologica principale del comune, aree ad elevato valore ambientale e di biodiversità per la flora e la fauna, in cui sono favorite le dinamiche di dispersione delle popolazioni biologiche fra aree naturali, impedendo così le conseguenze negative dell'isolamento.

La presenza di percorsi ciclo-pedonali ed equitabili valorizzano l'ambito naturalistico del Mincio e ne favoriscono la fruibilità.

Ai margini dell'A.T.O. si localizza il parco acquatico Cavour, attività ricreativa di grande attrazione.

In tale A.T.O. trova collocazione il centro storico di Monte Borghetto, e le corti Gobbini, Frati e Ariano.

E' una parte di territorio ricca di elementi contrastanti; accanto ad ambiti naturalistici e storici di elevata valenza, si rileva anche la presenza di numerosi allevamenti zootecnici intensivi, alcuni dei quali all'interno dell'ambito fluviale, nel perimetro individuato come "parco comunale", per i quali il piano ha previsto azioni di trasformazione attraverso l'istituto del credito edilizio. Ulteriore condizione di attenzione, è la localizzazione di una vasta area adibita a deposito esplosivi. Nell'area che potrebbe essere coinvolta in un eventuale incidente rilevante, il Piano di Protezione Civile ha individuato quattro zone concentriche e dai perimetri irregolari e differenziate per l'intensità degli effetti, fino ad una profondità di metri 661.

All'interno dell'ATO è prevista la realizzazione del nuovo ponte, a cura della Provincia di Verona, che permetterà la chiusura del traffico sul Ponte visconteo, definendo un percorso alternativo di collegamento tra il territorio di Valeggio e quello di Mantova. Tale struttura farà parte di un nuovo sistema viabilistico, configurandosi come una circonvallazione rispetto alla viabilità esistente, di collegamento tra il futuro casello autostradale della TI. BRE. di Valeggio, e quello di Castelnuovo del Garda, a nord del territorio.

L'A.T.O. ha una dimensione territoriale di 792,2 ettari e vi risiedono 267 abitanti, pari al 2% della popolazione comunale. Il rapporto tra residenti e superficie territoriale è pari a 0,3 abitanti/ha.

Dimensionamento stato di fatto

Superficie territoriale: mq. 7.920.715

Superficie coperta: mq. 118.070

Totale residenti: n. 267

Aree standard esistenti (in carico al Comune o di previsione P.R.G. vigente):

- Fa (istruzione + attrezzature di interesse comune) mq. 0
- Fb (verde attrezzato e impianti sportivi) mq. 0
- Fc (parcheggi) mq. 12.368

Dimensionamento stato di progetto

Destinazioni d'uso ammesse:

- Residenziale
- Turistico

Dimensionamento carico insediativo aggiuntivo

La superficie e la perimetrazione delle aree di espansione e i parametri di edificabilità dovranno essere individuati in sede di P.I., fermo restando il valore massimo della superficie trasformabile come risultante dall'applicazione del rapporto S.A.U./S.T.C.

Abitanti teorici aggiuntivi: in relazione al volume massimo edificabile insediabile in sede di P.I..

Gli standard di cui alle lettere a), b) c) e d) dell'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 dovranno comunque essere garantiti all'interno di ogni P.I..

In sede di P.I. dovrà comunque essere garantita la quantità minima rapportata al numero degli abitanti teorici prevista dalla LR 11/04 pari a 30 mq per abitante.

Carico Insediativo Aggiuntivo		Standard urbanistici	
Residenziale	Mc	21.750	30 mq ogni abitante
Turistico	Mq	10.000	10 mq ogni 100 mq
		Abitante teorico	Mc 150
Totale		Aree per servizi (mq)	Abitanti teorici
		4.350	145

3.7 - Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola.

Rif. Leg.: Art. 13, L.R. 11/2004

Rif.: Relazione.

Il P.A.T. determina il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lett. c) della L.R. 11/2004.

<i>Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) comunale esistente:</i>	48,947 kmq
<i>Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.):</i>	63,936 km.
<i>Rapporto S.A.U. / S.T.C. =</i>	76,55% > 61,3%
<i>Superficie massima S.A.U. trasformabile nel decennio = 48.947.159 mq x 1,30% =</i>	636.313 mq

DISPOSIZIONI GENERALI

Al fine di garantire un livello maggiore di sostenibilità ambientale il Rapporto Ambientale tiene la quantità di Zona agricola massima trasformabile fissata in 636.313 mq.

La SAU trasformabile come calcolata a norma di legge, deve essere considerata come limite non superabile.

In sede di PI il dimensionamento del PAT dovrà essere monitorato, dal momento della sua adozione in Consiglio Comunale, predisponendo un apposito Registro Fondiario e della Produzione edilizia volumetrica con la specificazione della superficie utilizzata e sottratta alla SAU, del nuovo volume assentito e realizzato.

Non costituisce consumo di SAU, e pertanto non rientra nel parametro dimensionale di cui sopra, quanto previsto dagli Atti di Indirizzo regionali in materia, di cui alla D.G.R. 3178 del 08.10.2004 e successive modifiche ed integrazioni, e riferito alla cartografia di individuazione della SAU esistente.

La trasformazione delle aree agricole residuali da P.R.G. vigente, interne all'edificazione consolidata e che alla data di entrata in vigore del P.A.T. non risultino aree appartenenti ad aziende agricole vitali, non consuma S.A.U.

La trasformazione delle aree agricole residuali da P.R.G. vigente, interne all'edificazione diffusa e che alla data di entrata in vigore del P.A.T. non risultino aree appartenenti ad aziende agricole vitali, non consuma S.A.U qualora la nuova volumetria sia conseguente dall'applicazione del credito edilizio.

Non si considera trasformazione di zona agricola:

- la trasformazione di territorio non classificato come Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.), dovendo comunque considerare l'effettivo uso del suolo che evidentemente può variare con il tempo;
- il rimboschimento di aree o il riuso degli ambiti di escavazione per la realizzazione

di bacini di laminazione, discariche, cave;

Tali definizioni in materia di consumo della SAU, troveranno applicazione in assenza di ulteriori precisazioni/disposizioni regionali in materia.

In sede di PI dovrà essere inserito il dimensionamento delle aree di trasformazione secondo le esigenze legate alla produzione, e in ottemperanza alle direttive/prescrizioni della strumentazione urbanistica di livello superiore, fermo restando che la superficie massima dovrà essere ricompresa all'interno dei limiti di cui sopra.

3.8 - Linee preferenziali di sviluppo insediativo

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

Rif.: Tav. 4 - Carta delle Trasformabilità

Le linee preferenziali di sviluppo insediativo individuano esclusivamente la direzione dello sviluppo degli ambiti urbanizzati. L'individuazione di tali azioni nel P.A.T. non ha valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, che sono demandate al P.I., e non può pertanto rappresentare o comportare in alcun modo conseguimento di diritti edificatori.

DIRETTIVE

La localizzazione dei nuovi insediamenti deve rispondere ad almeno una delle seguenti modalità:

- aree che si configurano quale completamento di zone consolidate contigue, che permettano di integrare gli standard delle adiacenti aree già trasformate;
- aree dotate o facilmente dotabili di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di servizi, secondo gli standard di qualità previsti dal P.A.T. e dal P.I.;
- aree non interessate da vincoli di tutela, invariante, bassa trasformabilità e/o penalità ai fini edificatori.

All'interno degli A.T.O. n.1, 2, 3, in mancanza dell'individuazione delle "linee preferenziali di sviluppo", è comunque ammessa la trasformabilità delle aree secondo i principi sopraelencati.

In tutti i casi i limiti alla trasformabilità sono rappresentati:

- dai perimetri degli A.T.O.;
- dalle infrastrutture di maggior rilevanza esistenti, da riqualificare e di progetto;
- dalle zone di ammortizzazione o transizione;
- dagli ambiti territoriali di tutela, riqualificazione e riconversione;
- dai programmi complessi.

L'edificabilità delle nuove aree è sempre subordinata a P.U.A. il cui ambito, definito dal P.I., può comprendere anche aree classificate di "edificazione consolidata" e/o altre aree, necessarie per dotazioni infrastrutturali.

Il P.I. individua adeguate fasce di transizione, in funzione di mitigazione, tra le aree residenziali e produttive.

3.9 - Linee preferenziali di sviluppo insediativo da attuarsi esclusivamente con credito edilizio

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

Rif.: Tav. 4 - Carta delle Trasformabilità

Le linee preferenziali di sviluppo insediativo, da attuarsi esclusivamente con credito edilizio, individuano unicamente la direzione dello sviluppo degli ambiti urbanizzati, da attuarsi attraverso l'applicazione dell'istituto del credito edilizio, acquisito secondo le modalità di cui al precedente Art. 3.3. L'individuazione di tali azioni nel P.A.T. non ha valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, che sono demandate al P.I., e non può pertanto rappresentare o comportare in alcun modo conseguimento di diritti edificatori.

DIRETTIVE

La localizzazione dei nuovi insediamenti deve rispondere ad almeno una delle seguenti modalità:

- aree che si configurano quale completamento di zone consolidate contigue, che permettano di integrare gli standard delle adiacenti aree già trasformate;
- aree dotate o facilmente dotabili di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di servizi, secondo gli standard di qualità previsti dal P.A.T. e dal P.I.;
- aree non interessate da vincoli di tutela, invariante, bassa trasformabilità e/o penalità ai fini edificatori;

Il P.I., nell'obiettivo di limitare il consumo dei suoli ad elevata vocazione agricola, consentirà gli interventi di nuova costruzione attraverso l'utilizzo del credito edilizio ottenuto dalla demolizione degli elementi di degrado ambientale e/o opere incongrue. Le superfici utilizzate per la nuova edificazione così come determinata non concorrono al consumo della S.A.U. massima trasformabile.

In tutti i casi i limiti alla trasformabilità sono rappresentati:

- dai perimetri degli A.T.O.;
- dalle infrastrutture di maggior rilevanza esistenti, da riqualificare e di progetto;
- dalle zone di ammortizzazione o transizione;
- dagli ambiti territoriali di tutela, riqualificazione e riconversione;
- dai programmi complessi.

L'edificabilità delle nuove aree di edificazione è sempre subordinata a P.U.A. il cui ambito, definito dal P.I., può comprendere anche aree classificate di "edificazione consolidata" e/o altre aree, necessarie per dotazioni infrastrutturali.

3.10 - Ambiti di urbanizzazione consolidata.

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

Rif.: Tav. 4 - Carta delle Trasformabilità

Gli ambiti di urbanizzazione consolidata sono costituiti dalle parti di territorio dove i processi di trasformazione sono sostanzialmente completati.

Tali ambiti si dividono in:

- aree a urbanizzazione consolidata a destinazione prevalentemente residenziale;
- aree a urbanizzazione consolidata a destinazione prevalentemente produttiva.

Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono la parte di città costruita e la parte già di previsione della strumentazione urbanistica vigente.

DIRETTIVE

Il P.I., nell'ambito delle aree di urbanizzazione consolidata previste dal P.A.T., individua le aree in cui sono sempre possibili interventi diretti così come definiti dall'art. 3 del D.P.R. n.380/01.

Il P.I., nell'obiettivo di limitare il consumo dei suoli ad elevata vocazione agricola, laddove emergano nelle aree di edificazione consolidata individuate dal P.A.T., ambiti di aziende agricole esistenti, nonché aree di intervento e di investimenti fondiari qualificanti il settore produttivo agricolo, procede alla ripermetrazione degli ambiti di edificazione consolidata escludendoli da essi.

Con riferimento alle aziende ricadenti in tali ambiti, il P.I. definirà la possibilità di attivare iniziative di tipo commerciale congruenti all'attività primaria.

Il P.I. provvederà a differenziare le singole zone produttive in relazione alla specifica localizzazione, al fine di definire le attività produttive compatibili nei nuovi insediamenti.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Sono confermate le destinazioni d'uso di cui al primo P.I. (ex P.R.G.) ove non diversamente disposto dalla normativa di P.A.T.

3.11 - Ambiti di urbanizzazione consolidata destinata ad attività ricettive, ricreative e per il tempo libero

Rif. Leg.: *L.R. 11/2004*

Rif.: *Tav. 4 - Carta delle Trasformabilità*

Gli ambiti di urbanizzazione consolidata produttiva per attività ricettive, ricreative e per il tempo libero sono costituiti dalle parti di territorio dove i processi di trasformazione sono sostanzialmente completati, e la cui destinazione è di tipo ricettivo, ricreativo e per il tempo libero.

DIRETTIVE

Il P.I., nel perseguire una strategia di organizzazione del sistema ricettivo, ricreativo e per il tempo libero, individuerà le azioni di trasformazione delle strutture esistenti.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Sono confermate le destinazioni d'uso di cui al primo P.I. (ex P.R.G.) ove non diversamente disposto dalla normativa di P.A.T.

3.12 - Ambiti di urbanizzazione diffusa

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

Rif.: Tav. 4 - Carta delle Trasformabilità

Trattasi di ambiti quasi completamente edificati con destinazioni d'uso principalmente residenziale e per servizi, individuati per lo più quali ispessimenti dei nuclei storici o delle corti rurali.

Tali ambiti si dividono in:

- aree a urbanizzazione diffusa a destinazione prevalentemente residenziale;
- aree a urbanizzazione diffusa a destinazione prevalentemente produttiva.

DIRETTIVE

Il P.I., negli ambiti di urbanizzazione diffusa previste dal P.A.T., individua le aree in cui sono sempre possibili interventi diretti, così come definiti dall'art. 3 del D.P.R. n.380/01.

Individua altresì le aree di urbanizzazione diffusa, in cui gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti o di ristrutturazione con modificazione della destinazione d'uso tra diverse categorie urbanistiche, sono subordinati a P.U.A., a comparto edificatorio o a titolo abilitativo convenzionato, che preveda la realizzazione delle dotazioni territoriali e delle opere di urbanizzazione mancanti o carenti.

Il P.I., nell'obiettivo di limitare il consumo dei suoli ad elevata vocazione agricola, laddove emergano nelle aree di edificazione diffusa individuate dal P.A.T., ambiti di aziende agricole esistenti, nonché aree di intervento e di investimenti fondiari qualificanti il settore produttivo agricolo, procede alla ripermimetrazione escludendoli da essi.

L'individuazione di tali ambiti non ha valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, che sono demandate al PI, e pertanto l'indicazione cartografica non può costituire o comportare in alcun modo conseguimento di diritti edificatori. Tale delimitazione è da intendersi riferita ad ambiti che per omogeneità e consistenza necessitano di azioni di recupero e razionalizzazione, per quanto possibile, degli insediamenti residenziali esistenti in coerenza con gli obiettivi di contenimento del consumo di suolo e di riqualificazione su cui si fonda la Legge Regionale 11 del 2004.

Sarà compito del PI provvedere alla corretta definizione del limite urbano dell'edificato, ove necessario, in relazione alle destinazioni d'uso e alle aree di pertinenza dei fabbricati esistenti, nel rispetto degli obiettivi generali sopracitati di limitazione del consumo di suolo, del dimensionamento complessivo e dei vincoli e tutele del PAT, della definizione delle previsioni urbanistiche, e avuto cura di verificare che non siano alterati l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate nella Valutazione Ambientale Strategica.

Il PAT definisce in tali ambiti le seguenti direttive per il PI:

- limitare ed organizzare gli insediamenti e gli accessi alla viabilità principale, al fine di migliorare le condizioni di sicurezza stradale;

-
- definire condizioni e limiti per gli interventi di completamento dell'edificato e le relative tipologie edilizie nel rispetto del contesto rurale;
 - ridurre l'impatto nell'ambiente rurale circostante con fasce di mitigazione da realizzare contestualmente agli interventi ammissibili;
 - migliorare le condizioni di sostenibilità degli insediamenti diffusi (fonti di energia alternative, prelievo idropotabile, smaltimento reflui, bioedilizia, ecc.)
 - favorire il reperimento di spazi per usi pubblici (servizi) e migliorare le condizioni di fruibilità e di efficienza delle reti;
 - favorire la realizzazione ed il completamento di percorsi ciclo-pedonali, ed il miglioramento generale delle condizioni di sicurezza stradale;
 - dettare norme specifiche per ogni zona indicando gli interventi ammessi ed i parametri urbanistico-edilizi da rispettare in armonia con gli indirizzi del PAT e con la disciplina statale e regionale vigente.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Sono confermate le destinazioni d'uso di cui al primo P.I. (ex P.R.G.) ove non diversamente disposto dalla normativa di P.A.T.

3.13 - Urbanizzazione produttiva, in zona propria, fuori contesto

Rif. Leg.: *L.R. 11/2004*

Rif.: *Tav. 4 - Carta delle Trasformabilità*

Trattasi di edifici produttivi, localizzati in zona propria dal P.R.G. vigente, ubicati al di fuori delle principali aree produttive.

DIRETTIVE

Il P.I., nel perseguire una strategia di razionalizzazione di tali strutture, individuerà le azioni di trasformazione degli edifici esistenti, con la realizzazione di opere funzionali al recupero ambientale e paesaggistico dell'insediamento, compatibili con il contesto.

Il P.I. individuerà i casi nei quali ammettere solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria al fine di incentivare la dismissione anche attraverso lo strumento del credito edilizio.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Sono confermate le destinazioni d'uso di cui al primo P.I. (ex P.R.G.) ove non diversamente disposto dalla normativa di P.A.T.

3.14 - Contesto territoriale destinato alla realizzazione di programmi complessi

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

Rif.: Tav. 4 - Carta delle Trasformabilità

Trattasi di ambiti destinati alla realizzazione di programmi in accordo, secondo quanto previsto agli art. 6 e 7 della L.R. 11/2004.

In alcuni casi è associato ad altri articoli delle presenti N.T.A. sui quali prevale.

Negli elaborati grafici del PAT sono individuati cinque programmi complessi relativi ad interventi di riqualificazione paesaggistica ed ambientale:

1. Monte Vento;
2. Monte Mamaor;
3. Cava/Dis Scarica località "Ca' Baldassare";
4. Zona "Bassa dei Foroni";
5. Zona cave a Sud del territorio comunale.

DIRETTIVE

Il PAT tutela e riqualifica i caratteri, i valori naturali e culturali dell'ambiente e degli insediamenti esistenti.

Il P.I. definirà gli obiettivi specifici di ciascun ambito e potrà individuare ulteriori aree da destinare alla realizzazione di programmi complessi.

Il PI preciserà le specifiche sistemazione e utilizzazioni del suolo e degli spazi e degli edifici esistenti, seguendo le indicazioni per ciascun programma complesso individuato:

- Monte Vento. All'interno di tale ambito è ammesso il recupero del volume esistente; è ammissibile, inoltre, l'intervento finalizzato alla realizzazione di nuove edifici anche su diverso sedime, esclusivamente con credito edilizio, derivante dalla demolizione delle volumetrie presenti sul Monte Mamaor. Tale ambito si presta alla realizzazione di:
 - sviluppo insediativo di tipo residenziale, secondo criteri di eco compatibilità, risparmio energetico e bioedilizia;
 - attività pertinenti a servizio della residenza.
 - strutture alberghiere di tipo diffuso, compatibili con la vocazione naturalistica del sito, secondo criteri di eco compatibilità, risparmio energetico e bioedilizia;
 - sviluppo agriturismo prevalentemente a supporto della silvicoltura e delle coltivazioni biologiche;
 - impianti ed attrezzature sportive;
 - parchi naturalistici;

-
- attività, anche commerciali, a supporto del turismo didattico-visitazionale, per il rilancio delle tradizioni locali;
 - sono escluse le attività che generano vincoli o fasce di rispetto di qualsiasi natura.
- Monte Mamaor. All'interno di tale ambito è ammissibile l'intervento finalizzato alla realizzazione di nuovi edifici, esclusivamente come recupero di volumi esistenti regolarmente autorizzati, anche su diverso sedime.

Tale ambito si presta alla realizzazione di:

- sviluppo insediativo di tipo residenziale, secondo criteri di eco compatibilità, risparmio energetico e bioedilizia;
 - attività pertinenti a servizio della residenza.
 - strutture alberghiere di tipo diffuso, compatibili con la vocazione naturalistica del sito, secondo criteri di eco compatibilità, risparmio energetico e bioedilizia;
 - sviluppo agriturismo prevalentemente a supporto della silvicoltura e delle coltivazioni biologiche;
 - impianti ed attrezzature sportive;
 - parchi naturalistici;
 - attività, anche commerciali, a supporto del turismo didattico-visitazionale, per il rilancio delle tradizioni locali;
 - sono escluse le attività che generano vincoli o fasce di rispetto di qualsiasi natura.
- Cava/Discarica località "Ca' Baldassare". Tale ambito si presta alla realizzazione di:
 - ricomposizione ambientale.
 - destinazioni compatibili con lo stato dei luoghi.
 - Zona "Bassa dei Foroni". All'interno di tale ambito è ammissibile l'intervento finalizzato alla realizzazione di nuovi edifici, esclusivamente come recupero di volumi esistenti regolarmente autorizzati, anche su diverso sedime.

Tale ambito si presta alla realizzazione di:

- ricomposizione ambientale;
 - azioni che tutelino la biodiversità, gli equilibri idrogeologici e incentivino le coltivazioni biologiche.
- Zona cave a Sud del territorio comunale. Tale ambito si presta alla realizzazione di:
 - ricomposizione ambientale
 - attività ludico-sportivo anche all'aperto;

-
- applicazione di ricerca nel settore dell'energia pulita e rinnovabile;
 - realizzazione di strutture di supporto alla fruizione dei luoghi;
 - piano cave, così come definito all'art. 2.10.2. delle presenti Norme.

Il P.I. valuta le possibilità di operare e applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Nelle more di quanto previsto nelle direttive, sono ammessi tutti gli interventi consentiti dalla vigente normativa di P.R.G., ad eccezione del programma complesso 5, Zona cave a sud del territorio.

Ai fini dell'assoggettamento alla procedura VAS, dette aree preferenziali di sviluppo e trasformazione dovranno essere sottoposte, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/2006, alla verifica di assoggettabilità .

3.15 - Ambito di intervento diretto al miglioramento della qualità urbana e territoriale, alla riqualificazione e riconversione – Opere incongrue - Elementi di degrado

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

Rif.: Tav. 4 - Carta delle Trasformabilità

Ambito di intervento diretto al miglioramento della qualità urbana e territoriale: trattasi di aree collocate prevalentemente in prossimità e all'interno dell'urbanizzazione consolidata, la cui pianificazione e attuazione risulta altresì strategica per il completamento dell'abitato. Tali aree sono da considerarsi unità di minimo intervento a livello progettuale.

Ambito di riqualificazione e riconversione: trattasi di aree interessate da complessi residenziali, attività collettive, di servizio e/o produttive, di cui interessa migliorare la compatibilità urbanistica con il contesto circostante, attraverso interventi di sostituzione edilizia o urbanistica.

Opera incongrua ed Elemento di degrado: trattasi di elementi in contrasto con il contesto territoriale in cui sono collocate.

DIRETTIVE

Il P.I. provvederà ad attuare tale azione attraverso l'elaborazione di un accordo, così come previsto dall'art. 6 della L.R. 11/2004.

Il P.I. provvederà alla redazione di una scheda di analisi e di sintesi progettuale per il recupero urbanistico ed edilizio di tali aree e manufatti, ed a disciplinare gli interventi ammissibili al fine di definirne gli utilizzi compatibili con la zona omogenea di riferimento ed i relativi parametri urbanistici, stabilendo i criteri di recupero, ampliamento e/o nuova costruzione nonché la dotazione prescritta dalle vigenti disposizioni di legge e gli interventi di mitigazione ambientale da adottarsi.

Il P.I. provvederà ad elaborare la disciplina delle modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio a fini compensativi, per le attività di cui non riterrà ammissibile la permanenza.

Il P.I. potrà individuare ulteriori opere incongrue ed elementi di degrado.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Nelle more di quanto previsto nelle direttive, sono ammessi tutti gli interventi consentiti dalla vigente normativa di PRG.

Ai fini dell'assoggettamento alla procedura VAS, dette aree preferenziali di sviluppo e trasformazione dovranno essere sottoposte, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/2006, alla verifica di assoggettabilità.

3.16 - Ambito territoriale cui attribuire obiettivi di tutela

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

Rif.: Tav. 4 - Carta delle Trasformabilità

Trattasi di ambiti collinari ad Est di Valeggio, verso il Fiume Mincio, caratterizzati da macchie boscate.

DIRETTIVE

La finalità è incentivare il ripristino e la tutela ambientale dei caratteri del paesaggio naturale.

Il P.I. precisa il perimetro di tali ambiti, ridefinendone anche i confini, qualora ne ricorrano le condizioni ecologiche e naturalistiche, senza ridurre la consistenza complessiva delle singole aree.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

In tale ambito è ammissibile esclusivamente l'intervento finalizzato al recupero funzionale delle attività, degli edifici o dei volumi esistenti, regolarmente autorizzati, nonché cambi di destinazione d'uso a scopo abitativo, ricettivo, con finalità di fruizione del territorio circostante, avendo attenzione all'inserimento architettonico. Tali recuperi verranno disciplinati dal P.I. da apposita schedatura, incentivandone la rilocalizzazione all'esterno dell'ambito.

In particolare per gli interventi nei nuclei abitati e sugli edifici di interesse testimoniale individuati dal P.A.T., che ne favorisce il recupero, il P.I. definirà l'esatto censimento e la specifica progettazione.

È vietata la sostituzione di alberature esistenti con specie non autoctone.

I terreni compresi nell'ambito possono concorrere all'individuazione dell'azienda agricola per la redazione del Piano Aziendale ai fini dell'edificabilità in zona agricola.

Nelle more di quanto previsto nelle direttive, sono ammessi tutti gli interventi consentiti dalla vigente normativa di PRG.

3.17 - Attività produttive fuori zona

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

Trattasi di aree nelle quali sussistono attività produttive consolidate, ubicate in zona impropria.

DIRETTIVE

Il P.I. provvederà alla redazione di una scheda di analisi e di sintesi progettuale per il recupero urbanistico ed edilizio di tali aree, ed a disciplinare gli interventi ammissibili al fine di definirne le utilizzazioni compatibili con la zona omogenea di riferimento ed i relativi parametri urbanistici, stabilendo i criteri di recupero, ampliamento e/o nuova costruzione nonché la dotazione prescritte dalle vigenti disposizioni di legge e gli interventi di mitigazione ambientale da adottarsi, assumendo i criteri previsti dalla Circolare Regionale n.16 del 30.07.2001.

Il P.I. per le attività di cui non riterrà ammissibile la permanenza, provvederà alla disciplina delle modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio a fini compensativi.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Nelle more di quanto previsto nelle direttive, sono ammessi tutti gli interventi consentiti dalla vigente normativa di P.R.G.

3.18 - Servizio di interesse comune di maggior rilevanza.

Rif. Leg.: *L.R. 11/2004*

Rif.: *Tav. 4 - Carta delle Trasformabilità*

Trattasi di elementi lineari, ambiti e/o complessi di servizi istituzionali pubblici e privati a scala comunale esistenti.

Si dividono in:

- servizio di interesse comune;
- infrastruttura viabilistica.

DIRETTIVE

Il P.I. provvederà a disciplinare nuovi ambiti per attuare le strategie di Piano e le dotazioni prescritte dalle disposizioni di legge vigenti.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

L'attuazione delle previsioni del P.A.T. potrà avvenire mediante ricorso agli istituti della perequazione urbanistica, compensazione urbanistica e credito edilizio, o con l'apposizione di vincoli urbanistici preordinati all'esproprio.

3.19 - Area extraurbana a prevalente destinazione agricola.

Rif. Leg.: Artt.43 – 44 - 45, L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 4 - Carta delle Trasformabilità

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

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

Incentivare metodi di produzione più rispettosi degli ecosistemi agricoli e compatibili con il carattere del paesaggio;

orientare l'attività aziendale verso la produzione di servizi ambientali, anche in relazione alle potenzialità ricreative, sportive e culturali presenti;

sostenere le iniziative e le pratiche colturali finalizzate al rimboschimento e in generale alla rinaturalizzazione delle aree dismesse dall'agricoltura. "

In tali ambiti il piano promuove:

- opere di sistemazione, trasformazione e miglioramento idraulici, agrari e fondiari, nonché l'inserimento di macchinari ed impianti, anche di irrigazione dei fondi e di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli con le relative opere, volumi e reti tecnologiche a servizio, che siano migliorativi dell'assetto produttivo dell'attività agricola, al fine di sopperire al grave deficit della produzione primaria ed alle trasformazioni climatiche in atto;
- centrali a fonti rinnovabili di cui al D.lgs n. 387/2003 e s.m.i., al fine di favorire la produzione ecocompatibile di energia;
- recupero di elementi ed aree degradate da un punto di vista ambientale, al fine di favorirne la conservazione e lo sviluppo;
- manutenzione ed utilizzazione degli elementi vegetazionali esistenti;
- svolgimento di attività ed opere che siano imposte o consentite, nell'ambito dell'attività agricola, da fonti normative prevalenti di matrice comunitaria e comunque, tutte le opere e gli interventi finalizzati al mantenimento della efficienza produttiva, nonché delle buone condizioni agronomiche dei fondi.

DIRETTIVE

Il P.I. individua:

- gli ambiti delle aziende agricole esistenti, aggiornando il censimento sulla base di

un'indagine e schedatura puntuale, e di conseguenza ridefinire il perimetro del territorio agricolo;

- gli ambiti in cui non è consentita la nuova edificazione con riferimento alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico agronomiche e di integrità fondiaria del territorio, secondo le previsioni del P.A.T.;
- le modalità d'intervento e le destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, fermo restando quanto previsto dal P.A.T. per gli edifici con valore storico-ambientale. Tali trasformazioni sono ammesse esclusivamente se gli immobili interessati dispongono o realizzano le necessarie opere di urbanizzazione, e sono coerenti o vengono resi tali, con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale e con l'ambiente;
- gli elementi di degrado della zona agricola da riqualificare, integrando le individuazioni ed indicazioni del P.A.T.;
- le modalità costruttive per la realizzazione di allevamenti, vivai e serre fisse collegate alla produzione e al commercio di piante, ortaggi e fori coltivati in maniera intensiva, dovranno attenersi alle indicazioni contenute nello specifico provvedimento della Giunta Regionale DGR n. 172/2010, DGR n. 3178/2004 come modificata dalla DGR. 329/2010;
- le tipologie ed i limiti dimensionali per gli ambiti, idonei a sviluppare le attività integrative dell'economia agricola e che possono favorire lo sviluppo del settore primario.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Per gli interventi ricadenti in zona agricola, dovranno essere rispettate le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni, le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti, come previste nel prontuario che sarà elaborato con il P.I., ai sensi art. 43, comma 1, lett. b), della L.R. 11/2004.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 43, comma 1, punto c) della L.R. 11/2004, il P.I. individua, quali limiti fisici alla nuova edificazione delle zone agricole con riferimento alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio i vincoli, le tutele e le invariante previste dalle presenti norme.

Nelle more dell'approvazione del P.I. adeguato alle direttive che precedono, nelle zone a prevalente destinazione agricola non diversamente tutelate dalle presenti norme, sono ammessi gli interventi previsti in applicazione dell'art. 48 di cui al titolo VI della L.R. n.11/2004.

3.20 - Ambito cui attribuire obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione

Rif.: *Tav. 4 - Carta delle Trasformabilità*

Trattasi di ambito di rilevanza ambientale collocato lungo il palalveo del fiume Mincio, sul Monte Mamaor e sul Monte Vento. Nell'elaborato grafico può essere associato a "Contesto territoriale destinato alla realizzazione di programmi complessi".

DIRETTIVE

Il P.I. recepisce l'individuazione di tale ambito come determinato dal P.A.T., definendone in modo puntuale il perimetro, allo scopo di ottenere una complessiva salvaguardia rurale, la tutela e valorizzazione delle caratterizzazioni ambientali e delle connotazioni naturalistiche e paesaggistiche presenti nell'ambito.

Il P.I. si propone di promuovere la pubblica fruibilità e godibilità degli spazi pubblici e/o di uso pubblico e/o demaniali in esso contenuti.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

All'interno di tale ambito è ammissibile:

- la realizzazione di edifici funzionali alla conduzione dei fondi agricoli ai sensi della L.R. n.11/04 e s.m.i.;
- la realizzazione di parcheggi ed eventuali strutture di servizio non volumetriche, ad essi connesse, con l'utilizzo di materiali che saranno definiti dal PI;
- l'intervento finalizzato al recupero funzionale delle attività, degli edifici o dei volumi esistenti, regolarmente autorizzati, che si integrino nel territorio e che non generino vincoli o fasce di rispetto di alcuna natura, nonché cambi di destinazione d'uso. Tali recuperi verranno disciplinati dal P.I. da apposita schedatura, incentivandone la rilocalizzazione all'esterno dell'ambito. Sono ammesse le seguenti funzioni:
 - sviluppo insediativo di tipo residenziale, secondo criteri di eco compatibilità, risparmio energetico e bioedilizia;
 - strutture ricettive di tipo diffuso, compatibili con la vocazione naturalistica del sito, secondo criteri di eco compatibilità, risparmio energetico e bioedilizia;
 - ricreativo, sportivo e del tempo libero;
 - sviluppo agrituristico prevalentemente a supporto della silvicoltura e delle coltivazioni biologiche;
 - parchi naturalistici;
 - attività, anche commerciali, a supporto del turismo didattico-visitazionale, per il rilancio delle tradizioni locali.
- l'intervento finalizzato alla realizzazione di nuove edifici, esclusivamente come

recupero di volumi esistenti regolarmente autorizzati, anche su diverso sedime. Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- sviluppo insediativo di tipo residenziale, secondo criteri di eco compatibilità, risparmio energetico e bioedilizia;
- strutture ricettive di tipo diffuso, compatibili con la vocazione naturalistica del sito, secondo criteri di eco compatibilità, risparmio energetico e bioedilizia;
- sviluppo agrituristico prevalentemente a supporto della silvicoltura e delle coltivazioni biologiche;
- ricreativo, sportivo e del tempo libero;
- parchi naturalistici;
- attività, anche commerciali, a supporto del turismo didattico-visitazionale, per il rilancio delle tradizioni locali.

La progettazione delle nuove strutture dovrà prevedere l'assoluto rispetto dei siti, nonché dettagliate ed idonee soluzioni per la ricomposizione ambientale (quali schermature alberate, ecc.).

Sono prescritte la conservazione e la tutela di tutti gli elementi di rilievo ambientale, quali:

- filari alberati, macchie arboree, siepi e vegetazione spontanea lungo l'alveo del Mincio e dei corsi d'acqua minori, lungo il tracciato dei percorsi o a marcare le linee di confine tra i poderi;
- percorsi di immersione nel territorio rurale, conservando le pavimentazioni antiche quali selciati, acciottolati, ammattonati nelle sistemazioni esterne;
- alveatura e tracciato dei corsi d'acqua.

All'interno del corridoio ecologico del fiume Mincio:

- è fatto divieto di tagliare a raso, bruciare, estirpare o sradicare i filari di siepi e le singole piante autoctone e/o naturalizzate presenti nel territorio, agro-silvo-pastorale, salvo il caso di inderogabili esigenze attinenti le opere di pubblica utilità e per esigenze fito-sanitarie; è consentito lo sfoltimento e l'utilizzazione turnaria delle piante previo parere delle autorità competenti, se non per particolari e motivate esigenze di pubblica utilità e/o fito-sanitarie.
- successivamente all'abbattimento di piante ad alto fusto, sia isolate sia in filari, l'imprenditore deve procedere alla piantumazione, nell'ambito della stessa azienda, di altrettanti alberi, preferibilmente in filari disposti lungo i confini, i percorsi o i fossi o in piccole macchie boschive. Sono ammessi lo sfoltimento e l'utilizzazione turnaria delle piante. E' ammesso modificare il tipo di coltura praticata.
- è prescritta la protezione delle acque dai diversi tipi di inquinamenti diffusi.
- sono consentite la sistemazione e la razionalizzazione della viabilità esistente, nonché l'apertura di nuovi percorsi, purché nel rispetto della naturalità del luogo.
- non è ammessa in nessun caso la pavimentazione, con qualsiasi materiale, dei percorsi campestri attuali e di quelli da realizzare ex novo.

E' fatto divieto di installare insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione di quelli inerenti il percorso attrezzato, i punti di osservazione, i punti di sosta e ristoro e comunque indicanti pubblici servizi e attrezzature pubbliche. Tali insegne, che dovranno avere modeste dimensioni, dovranno essere posizionate esclusivamente lungo i tracciati dei percorsi e dovranno essere realizzate in legno, con scritte e figure in colori tenui.

Non è ammessa la realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici intensivi.

Il P.I. promuoverà forme di incentivazione e tutela della strutture connesse alle attività agricole orientate alla cultura biologica.

I progetti di nuova costruzione di infrastrutture di interesse pubblico (strade, ferrovie, edifici, impianti, aviosuperfici, ecc.) dovranno prevedere interventi di compensazione ambientale idonea a mantenere costante o migliorare l'indice di equilibrio ecologico esistente, quantificati con metodi analitici.

3.21 - Rete ecologica locale.

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

La rete ecologica, così com'è definita anche negli atti d'indirizzo della Regione Veneto, è l'insieme delle aree e fasce a vegetazione naturale, spontanea o di nuovo impianto, già individuate e normate dal PAT, messe tra loro in connessione, in modo da garantire la continuità degli habitat e quindi il loro funzionamento, condizione fondamentale per favorire la presenza di specie animali e vegetali sul territorio.

Il PAT tutela e prevede il consolidamento e la densificazione della rete di elementi vegetali e corsi d'acqua, con i relativi e specifici caratteri naturalistici-ambientali, che favoriscono il mantenimento e sviluppo della biodiversità e garantiscono la continuità del sistema ecologico territoriale.

In particolare, negli elementi della rete individuata, è tutelata la presenza senza soluzione di continuità, di spazi aperti di dimensione adeguata a consentire lo spostamento/scambio di individui delle specie animali presenti.

Per svolgere la sua funzione strategica quale ambito preferenziale per la perequazione ambientale in ambito rurale in funzione alla attuale condizione di naturalità del territorio comunale, la rete ecologica comunale di progetto è costituita da:

- Corridoio ecologico principale
- Buffer zones (zona di ammortizzazione o transizione)
- Stepping stones (isole ad elevata naturalità)
- Corridoi ecologici secondari

Corridoio ecologico principale

Costituisce l'ossatura della rete ecologica. Rappresenta unità di elevato valore funzionale relative alle differenti tipologie ambientali di collegamento; nello specifico si tratta del fiume Mincio e del Fiume Tione. La funzione di tali corridoi è di favorire le dinamiche di dispersione delle popolazioni biologiche fra aree naturali, impedendo così le conseguenze negative dell'isolamento.

Buffer zones (zona di ammortizzazione o transizione)

Sono aree funzionali agli ambiti di maggior pregio del Corridoio ecologico, che si aggiungono in territori di sufficiente estensione e naturalità svolgendo una funzione di protezione ecologica, limitando gli effetti dell'antropizzazione attraverso l'effetto filtro. Esse includono anche gli ambiti per la formazioni di parchi. Tra queste vanno considerate anche le zone agricole nelle quali sono possibili interventi di naturalizzazione. In tali aree è necessario sviluppare gli elementi di naturalità esistente e promuovere lo sviluppo agricolo sostenibile finalizzato alle produzioni di qualità, tipicità compatibilmente con lo sviluppo di attività economiche integrative.

Stepping stones (isole ad elevata naturalità)

Trattasi degli ambiti naturali o semi-naturali agricoli, con collocazione geografica e caratteri morfo-strutturali atti a favorire i trasferimenti di organismi; completano il sistema dei corridoi ecologici individuati, rappresentando un elemento di collegamento non continuo e rivestendo un ruolo importante per la biodiversità per la presenza di aree boscate. Possono assumere tale ruolo anche siti degradati oggetto di interventi di rinaturalizzazione.

Corridoi ecologici secondari

Completano il sistema dei corridoi ecologici individuati dal PAT, rappresentando un elemento di collegamento continuo. Assumono un ruolo di connessione in ambiti a prevalente media naturalità. Sono essenzialmente individuati in relazione ai corsi d'acqua, nel quale favorire l'aumento della naturalità ed il corretto utilizzo delle risorse idriche, anche in relazione al miglioramento della naturalità complessiva.

L'insieme di tali aree, congiuntamente, concorrono a costituire sorgenti di diffusione per elementi di interesse ai fini della biodiversità. In tale contesto assumono particolare rilievo gli elementi naturaliformi esistenti, quali elementi funzionali alla coerenza della rete, alcuni dei quali sono stati inseriti anche come invarianti di natura paesaggistica e ambientale:

- aree verdi naturali di maggiore estensione rilevate dall'uso del suolo e con notevole differenziazione degli habitat;
- corsi d'acqua naturali e artificiali;
- siepi e filari;
- neo-ecosistemi paranaturali associati alle zone umide e/o fluviali.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

In attesa dell'approvazione del PI adeguato alle direttive del PAT, vanno conservati:

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

Al fine di garantire la sostenibilità ambientale le zone di ammortizzazione o transizione individuate dal PAT saranno attuate in relazione all'individuazione ed all'attuazione delle aree trasformabili precisate dal PI, fermo restando che tra l'edificato ed il territorio "aperto" dovranno essere sempre realizzate anche se non specificatamente indicate nel PAT.

In tali ambiti saranno da evitare:

- tutti quegli interventi antropici che riducono l'estensione delle unità elementari

(urbanizzazione, riduzione a coltivo, ecc.);

- tutti quegli interventi antropici che riducono la funzionalità dei corridoi ecologici (urbanizzazione, riduzione a coltivo, disturbo antropico di vario genere quale rumore, emissione di fumi, vapori e fluidi, mutamento della struttura, densità e composizione botanica del corridoio, ecc.).

In tali ambiti è ammesso quanto previsto dalla LR 11/2004 per le zone agricole e la realizzazione di infrastrutture di interesse pubblico, qualora gli interventi utilizzino accorgimenti costruttivi atti a minimizzare l'impatto ambientale, paesaggistico, il consumo energetico e gli effetti da inquinamento acustico e luminoso.

In tali ambiti i progetti di infrastrutture di interesse pubblico dovranno prevedere interventi di compensazione ambientale, idonea a mantenere costante o migliorare l'indice di equilibrio ecologico esistente, quantificati con metodi analitici.

DIRETTIVE

Il PI, sulla base delle previsioni del PAT, provvederà a meglio identificare e normare, anche con prescrizioni circa la tipologia degli interventi da attuare, le aree della rete ecologica;

Il PI, compatibilmente con quanto previsto dalla L.R. 23 aprile 2004, n. 11 relativamente al territorio agricolo, individua preferibilmente all'interno delle "aree di connessione naturalistica" aree per lo sviluppo di sistemi colturali sostenibili e aree particolarmente vocate a produzioni tipiche o di qualità.

Il PI inoltre:

- tutela il contesto territoriale in cui si inseriscono gli elementi della rete ecologica, e nello specifico il consolidamento, espansione, integrazione e ispessimento della rete stessa;
- promuove la fruizione e godibilità del territorio aperto, mediante predisposizione di una rete di attrezzature e sistemazioni (percorsi di immersione rurale - ciclopedonali, aree di sosta);
- mantiene e salvaguarda le funzioni agricole presenti e quelle coerenti e/o compatibili con l'agricoltura e con l'ambiente;
- promuove il trasferimento delle attività incompatibili con l'ambiente (attività produttive/commerciali in zona impropria, allevamenti intensivi o comunque fonte di potenziale inquinamento, ecc.);
- sviluppa le valenze ecologiche del territorio aperto, promuovendo l'impiego di colture e tecniche di conduzione che potenziano la biodiversità e crea l'habitat ideale per il passaggio della fauna. In particolare possono essere individuati interventi di rimboschimento e di riqualificazione ambientale dei fondi, con riferimento alle tipologie di intervento individuate dai regolamenti CEE 2080/92 e 2078/92 e secondo quanto previsto dal Piano di Sviluppo Rurale;
- salvaguarda e favorisce lo sviluppo, densificazione, ricomposizione e ricostituzione in sistemi continui degli elementi naturali che strutturano la rete ecologica (reticolo di corsi d'acqua maggiori e minori e apparati vegetali ad esso connessi, masse arboree, sistemi di siepi rurali, ecc.);

-
- favorisce la godibilità e fruibilità del territorio aperto, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopedonali connessi con gli insediamenti, e la promozione di attività agrituristiche e di servizio, impostate e condotte secondo modalità rispettose dell'ambiente;
 - salvaguarda il territorio prevedendo la collocazione degli interventi edilizi funzionali all'attività agricola in adiacenza a fabbricati esistenti.

3.22 - Barriera infrastrutturale

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

Rif.: Tav. 4 - Carta delle Trasformabilità

Trattasi di ostacoli di origine antropica, quali infrastrutture ed elementi edificati, che costituiscono limitazione e ostacolo per le relazioni funzionali e di mobilità sia naturalistiche che antropiche tra parti di territorio naturale.

DIRETTIVE

Al fine di mitigare il conflitto tra tali elementi ed il territorio naturale, il PI:

- aggiorna ed integra l'individuazione delle barriere infrastrutturali effettuata dal PAT;
- riduce e ricostruisce le relazioni interrotte dall'interposizione delle infrastrutture, anche attraverso l'inserimento, tra le parti di territorio separate, di vie di passaggio e connessione adeguate, per tipologia, caratteristiche e dimensioni, alle esigenze specifiche dei contesti attraversati (viarie, ciclabili, pedonali, destinate ai mezzi agricoli);
- promuove ed incentiva l'organizzazione e la sistemazione delle parti di territorio aperto;
- promuove la riqualificazione delle aree adiacenti alle barriere all'interno degli insediamenti, affinché non assumano i connotati di "retro urbano";
- salvaguarda il carattere di continuità del contesto naturale/paesaggistico;
- prevede, dove necessario, adeguate opere di mitigazione degli impatti visivi/acustici;
- individua la corretta localizzazione di by-pass faunistici e stabilisce le priorità di intervento in considerazione della presenza di elementi di pregio naturalistico.

3.23 - Barriera naturale

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

Rif.: Tav. 4 - Carta delle Trasformabilità

Trattasi di elementi di origine naturale, quale il Fiume Mincio, che costituisce limitazione e ostacolo per le relazioni funzionali e di mobilità, sia naturalistiche che antropiche, tra parti di territorio naturale.

DIRETTIVE

Il P.I., al fine di mitigare tale conflittualità tra il territorio naturale e tali elementi:

- con l'approfondimento della conoscenza del territorio e del relativo carattere naturalistico ambientale, può individuare ulteriori ambiti per iniziative di promozione e valorizzazione delle risorse paesistiche/ambientali e culturali rispetto a quelli individuati dal PAT.
- ricuce e ricostituisce le relazioni interrotte dall'interposizione delle infrastrutture, anche attraverso l'eventuale individuazione, in punti strategici, di vie di passaggio e comunicazione calibrati, nel tipo e nelle dimensioni, rispetto alle necessità specifiche;
- promuove ed incentiva l'organizzazione e la sistemazione delle parti di territorio aperto mediante la realizzazione di progetti mirati alla predisposizione di una rete di attrezzature e sistemazioni (percorsi ciclopedonali e di immersione rurale, luoghi per attività a scopo ricreativo/didattico e scientifico/culturale), per la valorizzazione del territorio.
- promuove la riqualificazione delle aree adiacenti alle barriere all'interno degli insediamenti, affinché non assumano i connotati di "retro urbano";
- salvaguarda il carattere di continuità del contesto naturale/paesaggistico;
- prevede, ove necessario, adeguate opere di mitigazione degli impatti visivi e acustici;
- individua la corretta localizzazione di by-pass faunistici e stabilisce le priorità di intervento in considerazione della presenza del fiume Mincio.

3.24 - Interventi di riordino della zona agricola

Rif.: Tav. 4 - Carta delle Trasformabilità

Il P.A.T. individua un ambito a sud-ovest del capoluogo interessata nel passato da attività estrattive, che costituisce un ambito cui attribuire particolare attenzione attraverso azioni mirate al recupero ambientale, alla riqualificazione e alla rinaturalizzazione del luogo. Nell'elaborato grafico è individuato in associazione a "Contesto destinato alla realizzazione di programmi complessi".

DIRETTIVE

L'ambito è vocato alla realizzazione di progetti per il recupero funzionale e morfologico dei luoghi, oltreché la sistemazione paesistica dello stesso, ripristinando, integrando o realizzando elementi di raccordo con i caratteri salienti del paesaggio e dell'ambiente naturale.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Nelle more di quanto previsto nelle direttive, sono ammessi tutti gli interventi consentiti dalla vigente normativa di P.R.G.

3.25 - Infrastrutture della mobilità: Piste ciclabili.

Rif. Leg.: L.R. 11/2004 - Relazione "Il sistema infrastrutturale"

Il P.I. recepirà la programmazione settoriale delle piste ciclabili di attraversamento del territorio, in particolare dello schema direttore elaborato nel Piano delle Piste Ciclo-Pedonali, ossatura primaria sulla quale potranno essere sviluppate arterie secondarie di penetrazione ai luoghi.

DIRETTIVE

La rete ciclopedonale di previsione dovrà integrare i percorsi ciclabili già esistenti, oltreché la rete auto veicolare, offrendo condizioni ottimali di mobilità alle persone (sicurezza, autonomia, qualità del vivere e dell'abitare, eliminazione delle barriere architettoniche) al fine di orientare la domanda di mobilità verso comportamenti sostenibili e corretti dal punto di vista ambientale.

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

Il PI favorirà le operazioni di costruzione e manutenzione prescrivendo le modalità di realizzazione degli interventi.

3.26 - Infrastruttura di maggior rilevanza da riqualificare o di progetto

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

Rif.: Tav. 4 - Carta delle Trasformabilità

Trattasi delle aree interessate dalla previsione di nuova viabilità e svincoli di progetto.

Il P.A.T., definisce i tracciati di progetto solamente come indicazione territoriale di collegamento per la pianificazione di livello inferiore. Pertanto tali tracciati non rappresentano una progettualità definita e definitiva, demandando tale compito al P.I.

Tale progettualità sarà assoggettata a verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/2006.

DIRETTIVE

Il P.I. definisce in modo puntuale i tracciati delle infrastrutture viabilistiche.

Il P.I. detta norme per gli insediamenti in fregio alla viabilità ed agli svincoli di progetto o da potenziare, sia ai fini delle norme di sicurezza, che di tutela dall'inquinamento acustico ed atmosferico.

L'inserimento di tali infrastrutture dovrà essere progettato ed attuato in modo da inserire armonicamente la loro presenza nel paesaggio circostante, utilizzando le tecniche dell'ingegneria naturalistica, ambientale e della progettazione paesaggistica per l'attenuazione dell'inquinamento estetico ed acustico, e per la mitigazione degli impatti connessi all'esercizio del traffico, secondo le seguenti direttive:

- formazione di spazi a vegetazione arborea ed arbustiva per spessori consistenti, distribuita in forma discontinua ed irregolare lungo il tracciato al fine di dissolvere l'effetto di linearità prodotto dall'infrastruttura nel paesaggio;
- evitare gli effetti di accentuazione del tracciato, sia pur realizzati con materiale vegetale;
- mascherare le eventuali scarpate con vegetazione arbustiva ed arborea;
- mantenere i punti di visibilità dall'infrastruttura verso il paesaggio circostante;
- adottare la scelta di specie arboree compatibili con il grado di inquinamento dell'infrastruttura;
- nella formazione di strade, la piantumazione avverrà per quanto possibile contestualmente alla realizzazione della viabilità, e sarà tenuta in considerazione la superficie di rispetto dell'apparato radicale, in modo da evitare deformazioni;
- andrà comunque sempre valutata la salvaguardia degli utenti della viabilità, impedendo che in caso di particolari situazioni meteorologiche ci siano notevoli invasioni di foglie o altro sulle carreggiate stradali, tali da creare pericolo per la circolazione veicolare.

Relativamente all'aspetto paesaggistico il PI, nel definire gli effettivi tracciati delle nuove

infrastrutture stradali, dovrà seguire i seguenti principi generali di progettazione, da applicarsi anche in sede di progettazione delle stesse:

- effettuare uno studio preliminare del tracciato, che comprenda l'individuazione delle componenti dominanti del paesaggio e delle componenti paesistiche minori che caratterizzano il territorio interessato, al fine di comprenderne le qualità estetiche e paesaggistiche;
- definire le principali caratteristiche costruttive della strada (rilevati e scavi) e l'andamento planimetrico in rapporto alla forma e alla natura del terreno;
- valutare le strutture ed i manufatti necessari (ponti, viadotti, svincoli, edifici, piazzole di sosta) in rapporto alle linee del paesaggio e alle caratteristiche ambientali;
- studiare le disposizioni delle piantagioni arboree lungo il percorso;
- definire il tracciato stradale adattandolo il più possibile alle condizioni morfologiche del territorio attraversato, predisponendo soluzioni che consentano di ridurre o compensare quei danni che sono inevitabili (quali sostituzione di rilevati con viadotti, sistemazione di corsi d'acqua, modellamento del corpo stradale, sistemazioni a verde, misure per la difesa della strada, ecc.);
- la sistemazione a verde non dovrà necessariamente prevedere il modello del filare alberato ma, secondo gli ambiti interessati, potrà adottare diverse soluzioni progettuali. Il viale alberato sarà preferibile nell'attraversamento di zone agricole piatte e sostanzialmente prive di elementi di interesse paesistico (siepi, boschetti, ecc.) che contraddistinguono un ecosistema agrario: in tali casi il filare arboreo risulterà opportuno sia per articolare il paesaggio circostante, sia per sottolineare la strada stessa, indirizzando la vista sul percorso in mancanza di apprezzabili visuali poste lungo lo stesso.

Si richiamano in ogni caso le direttive in materia di VIA, per le infrastrutture assoggettate per legge a tale obbligo e VAS (D.Lgs 152/2006).

ART. 4 - IL TERRITORIO AGRICOLO

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

L'ambito agricolo è parte integrante del sistema del territorio aperto, ed è individuabile sia nell'ATO con prevalenza di peculiarità del sistema ambientale e paesaggistico, che in quelli con prevalenza di caratteri del sistema insediativo. Il P.I. provvede all'individuazione degli edifici rurali presenti nel territorio agricolo, stabilendo gli interventi necessari per il loro mantenimento e/o recupero, mediante la predisposizione di apposito "prontuario per gli interventi edilizi nel territorio agricolo".

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

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

In tali ambiti il piano promuove:

- opere di sistemazione, trasformazione e miglioramento idraulici, agrari e fondiari, nonché l'inserimento di macchinari ed impianti, anche di irrigazione dei fondi e di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli con le relative opere, volumi e reti tecnologiche a servizio, che siano migliorativi dell'assetto produttivo dell'attività agricola, al fine di sopperire al grave deficit della produzione primaria ed alle trasformazioni climatiche in atto;
- recupero di elementi ed aree degradate da un punto di vista ambientale, al fine di favorirne la conservazione e lo sviluppo;
- manutenzione ed utilizzazione degli elementi vegetazionali esistenti;
- svolgimento di attività ed opere che siano imposte o consentite, nell'ambito dell'attività agricola, da fonti normative prevalenti di matrice comunitaria e comunque, tutte le opere e gli interventi finalizzati al mantenimento della efficienza produttiva, nonché delle buone condizioni agronomiche dei fondi.

4.1 - Disposizioni per gli edifici e i manufatti esistenti

Negli edifici esistenti, fatte salve le disposizioni indicate per gli immobili di valore culturale,

quelle per i singoli ATO e/o dal successivo P.I., sono consentiti:

- interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
- interventi di riqualificazione ambientale.

4.2 - Edifici con utilizzazioni multiple, non più funzionali alle esigenze del fondo

Il P.I. individua gli edifici esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo, per i quali possono essere consentiti utilizzi diverse da quello agricolo, anche di tipo ricettivo, esclusivamente se gli immobili interessati:

- dispongono delle opere di urbanizzazione adeguate alle nuove utilizzazioni o viene provveduto alla loro realizzazione se mancanti;
- sono coerenti o vengono resi coerenti con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale e con l'ambiente, mediante modifica degli elementi che contrastano con i caratteri ambientali dei luoghi, quali dimensione, forma, colore, ecc., nei limiti della volumetria massima esistente.

4.3 - Edificabilità

a) Disposizioni generali

Nel territorio agricolo sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal P.A.T. e dal P.I., esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricole - produttive, così come definite dalla LR n.11/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

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

Le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti disposizioni sui caratteri tipologici degli edifici, le disposizioni date dal P.I., compresi i limiti di altezza e di distanza, gli indirizzi per la riqualificazione ambientale delle aree scoperte, nonché le disposizioni specifiche indicate per gli ATO.

b) Caratteri tipologici degli edifici

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

- rispettare l'ambiente agricolo ed in particolare, i caratteri dell'edilizia tradizionale ricercando la coerenza con la tipologia, i materiali e i colori tipici delle preesistenze rurali del luogo;
- escludere le tipologie edilizie e le strutture estranee all'ambiente rurale;

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

c) Limiti di altezza e distanza degli edifici

Le disposizioni sulla volumetria, sulle distanze e sulle altezze delle nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti sono rispettivamente stabiliti dagli Ispettorati Regionali per l'Agricoltura e dalle disposizioni della DGR n. 3178/2004 e s.m.i.

d) Riqualificazione ambientale delle aree scoperte

Allo scopo di favorire la riqualificazione ambientale, il Comune può consentire la demolizione di edifici o parti di essi in contrasto con l'ambiente ovvero, per motivi statici ed igienici; in quest'ultimo caso potrà essere autorizzata la ricostruzione del volume demolito. Tale procedura è disciplinata da quanto previsto all'art. 3.3 delle presenti norme.

Il P.I. fissa l'entità del volume recuperabile rispetto a quello da demolire, nonché i criteri e le modalità operative. Esso inoltre valuta le possibilità di applicare gli strumenti del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone eventualmente gli ambiti e i contenuti.

In ogni caso al fine di garantire la sostenibilità ambientale:

- il rapporto tra volume demolito e volume ricostruito verrà fissato dal P.I. in base alla specifica situazione;
- i progetti di intervento devono comprendere anche la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza.

e) Vincoli

Al rilascio del permesso di costruire delle nuove costruzioni ad uso abitativo è istituito sul fondo di pertinenza, a cura del richiedente, un vincolo di non edificazione trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.

Le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza.

L'ampiezza del fondo di pertinenza di cui al comma 1, è determinato sulla base dell'apposito provvedimento emanato dalla Regione del Veneto.

Le abitazioni e gli edifici destinati a strutture agricolo-produttive determinano un vincolo di destinazione d'uso fino alla eventuale variazione del P.I.

La demolizione parziale o totale delle abitazioni o delle strutture agricolo-produttive, riduce o elimina il vincolo.

Il Comune si dota di un registro fondiario sul quale trascrivere i dati catastali degli immobili e dei fondi vincolati e di una planimetria su cui risultano individuate tali aree vincolate ad

edifici costruiti nel proprio territorio, o in quello dei comuni vicini, qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un comune.

Le Serre, i vivai e gli allevamenti vengono disciplinati dal P.I., ai sensi della LR n.11/2004, attenendosi alle indicazioni contenute negli specifici provvedimenti della Giunta Regionale, rispettivamente la DGR n. 172/2010 e la DGR n. 3178/2004, come modificata dalla DGR n. 329/2010.

f) Interventi di trasformazione del territorio agricolo

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

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

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

g) Miglioramenti fondiari

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

Qualora i miglioramenti fondiari richiedano trasformazioni all'attuale configurazione del suolo, comprese modifiche o eliminazioni di opere di contenimento naturali o artificiali (balze naturali con i propri profili, muretti, pavimentazioni di strade), è necessaria specifica autorizzazione dal Comune che potrà essere rilasciata sulla base di un progetto comprendente:

- relazione geologica/idraulica, redatta da tecnici abilitati, contenente anche le motivazioni del miglioramento fondiario proposto, l'indicazione delle caratteristiche geo-morfologiche del terreno, le modalità di intervento per risolvere eventuali problemi di dilavamento delle scarpate e deflusso delle acque, ecc.;
- planimetria e particolari costruttivi delle eventuali opere di consolidamento e dei terrazzamenti;
- indicazione dei movimenti di terra necessari, specificando la quantità e il tipo di materiale da apportare, e/o da asportare, indicandone l'utilizzo.

Per gli eventuali muri di contenimento sono prescritti l'impiego di materiali/tecniche coerenti con il contesto ambientale e con la tradizione storica locale.

h) Tutela ambientale

Il P.I. promuove le seguenti azioni, orientate al mantenimento e alla valorizzazione della varietà, ricchezza e riconoscibilità paesaggistico-ambientale e rurale che sono alla base della loro specificità:

- mantenimento delle alberature di valore ambientale, con possibilità di sostituire gli esemplari malati con specie analoghe o compatibili, tipiche del paesaggio rurale;
- mantenimento degli elementi vegetazionali singoli o associati (boschetti marginali, alberature, piante arbustive, siepi, ecc.) di valore naturalistico e/o storico-ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con specie autoctone in armonia con gli elementi paesaggistici esistenti;
- recupero e riqualificazione dei sentieri e delle strade aziendali, interaziendali e vicinali, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per quello pedonale, ciclabile e per l'equitazione. In tale caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale;
- interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti;
- mantenimento della trama di fondo dell'assetto agrario;
- mantenimento della funzionalità dei fossi poderali e della rete scolante;
- mantenimento delle alberature d'alto fusto e degli elementi vegetazionali singoli o associati (alberature, piantate, siepi, ecc.) di valore naturalistico e/o storico-ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale, disposti in coerenza con gli insediamenti, con la tessitura dei fondi e con la configurazione orografica del suolo;
- interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti.

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

Non sono consentiti i seguenti interventi:

- apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle previste in attuazione del P.A.T. o del P.I. e di quelle poste al servizio della attività agricola, degli edifici esistenti, delle attività turistico-ricettive e/o della rete delle attrezzature e sistemazioni per la godibilità e fruibilità del territorio aperto;
- introduzione di specie vegetali suscettibili di provocare alterazioni ecologicamente dannose;
- uso fuori strada di mezzi motorizzati, con esclusione dei mezzi necessari ai lavori agricoli, alle utilizzazioni boschive e per i servizi di protezione civile, nonché dei mezzi d'opera necessari per la costruzione e l'esercizio degli impianti e delle attrezzature.

Le recinzioni devono essere realizzate con tipologie ed uso di materiali tradizionali.

i) Il Comune promuove, con la collaborazione delle associazioni di categoria, la riqualificazione del territorio agricolo e la riqualificazione della viabilità rurale di interesse

paesaggistico ed ambientale. A tal fine si adottano i seguenti indirizzi:

- incentivare metodi di produzione più rispettosi degli ecosistemi agricoli e compatibili con il carattere del paesaggio;
- orientare l'attività aziendale verso la produzione di servizi ambientali, anche in relazione alle potenzialità ricreative, sportive e culturali presenti;
- sostenere le iniziative e le pratiche colturali finalizzate al rimboschimento e, in generale, alla rinaturalizzazione delle aree dismesse dall'agricoltura;
- riqualificare e tutelare gli ecosistemi naturali, negli interventi di trasformazione del suolo, con l'obiettivo di mantenere e valorizzare le risorse locali;
- progettazione di una rete di attrezzature e sistemazioni per l'ospitalità e visitazione del territorio aperto e per la sua godibilità e fruibilità, a raccordo con le peculiarità ambientali;
- promozione dello sviluppo di attività economiche, in modo che si svolgano in modo compatibile e coerente con l'ambiente e la conservazione della natura (agricoltura biologica, agriturismo, attività connesse con la fruizione turistico-ricreativa del territorio aperto, ecc.), nel rispetto del dimensionamento del PAT.

ART. 5 PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL P.I. E PER LA QUALITA' URBANISTICO/AMBIENTALE DEGLI SPAZI APERTI

5.1 - Vegetazione in ambito urbano e nel territorio aperto

Il Comune prevede la tutela e lo sviluppo delle popolazioni delle diverse specie segnalate, attraverso interventi finalizzati al miglioramento complessivo dell'ecosistema ambientale.

Nei diversi contesti urbani e di spazio aperto, al fine di mitigare e compensare le azioni di Piano, il P.A.T. promuove l'impiego preferenziale di specie vegetali autoctone da definirsi in modo specifico in fase di P.I. La scelta delle specie dovrà tuttavia rispondere ai seguenti criteri:

- nell'ambito delle aree soggette a particolare tutela paesaggistica ed ambientale, i progetti di trasformazione e/o recupero edilizio dovranno contenere apposita planimetria dell'area di intervento, con indicata la vegetazione arborea ed arbustiva presente, corredata da appropriata documentazione fotografica, nonché una proposta di sistemazione vegetazionale;
- in sede di ristrutturazione della viabilità esistente o di realizzazione di nuove viabilità dovranno, per quanto possibile, essere conservate le alberature esistenti, soprattutto se di specie autoctona o di valore paesaggistico;
- ai proprietari dei suoli ove ricadono le alberature è fatto obbligo di mantenerle e conservarle, nonché di provvedere alla reintegrazione degli esemplari estinti, danneggiati o malati, con altri della stessa specie;
- sono considerate di valore paesaggistico, e pertanto soggette a vincolo di conservazione, le seguenti alberature del territorio agricolo e urbano:
 - le alberature lungo i corsi d'acqua e quelle appartenenti agli impianti storici;
 - le specie arboree costituenti alberi isolati di segnalazione (es. le coppie di cipressi ai confini di proprietà, etc.);
 - gli alberi isolati, sparsi o in gruppo, di specie alloctona sono considerati di valore paesaggistico solo nei casi in cui si tratti di esemplari di considerevole dimensione ed età, e pertanto aventi valore naturalistico integrato nel paesaggio, o che presentino nell'impianto in gruppo valenza di biotopi di interessante natura e consistenza.

Tra le specie autoctone sono altresì tutelate quelle appartenenti agli impianti dei parchi e giardini storici.

5.2 - Criteri e indirizzi per una progettazione edilizia sostenibile

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

Il P.I. approfondirà l'uso di tali tecniche costruttive relativamente alle caratteristiche morfologiche e paesaggistico-ambientali del territorio.

Per quanto concerne gli ambiti dei centri storici, il P.I. dovrà definire una regolamentazione nell'utilizzo delle soluzioni tecniche di approvvigionamento energetico, (pannelli solari termici, pannelli fotovoltaici, microeolico, ecc.) a garanzia di un loro corretto inserimento ambientale, relativamente agli interventi urbanistici attuativi nei nuovi insediamenti.

Il P.I. dovrà prevedere una valutazione in riferimento al loro impatto ambientale e, in generale, riguardo le soluzioni tecniche di approvvigionamento energetico alternativo.

5.3 - Requisiti per il benessere abitativo e il risparmio energetico

Fatte salve le norme di legge vigenti in materia, i requisiti obbligatori, ritenuti essenziali per il raggiungimento del benessere abitativo sono i seguenti:

- salubrità degli ambienti attraverso l'applicazione delle leggi vigenti riguardanti l'umidità, la temperatura interna, l'illuminazione naturale, la ventilazione, la permeabilità delle pareti, l'eliminazione dei ponti termici, gli isolamenti acustici e termici;
- presenza di impianti che, nel rispetto della normativa vigente, garantisca l'approvvigionamento e l'uso di acqua potabile, di corrente elettrica e di gas all'interno dei singoli alloggi, per il funzionamento degli impianti igienico e idro-sanitario, di riscaldamento e/o di raffrescamento (L. 10/91, L. 46/90, L. 447/95, DPR. 380/2001 e successive loro modifiche e integrazioni);
- impianti integrativi all'impiantistica tradizionale in grado di concorrere al risparmio energetico, quali pannelli solari per la produzione dell'acqua calda, pannelli con celle fotovoltaiche per la produzione di energia elettrica, ecc.

5.3 - Compatibilità ambientale degli interventi

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

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

- individuerà gli ambiti nei quali la progettazione definitiva di ogni singolo intervento, come previsto dalla Direttiva Habitat 92/43/CEE, dovrà contenere la relazione di incidenza ambientale, con la quale verranno considerati tutti i disturbi arrecati alla zona protetta, le eventuali azioni di mitigazione proposte e/o le eventuali alternative proposte;
- definirà il divieto di asportare specie erbacee ed arboree che servono da alimentazione per gli animali, lungo i corridoi ecologici indicati in cartografia della

rete ecologica regionale;

- stabilirà che progettazione del verde sia eseguita con l'obiettivo di sviluppare una diversità fitocenotica il più possibile elevata, controllando le specie utilizzate al fine di limitare lo sviluppo di quelle non autoctone o alloctone invasive.

5.4 - Azioni di mitigazione del sistema insediativo, ambientale e paesaggistico

Il P.A.T. prevede opere di mitigazione per gli effetti diretti che le azioni del Piano provocano sull'ambiente, e opere di compensazione per gli effetti indiretti causati da interventi non direttamente connessi alle azioni del Piano.

Piano generale del Traffico

Il PAT persegue l'obiettivo della tutela della salute umana rispetto all'inquinamento atmosferico attraverso il Piano Generale del Traffico Urbano, da redigersi nell'ambito del P.I.

Il Comune dovrà attivare delle misure specifiche finalizzate a raggiungere gli obiettivi di salubrità e sostenibilità. Fra queste è possibile individuare:

- modifiche alla viabilità atte a ridurre od eliminare la pressione e concentrazione degli inquinanti dalle zone maggiormente esposte;
- aumento del potenziale biotico attraverso incentivazione delle superfici verdi in particolare quelle arboree negli interventi di nuova edificazione. Andranno previste dunque dotazioni minime di alberature e forme di compensazioni in caso non risultino possibili impianti di nuovi alberi;
- indicazione degli interventi di mitigazione a mezzo di barriere vegetali e/o artificiali nelle zone a maggiore esposizione al rumore;
- valutazione puntuale dei parametri di inquinamento dell'aria nella localizzazione di nuovi insediamenti.
- altre azioni e modalità operative previste dal Piano Generale del Traffico Urbano finalizzate a riduzione dell'impatto sulla popolazione.

Piano Comunale di Classificazione Acustica

Il P.A.T persegue l'obiettivo della tutela della salute umana rispetto all'inquinamento atmosferico ed acustico, attraverso il Piano di Classificazione Acustica

Nell'anno 2009 il Comune di Valeggio ha affrontato la predisposizione del piano di Classificazione Acustica, tutt'oggi in fase di elaborazione.

DIRETTIVE

Il Comune, in fase di stesura del P.I., attraverso i piani precedentemente esposti, dovrà prevedere ed attivare le seguenti misure:

- Eventuali modifiche alla viabilità o al flussi di traffico atte a ridurre od eliminare la pressione e concentrazione degli inquinanti dalle zone maggiormente esposte;

-
- un aumento del potenziale biotico attraverso incentivazione delle superfici verdi, in particolare quelle arboree. Negli interventi di nuova edificazione andranno previste dotazioni minime di alberature, definendo forme di compensazioni in caso non risultino possibili impianti di nuovi alberi;
 - interventi, ove necessario, di mitigazione a mezzo di barriere vegetali e/o artificiali nelle zone di maggior esposizione al rumore;
 - una valutazione puntuale dei parametri di Inquinamento dell'aria nella localizzazione di nuovi insediamenti, al fine di garantire la coerenza con le previsioni attuate in sede di proposta di Rapporto Ambientale.

Mitigazione idraulica

Le superfici pavimentate diverse dai piazzali pertinenziali degli insediamenti produttivi prive di costruzioni sottostanti, dovranno essere realizzate con pavimentazioni che permettano il drenaggio dell'acqua e l'inerbimento;

Le superfici pavimentate sovrastanti costruzioni interrato e piazzali pertinenziali ad insediamenti produttivi, dovranno essere provviste di canalizzazioni ed opere di drenaggio, che provvedano a restituire le acque meteoriche alla falda o, se tecnicamente impossibile, dotate di vasche di raccolta a rilascio lento delle acque nelle fognature comunali o negli scolli, al fine di ritardarne la velocità di deflusso;

Il PI individuerà gli ambiti del territorio comunale nel quale si dovranno applicare le predette norme di salvaguardia e mitigazione idraulica.

Le precedenti prescrizioni non si applicano alle superfici pavimentate ove si raccolgano acque meteoriche di dilavamento o di prima pioggia disciplinate dall'art. 113 del D. Leg.vo 152/06, per le quali si applicheranno le speciali disposizioni regionali e comunali di attuazione:

- le canalizzazioni e tutte le opere di drenaggio devono essere dimensionate utilizzando un tempo di ritorno ed un tempo di pioggia critico adeguato all'opera stessa ed al bacino, secondo quanto riportato nella normativa vigente (DGR 3637/2002 e 1322/2006);
- in caso di nuove lottizzazioni, si dovranno prevedere dei volumi di invaso con volume minimo determinato dalla normativa vigente, e comunque concordato con i consorzi/enti competenti, per la raccolta delle acque piovane (bacino di laminazione) al fine evitare il sovraccarico della rete superficiale di scolo con i maggiori picchi di piena dovuti alla ridotta permeabilità del suolo;
- in fase di progetto, nella rete di smaltimento delle acque, prediligere collettori di drenaggi di grandi diametri;
- le tubazioni in cls o ca a servizio dei sistemi di collettamento delle acque, nel caso in cui presentino pendenze inferiori allo 0.5%, dovranno essere obbligatoriamente posate su letto in calcestruzzo armato di idonea rigidità per evitare cedimenti delle stesse;
- valutare l'opportunità di impiego di perdenti delle acque piovane nel primo sottosuolo e tubazioni della rete acque bianche del tipo drenante;

-
- per i fossati e gli scoli esistenti, mantenere dei profili naturali del terreno evitando l'occlusione, l'impermeabilizzazione del fondo e delle loro sponde, preservando le dimensioni di ampia sicurezza e il relativo corredo di alberature e siepi;
 - divieto di tombamento o di chiusura di fossati esistenti, anche privati, a meno di evidenti necessità attinenti la pubblica o privata sicurezza. In caso di tombinamento occorrerà provvedere alla ricostruzione planoaltimetrica delle sezioni idriche perse secondo configurazioni che ripristinino la funzione iniziale, sia in termini di volumi che di smaltimento delle portate defluenti.

Devono essere comunque rispettate le indicazioni e prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità idraulica e le disposizioni dettate per i singoli ATO.

Mitigazione dei processi di trasformazione sul microclima

Al fine di mitigare l'effetto dell'urbanizzazione e rendere meno evidente il limite fra il contesto urbano e il sistema ambientale circostante, il comune valuta l'opportunità di adottare un "Regolamento di sviluppo e gestione del verde" che riporti una normativa specifica per l'attuazione dei seguenti interventi:

- a) impianto e mantenimento di siepi, filari arborati e nuclei di vegetazione lungo il contorno degli edificati e al fianco delle strade urbane, con utilizzo di specie arboreo-arbustive autoctone, al fine di conferire alle tipologie vegetazionali presenti al loro interno un carattere ecologico funzionale;
- b) predisposizione di interventi di riqualificazione naturalistica in ambito urbano, in grado di assolvere ad un ruolo potenziale di incremento della connettività con gli altri sistemi del verde esterni al sistema urbano
- c) per la progettazione delle aree previste in trasformazione (aree di espansione, aree dismesse o defunzionalizzate da recuperare), valuta l'opportunità di sviluppare i seguenti indirizzi finalizzati a ridurre gli impatti generati dalla presenza di nuove infrastrutture:
 - garantire un accesso ottimale alla radiazione solare per tutti gli edifici;
 - limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, se ciò lascia disponibile sufficiente luce naturale;
 - garantire accesso al sole per tutto il giorno per tutti gli impianti solari realizzati, progettati o probabili;
 - verificare e attuare tutti gli interventi idonei a ridurre l'effetto noto come "isola di calore" dato prodotto dalla concentrazione di usi energetici (trasporti, produzione di calore), dall'uso di materiali di finitura delle superfici con caratteristiche termofisiche sfavorevoli, dalla scarsa presenza di vegetazione;
 - considerare il verde non soltanto come valore decorativo, ma progettarlo e quantificarlo in modo da produrre effetti sul microclima dell'area, mitigando i picchi di temperatura estivi grazie all'evapotraspirazione, e consentire l'ombreggiamento per controllare l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti durante le diverse ore del giorno.

Mitigazione degli effetti del sistema dei trasporti

Nella progettazione dei nuovi assi viari, o nella riqualificazione di quelli esistenti, il Comune, ove possibile, adotta misure atte a promuovere:

- a) l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica, adeguando i tracciati al naturale andamento del terreno ed evitando possibilmente viadotti e rilevati;
- b) la previsione di attraversamenti sicuri (tombini, sovrappassi) per la fauna vertebrata;
- c) per la realizzazione dei sottofondi, delle pavimentazioni in strade sterrate extraurbane, a riduzione della polverosità, rumorosità e manutenzione, l'impiego di materiali durevoli, quando possibile di recupero, garantendo il drenaggio verticale e laterale dell'acqua piovana;
- d) in sede di analisi specifiche, se si rileva che negli agglomerati e nelle zone sussiste il superamento, ovvero il rischio di superamento, del valore limite giornaliero per le polveri PM₁₀, il Comune promuove misure di limitazione della circolazione per determinate categorie di veicoli. Tali misure possono essere modulate sulla base delle previsioni di miglioramento o peggioramento dello stato della qualità dell'aria.
- e) introdurre elementi naturali/artificiali con funzione di barriera ai flussi d'aria trasportanti sostanze inquinanti;
- f) prevedere adeguate aree di sosta e di parcheggio, con relative misure di riduzione della velocità;
- g) prevedere la massima estensione delle zone pedonali e ciclabili, queste ultime in sede propria;
- h) mantenere una distanza di sicurezza tra le sedi viarie interne all'insediamento, o perimetrali, e le aree destinate ad usi ricreativi;
- i) in riferimento al Piano di Zonizzazione Acustica, accertato che le azioni del P.A.T. non contrastano con i risultati del piano di zonizzazione acustica e relative prescrizioni (DT n.667 del 01.12.2000), il Piano degli Interventi del P.A.T., in sede di sua predisposizione, dovrà interagire e coordinarsi con tali risultati e prescrizioni.

Mitigazione degli effetti dell'illuminazione artificiale

Il Comune, in fase di progettazione o di riqualificazione degli impianti d'illuminazione pubblica, adotta misure atte a diminuire l'impatto luminoso, anche a favore di un risparmio energetico, come previsto dalla Legge della Regione Veneto n. 17 del 7 agosto 2009 "Nuove norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso, il risparmio energetico nell'illuminazione per esterni e per la tutela dell'ambiente e dell'attività svolta dagli osservatori astronomici", con predisposizione di apposito Piano dell'illuminazione per il contenimento dell'inquinamento luminoso (PICIL).

L'illuminazione artificiale nelle aree private del territorio comunale, dovrà essere considerata fattore di primaria importanza per la definizione e valorizzazione dell'immagine urbana, utilizzando al meglio le potenzialità espressive della luce per creare un ambiente confortevole nelle ore serali e notturne, avvalendosi di prodotti volti all'abbattimento dell'inquinamento luminoso ed al risparmio energetico (L.R. 17/2009).

Il Comune valuta l'opportunità di emettere delle ordinanze di spegnimento dei fari fissi e rotanti rivolti verso il cielo, e di integrare il regolamento edilizio con disposizioni

concernenti la progettazione, l'installazione e l'esercizio degli impianti di illuminazione esterna.

Il PI, nel rispetto delle indicazioni del Rapporto Ambientale, dovrà prevedere idonea disciplina finalizzata al contenimento dell'inquinamento luminoso, nel rispetto delle disposizioni e in applicazione della Legge Regionale 07.08.2009 n. 17.

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, svincoli, complessi industriali, impianti sportivi e aree di ogni tipo devono avere rispetto al terreno, un'inclinazione tale, in relazione alle caratteristiche dell'impianto, da non inviare oltre 0 cd per 1000 lumen a 90 ed oltre.

È fatto divieto di utilizzare fasci di luce roteanti o fissi di qualsiasi tipo, anche in maniera provvisoria, per fini pubblicitari.

Per l'illuminazione di edifici e monumenti, gli apparecchi di illuminazione devono essere spenti entro le ore ventiquattro.

L'illuminazione delle insegne, prive di luce propria, deve essere realizzata dall'alto verso il basso. Per le insegne dotate di illuminazione principale, 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.

Mitigazione per le acque reflue di scarico

Il Comune incentiva la realizzazione di misure atte a:

- realizzare unità paranaturali, interposte tra gli impianti di depurazione e i corpi idrici ricettori o inserendo sistemi di fitodepurazione come trattamenti terziari;
- nella progettazione o nella riqualificazione dei sistemi di scarico di acque domestiche su suolo, in condizioni di assenza di rischio di contaminazione della falda, favorire la subdispersione a goccia, la subirrigazione, la filtrazione lenta intermittente in letto di sabbia e, in climi caldi, i vassoi fitoassorbenti, con l'accortezza di evitare stagnazione delle acque ed impaludamento del terreno, la fitodepurazione;
- in relazione all'incremento di popolazione nei diversi A.T.O., prevede il potenziamento dei sistemi di depurazione esistenti andando a privilegiare preferibilmente sistemi a basso consumo energetico, come la fitodepurazione a flusso orizzontale;

-
- per gli insediamenti civili ed agroindustriali non collettati, prescrive la realizzazione di idonei impianti di trattamento dei reflui in conformità alla vigente normativa nazionale DLgs. 152/06 e s.m.i. , e per quanto di competenza regionale, al Piano Regionale di Risanamento delle Acque, e successivamente a seguito di approvazione al Piano Regionale di Tutela delle Acque.

Miglioramento dell'assetto ecologico ambientale dei corsi d'acqua

- Tutela delle aree agricole integre confinanti con il sistema idrico, provvedendo al mantenimento e/o al ripristino, alla valorizzazione degli elementi caratterizzanti il territorio (reticolo dei corsi d'acqua e delle strade poderali, manufatti e insediamenti rurali, tipologia e allineamento delle alberature e delle piantate, sistemazioni agricole tradizionali, ecc.), come componenti di un sistema integrato e continuo;
- valorizzazione del rapporto esistente tra il corso d'acqua ed i tessuti insediativi storici che lambisce.
- salvaguardia, manutenzione e rinaturalizzazione delle sponde dei corsi d'acqua e potenziamento della vegetazione ripariale, favorendo habitat per la fauna;
- regolamentazione di accessi e percorsi didattici nelle zone a valore naturalistico;
- creazione, anche con altri corsi d'acqua, di connessioni ecologiche.

Creazione di Aree boscate o destinate al rimboschimento.

Rif. Leg.: *D. lgs. 42/2004 art. 142 lett. g)*

Il P.I. individua le modalità e le tecniche per la realizzazione di nuove aree boscate o destinate al rimboschimento. Tali ambiti di nuovi raggruppamenti arborei, composti da specie tradizionali e disposti in rapporto agli insediamenti, alla tessitura dei fondi ed alle visuali, saranno realizzati in funzione della quantificazione e della previsione di dotazioni minime di alberature, quale forma di compensazione per le azioni del P.I. Si dovrà impiegare una metodologia che rispetti il principio della sostenibilità e della invarianza della CO2 dispersa nell'aria, che prevede di compensare in parte la CO2 emessa nella fase di gestione dell'insediamento con una idonea quantificazione di aree alberate (boschi, filari...).

Il P.I. provvede, inoltre, ad individuare e ad organizzare eventuali spazi privi di alberature valutando la possibilità di ampliamento delle "alberature e siepi" mediante piantumazione di siepi, boschetti, ecc., con le seguenti caratteristiche:

- fasce vegetative, siepi fitte e boschetti, nelle zone di maggiore fragilità ambientale, in vicinanza di parchi, aree protette, ecc;
- fasce vegetative, siepi fitte di connessione ecologica, nelle zone ove emergono i valori di dispositivi di filtro efficaci ed adeguati alla specifica situazione territoriale e alle relative esigenze (fasce tampone boscate di adeguata profondità e correttamente strutturate, barriere vegetali, ecc.). Per la scelta delle specie vegetali, il PI promuove l'impiego preferenziale di specie vegetali autoctone, tra quelle le cui caratteristiche generali meglio rispondono alla specifica situazione;
- ridurre il disagio o il danno provocato alle aziende agricole operanti, riorganizzando e ripristinando le condizioni di operatività delle funzioni agricole (ad esempio garantendo, tra i corpi aziendali separati dalle infrastrutture, i collegamenti minimi

funzionali alla conduzione dell'attività agricola);

- ricucire, ove necessario, i collegamenti viari, pedonali, ciclabili, destinati ai mezzi agricoli, ecc., interrotti.

Le modalità di attuazione degli interventi di mitigazione/compensazione a mezzo di barriere vegetali dovrà essere predisposta in seguito alla valutazione puntuale dei parametri perequativi relativi ai nuovi insediamenti.

Vegetazione in ambito urbano e nel territorio aperto con funzione di riduzione della diffusione di polveri ed inquinanti

Il PI promuove l'impiego preferenziale di specie vegetali autoctone, scelte tra quelle le cui caratteristiche generali meglio rispondono alla specifica situazione, al fine di favorire l'aumento della qualità paesaggistica e, contestualmente, la salubrità, mediante la realizzazione di misure di mitigazione per la diffusione di inquinanti, nei diversi contesti urbani e di territorio aperto.

In particolare il PAT, per la scelta delle specie vegetali, fornisce le seguenti indicazioni (che non precludono comunque l'utilizzo di specie differenti da quelle elencate, purché adatte alla specifica situazione) che potranno essere precisate e integrate in sede di PI.

Piante per siepi o ambiti campestri:

Quercus robur

Quercus petraea

Quercus pubescens

Carpinus betulus

Ostrya carpinifolia

Acer campestre

Ulmus minor

Fraxinus excelsior

Fraxinus angustifolia

Fraxinus ornus

Tilia spp.

Viburnum lantana

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Euonymus europaeus

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

Alnus glutinosa

Salix alba

Salix viminalis

Salix cinerea

Salix caprea

Platanus sp. pl.

Viburnum opulus

Piante adatte ad alberature stradali:

Fraxinus excelsior

Fraxinus angustifolia

Acer platanoides

Platanus sp.pl.

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

Prunus cerasifera pissardi

Carpinus betulus

Piante adatte alla formazione di parchi o giardini pubblici

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

Piante adatte alla formazione di giardini privati

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

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

Carpinus betulus

Quercus ilex

Prunus laurocerasus

Photinia serrulata

Cupressocyparis leylandii

Ligustrum ovalifolium

Sono fissati i seguenti criteri per la tutela degli elementi arborei e di vegetazione caratterizzanti il paesaggio:

- nell'ambito delle aree soggette a particolare tutela paesaggistica ed ambientale i progetti di trasformazione e/o recupero edilizio dovranno contenere apposita planimetria dell'area di intervento con indicata la vegetazione arborea ed arbustiva presente, corredata da appropriata documentazione fotografica, nonché una proposta

di sistemazione vegetazionale;

- in sede di ristrutturazione della viabilità esistente o di realizzazione di nuove viabilità dovranno, ove possibile, essere conservate le alberature esistenti soprattutto se di specie autoctona o di valore paesaggistico;
- ai proprietari dei suoli ove ricadono le alberature è fatto obbligo di mantenerle e conservarle, nonché di provvedere alla reintegrazione degli esemplari estinti, danneggiati o malati, con altri della stessa specie.

ART. 6 - NORME COMUNI, TRANSITORIE E FINALI.

6.1 - Criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive, per le varianti di cui al DPR 447/98.

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

Il P.A.T. assume quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive per le varianti di cui al DPR 447/98, quelli contenuti nella Circolare Regionale n. 16 del 30/7/2001: "Sportello Unico per le attività produttive (artt. 2 e 5 del D.P.R. n. 447/98). Indirizzi in materia urbanistica." pubblicata sul BUR n. 74 del 17/08/2001, in quanto applicabili per effetto delle disposizioni introdotte dalla L.R. 11/2004 dettante Norme per il Governo del Territorio e della sulla valutazione ambientale strategica.

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

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

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

Qualora l'esito della conferenza di servizi sia favorevole alla variazione del P.I., la determinazione costituisce adozione di variante al P.I., alla quale si applica la procedura di cui all'art. 18, L.R. 11/2004.

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

Si richiama il rispetto della circolare di cui al D.G.R. n.832 del 15/03/2010, Allegato A.

6.2 - Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del P.A.T., in rapporto alla VAS

Rif. Leg.: *Direttiva comunitaria 2001/42/CE*

In attuazione dell'art. 10 della DIRETTIVA 2001/42/CE, il P.A.T. determina le modalità di controllo degli effetti ambientali significativi conseguenti l'attuazione del piano al fine di individuare tempestivamente gli impatti imprevisi, ed essere in grado di adottare le opportune misure correttive.

DIRETTIVE

L'attuazione delle previsioni del P.A.T., nonché l'evoluzione delle condizioni di equilibrio che ne assicurano la sostenibilità, è sottoposta a specifico monitoraggio.

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

La relazione evidenzia gli andamenti tendenziali dei parametri di sostenibilità utilizzati per la VAS in rapporto allo stato di attuazione delle previsioni del P.A.T., sulla base dell'aggiornamento dei dati del quadro conoscitivo, dei dati rilevati del rapporto annuale sullo stato dell'Ambiente ed analizzando gli indicatori utilizzati per la VAS.

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

- al completamento delle reti di collettamento dei reflui urbani e all'adeguatezza dei sistemi di depurazione cui questi afferiscono;
- alla riduzione delle perdite della rete di approvvigionamento idropotabile in relazione alla possibilità di sostenere maggiori carichi insediativi senza aumentare la pressione sulle risorse;
- all'attuazione di programmi di risparmio energetico, con particolare riferimento al settore dei trasporti urbani e a quello dell'edilizia, che muovano nella direzione di assicurare il contributo della Città di Valeggio sul Mincio agli impegni internazionali di riduzione delle emissioni climalteranti;
- alla realizzazione del sistema dei parchi e spazi verdi, percorsi pedonali e ciclabili e alla conservazione e valorizzazione della rete ecologica e delle aree naturalistiche di livello regionale;
- all'equilibrio tra le previsioni attuate e in attuazione, relative alla riqualificazione di parti della città costruita rispetto alle previsioni, e alla occupazione di nuovi suoli;
- al recupero e alla valorizzazione del sistema delle cave in considerazione alla volontà di maggior qualità paesaggistica e di offerta per il turismo rurale.

In relazione a tale verifica la Giunta proporrà al Consiglio Comunale l'adozione delle necessarie misure di mitigazione e/o di compensazione così come individuate dalla VAS e nelle presenti norme.

Il Piano di Monitoraggio è redatto 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.

In sede di attuazione del Piano dovranno essere verificati gli indicatori sotto riportati, nonché gli obiettivi di sostenibilità contenuti negli schemi relativi agli ambiti di trasformazione:

INDICATORI				
	INDICATORI	UNITA' DI MISURA	NOTE (gli indicatori vanno alimentati almeno annualmente)	RESPONSABILE RACCOLTA DATI
ARIA	Inquinamento atmosferico: NO _x	µg/mc	Rilievo semestrale	ARPAV
	Inquinamento atmosferico: N ₂ O medio	µg/mc	Rilievo semestrale	ARPAV
	Inquinamento atmosferico: PM ₁₀	µg/mc	Rilievo semestrale	ARPAV
ACQUA	Acque sotterranee: N° pozzi	n°	Dato raccolto routinariamente nelle stazioni esistenti e fornito direttamente da ARPAV	ARPAV
	Residenti collegati alle fognature	n°	Rilievo semestrale	AATO/Comune
	Acque sotterranee: concentrazione media Nitrati	mg/l	Rilievo semestrale	ARPAV
	Acque sotterranee: concentrazione media cloruri	mg/l	Rilievo semestrale	ARPAV
	Acque sotterranee: concentrazione media Ammoniacca	mg/l	Rilievo semestrale	ARPAV
	Acque potabili: consumi idrici pro capite	l/abitante al giorno	Dato estrapolato dai quantitativi erogati.	AGS/Comune
SUOLO	Rifiuti: Raccolta differenziata media	%	Dato raccolto routinariamente.	ARPAV/Comune
	Superficie urbanizzata/superficie ATO	%	Rilievo annuale	Comune
	Sviluppo dei percorsi ciclabili	ml(Kmq)	Rilievo annuale	Comune
	Cave attive	ml/Km	Rilievo biennale	Comune

ECONOMIA E SOCIETA'	Popolazione: Abitanti	n°	Rilievo annuale	Comune
	Popolazione: Saldo migratorio	n° ab	Rilievo annuale	Comune
	Popolazione: Saldo naturale	n° ab	Rilievo annuale	Comune
	Popolazione: Rapporto abitazioni/residenti	ab/resid	Rilievo annuale	Comune
	Turismo: Arrivi turistici	n°	Rilievo annuale	Provincia
	Zootecnia: n. allevamenti intensivi	n. e tipo dei capi	Rilievo annuale	Comune/ULSS
	Energia: Consumi medi procapite di energia elettrica	kW/h per abitante	Rilievo annuale	ENEL/Comune
PAESAGGIO E TERRITORIO	Inquinamento luminoso: Potenza energetica impiegata per la nuova illuminazione pubblica	Kw	Il dato è rilevabile in sede di nuovi progetti	ENEL/Comune
	Salvaguardia dei coni visuali	n.	Rilievo annuale	Comune
	Consumo di suolo naturale/seminaturale negli ambiti ad edificazione diffusa	% sul totale delle nuove urbanizzazioni	Rilievo annuale	Comune
	Aree di ricostruzione ambientale/superficie ATO	%	Rilievo annuale	Comune

L'Amministrazione comunale attiva il processo di verifica del monitoraggio delle diverse azioni e prevede che le variabili individuate debbano essere assoggettate a verifica con le cadenze sopra evidenziate e, comunque, nel caso di specifici eventi turbativi.

Per la misurazione degli indicatori edilizio/urbanistici il Comune attiverà una specifica sezione dell'ufficio tecnico, mentre per i parametri ambientali individuati si avvarrà dell'ARPAV e degli Enti gestori di servizi pubblici (ENEL, AATO, ULSS, ecc.).

6.3 - Regime giuridico delle opere oggetto di sanatoria edilizia (c.d. Condono Edilizio).

Il rilascio della sanatoria edilizia (C.D. Condono Edilizio), se da un lato rende legittimo l'edificio che era strutturalmente e funzionalmente abusivo, dall'altro non conferisce nessun ulteriore automatico beneficio o vantaggio, attuale o potenziale.

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

6.4 - Norma di Flessibilità

Il P.I., in conseguenza del dettaglio di scala e, al fine di consentire la definizione di un più coerente disegno urbanistico del tessuto edilizio, potrà discostarsi dai perimetri da questo delineati per gli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO), per le Aree di Urbanizzazione Consolidata e per le Aree di Urbanizzazione Diffusa, nel limite del 10% alle seguenti condizioni che:

- in sede di P.I., siano rispettati il limite quantitativo di SAU trasformabile determinato dal PAT, e il dimensionamento complessivo previsto per l'A.T.O. di appartenenza;
- tali modifiche escludano le aree interessate da "invarianti", "vincoli", "fragilità" e le aree classificate in "valori e tutele";
- comportino modesti scostamenti funzionali al riconoscimento di fabbricati residenziali esistenti con relative aree di pertinenza, nonché di eventuali lotti di completamento o di integrazione degli insediamenti, posti in contiguità con il tessuto edificato esistente e finalizzati al miglioramento e alla riqualificazione dei margini degli insediamenti;
- tali modifiche non comportino edificazioni lungo le strade di interconnessione tra aggregati insediativi (costruzioni a "nastro") e la fusione tra gli stessi, avendo cura che non siano alterati l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate nella VAS.

6.5 - Applicazione del P.A.T., criteri e limiti entro i quali il P.I. può modificarlo senza che sia necessario procedere ad una variante.

Ai sensi del comma 5, art. 48, L.R. 11/2004 e s.m.i., a seguito dell'entrata in vigore del P.A.T., il Piano Regolatore Generale vigente acquista il valore e l'efficacia del P.I., ad esclusione delle parti in contrasto con il P.A.T.

L'attuazione delle previsioni del P.A.T. mediante P.I. potrà avvenire anche per stralci, nel rispetto dei criteri di omogeneità degli interventi e di coerenza con le linee strategiche degli strumenti urbanistici di livello superiore.

In sede di formazione del primo P.I., ai sensi dell'art. 18 della L.R. n.11/04, l'amministrazione comunale, rapportandosi con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali, ed in coerenza e attuazione del P.A.T., sulla base del quadro conoscitivo aggiornato, provvede ad estendere la trattazione disciplinare a tutto il territorio comunale, al fine di delineare un quadro di coerenza per l'applicazione dei nuovi istituti giuridici e dei progetti di riqualificazione, anche in rapporto alle principali finalità della legge.

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

Ai sensi del comma 11, art. 14 della L.R. 11/2004, l'entrata in vigore del P.A.T. comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti, limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che per i piani di iniziativa pubblica e/o convenzionati.

L'entrata in vigore del P.A.T. comporta la decadenza dei titoli abilitativi e delle Denunce di Inizio Attività con esso incompatibili salvo che, a quella data, i lavori non siano già iniziati e successivamente siano conclusi nei termini di validità del provvedimento abilitativo.

L'adozione e l'entrata in vigore del P.A.T. comportano l'obbligo di rinnovo dell'accertamento di conformità delle opere e lavori pubblici per i/le quali:

- non sia stato approvato, a quella data e nei modi di legge, il progetto definitivo;
- pur ricorrendo l'ipotesi di cui al punto precedente, non sia stato confermato l'inserimento nel piano triennale delle opere pubbliche.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, comma 3 della L.R. n.11/2004, il P.I. o il provvedimento di localizzazione di un'opera pubblica in variante al P.I., possono modificare il P.A.T. senza che sia necessario procedere ad una variante dello stesso, secondo i seguenti criteri e limiti per:

- assicurare la flessibilità del sistema di pianificazione territoriale ed urbanistica, purché tali modifiche abbiano carattere meramente operativo e non alterino negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal P.A.T., ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;

-
- l'applicazione di norme giuridiche ed atti di pianificazione comunque denominati che comportino automatica variazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica di livello inferiore, salvi i casi in cui l'efficacia del precetto sia esplicitamente subordinata dalle norme all'approvazione di una variante di adeguamento e sempre che la variante non alteri negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal P.A.T., ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;
 - la localizzazione di opere pubbliche, secondo le procedure previste Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità - e dalla Legge regionale 7 novembre 2003, n. 27 - Disposizioni generali in materia di lavori pubblici di interesse regionale e per le costruzioni in zone classificate sismiche.

Sempre che la variante non alteri negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal P.A.T., ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS.

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

I riferimenti normativi e/o a strumenti di pianificazione riportati nelle presenti norme, nel caso di variazione e/o sostituzione, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo vigente senza necessità di alcun procedimento di variante. In caso di abrogazione senza sostituzione con altra norma o atto di pianificazione, o nel caso la modifica comporti una variazione non automatica delle previsioni del piano, continuano ad applicarsi al P.A.T. i soli contenuti funzionali alla sua attuazione, sino alla adozione della variante di adeguamento.

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