

**COMUNE DI ZOVENCEDO**



**P.A.T.**

Elaborato

scala

# NORME TECNICHE



Sindaco

- Cav. Dott Felice d'Aniello

segretario

- dott.ssa Daniela Alessi

Responsabile area tecnica

- geom. Antonio Toto

Progettisti

- dott. Bruno Alfonso

Architetto

- dott. Mauro Costantini

Urbanista

Collaboratore alla progettazione

- Alberto Alfonso

- Dott Filippo Baratto

Geologo

Collaboratrice

-dott.ssa Raffaella Checchinato

geologo

- Dott. Pierangelo Cattaneo

Agronomo

Valutazione compatibilità idraulica

- dott.ssa Paola Trevisan

ingegnere

Valutazione di incidenza ambientale

- dott. Antonio Mazzetti

naturalista

**Data Dicembre 2008**

## **TITOLO I - NORME GENERALI**

### **CAPO I**

#### **ART. 1      APPLICAZIONE DEL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO COMUNALE**

La pianificazione urbanistica comunale si esplica mediante il Piano Regolatore Comunale. Quest'ultimo ai sensi della legge regionale 23 aprile 2004, n.11 e successive modifiche ed integrazioni, si applica a tutto il territorio comunale articolandosi in disposizioni strutturali contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (PI).

Le presenti norme tecniche, unitamente agli elaborati di cui al successivo articolo 3, indicano, sul territorio comunale, i lineamenti e gli orientamenti programmatici del PAT.

#### **ART. 2      FINALITÀ' DEL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO**

Il PAT ai sensi dell'articolo 13 della legge regionale n. 11/2004 delinea le scelte strategiche di assetto e sviluppo per il governo del territorio comunale con le seguenti finalità:

- verifica ed acquisisce i dati e le informazioni necessari alla costituzione del quadro conoscitivo territoriale comunale;
- disciplina, attribuendo una specifica normativa di tutela, le invarianti di natura paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione di livello superiore;
- individua gli ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, nonché le aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale;
- 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 legge regionale n.11/2004;
- detta una specifica disciplina di regolamentazione, tutela e salvaguardia con riferimento ai contenuti del piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) di cui all'articolo 22 della legge regionale n.11/2004;
- detta una specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle zone di tutela e alle fasce di rispetto e alle zone agricole in conformità a quanto previsto dagli articoli 40, 41 e 43 della legge regionale n.11/2004;
- assicura il rispetto delle dotazioni minime complessive dei servizi di cui all'articolo 31 della legge regionale n.11/2004 anche individuando standard specifici in relazione alle peculiarità di singoli ambiti territoriali;
- individua le infrastrutture e le attrezzature di maggiore rilevanza e detta i criteri per l'individuazione di ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate;
- determina, per Ambiti Territoriali Omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, artigianali, commerciali, direzionali, turistico ricettivi e i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili;

- definisce le linee preferenziali di sviluppo insediativo e le aree di riqualificazione e riconversione;
- precisa le modalità di applicazione della perequazione e della compensazione di cui agli articoli 35 e 37 della legge regionale n.11/2004;
- detta 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 DPR 20 ottobre 1998, n. 447 e successive modificazioni, in relazione alle specificità territoriali del comune;
- individua le aree di urbanizzazione consolidata in cui sono sempre possibili interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle norme tecniche di cui al comma 3, lettera c) dell'articolo 13 della legge regionale n.11/2004;
- individua i contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi;
- 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 modificazioni;
- elabora la normativa di carattere strutturale in applicazione di leggi regionali di altri settori.

Gli obiettivi sopra enunciati, saranno perseguiti in conformità ai principi di sostenibilità ambientale, economica e sociale, verificata e monitorata 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.

### **ART. 3**

### **ELABORATI DEL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO**

Il PAT è composto dai seguenti elaborati:

A) Cartografia di progetto:

Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione territoriale (1:10.000)

Tavola 2 – Carta delle Invarianti (1:10.000)

Tavola 3 – Carta delle Fragilità (1:10.000)

Tavola 4 - Carta della Trasformabilità (1:10.000)

B) Norme Tecniche che definiscono obiettivi, direttive e prescrizioni, con riferimento alle elaborazioni cartografiche

C) Relazione di progetto, contenente la verifica della sostenibilità dei contenuti e dei criteri di redazione del PAT

D) Quadro Conoscitivo, redatto secondo quanto previsto all'articolo 10 della legge regionale n.11/2004 e contenente il complesso delle informazioni necessarie a consentire una organica rappresentazione e valutazione dello stato del territorio e dei processi evolutivi che lo caratterizzano, ponendosi quale riferimento indispensabile per la definizione degli obiettivi e dei contenuti del piano per la valutazione di sostenibilità, attraverso l'analisi per matrici:

E) Rapporto Ambientale redatto ai sensi dell'articolo 5 della direttiva 2001/42/CE

F) Relazione di Sintesi, per una immediata lettura delle scelte e degli obiettivi del PAT

**ART. 4 EFFICACIA, FORMAZIONE ED ATTUAZIONE, ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI DELLE TRASFORMAZIONI**

Il PAT redatto sulla base di previsioni decennali, ha validità a tempo indeterminato.

Le varianti al PAT sono adottate ed approvate con le procedure degli articoli 14 e 15 della legge regionale n.11/2004.

Il procedimento di formazione del PAT avviene mediante procedura concertata secondo quanto previsto dall'art. 15 della legge regionale n. 11/2004 e successiva DGR n. 3262 del 24 ottobre 2006.

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

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, comma 3 della L.R. 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 PAT, ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;
- per 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 PAT, ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;
- per 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 PAT, ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;
- in tutti i casi in cui tale possibilità è prevista da norme o atti di pianificazione di livello superiore e dalle presenti norme.

I Piani e regolamenti di settore (Piano di Zonizzazione Acustica, ecc), o i loro adeguamenti dovranno essere redatti nel rispetto delle previsioni e prescrizioni del PAT, data la valenza dello stesso di strumento di disciplina dell'intero territorio comunale e delle sue problematiche.

Fino alla redazione del P.I. si applicano le disposizioni del vigente PRG, che assume quindi valore di P.I., per quanto non in contrasto con le previsioni del PAT

**ART. 5****CONTENUTI PREVALENTI**

In caso di contrasto tra i diversi elaborati del PAT prevalgono nell'ordine: le norme tecniche, gli elaborati grafici, la relazione di progetto.

**CAPO II**  
**MODALITA' DI ATTUAZIONE DI PIANO**

**ART. 6****PEREQUAZIONE URBANISTICA****Definizione**

Il PAT persegue l'equa distribuzione tra i proprietari delle aree e degli immobili interessati dagli interventi di trasformazione, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.

**Direttive**

La perequazione urbanistica si applica alle zone di trasformazione urbanistica, in ambiti unitari di intervento, ossia aree unitarie, o anche distinte ma tra loro dotate di collegamento funzionale; oppure ambiti separati di intervento, ossia aree autonome e distinte da considerare ai fini perequativi quale area unitaria; tali ambiti sono individuati dal PAT, ma possono essere oggetto di individuazione anche in sede di PI.

Sono zone di trasformazione urbanistica le aree che da agricole modificano la loro destinazione in senso urbano, oppure le parti per le quali il PAT prevede la sostanziale modifica della struttura urbanistica.

La perequazione urbanistica non si applica nelle aree urbane consolidate, per le quali il PAT prevede la conservazione dell'attuale configurazione urbanistica.

PI, PUA, comparto urbanistico e gli atti di programmazione negoziata, attuano la perequazione, secondo quanto previsto all'articolo 35 della legge regionale n.11/2004.

Ai fini perequativi, i diritti possono essere trasferiti e utilizzati all'interno di altre aree, specificatamente individuate, del territorio comunale.

Qualora nella realizzazione degli interventi perequati si richieda la dotazione di standard territoriali ulteriori rispetto a quelli primari, il PI può consentire la realizzazione anche in ATO diversi da quelli dell'intervento di opere di valore equivalente finalizzate al miglioramento delle infrastrutture pubbliche e/o dell'arredo urbano.

Ai fini della realizzazione della volumetria complessiva derivante dall'indice di edificabilità attribuito, il PI, i piani urbanistici attuativi, i comparti urbanistici e gli atti di programmazione negoziata, individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere gratuitamente al Comune o da asservirsi per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche ai sensi dell'articolo 37 della legge regionale n.11/2004.

Le aree cedute al Comune nell'ambito della perequazione, possono essere utilizzate per la realizzazione di opere pubbliche, realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica e per gli interventi di compensazione e/o credito edilizio.

L'Amministrazione Comunale può concedere la monetizzazione delle aree da cedere ai fini perequativi sulla base del principio dell'equivalenza del valore delle stesse finalizzando i ricavi alla realizzazione di opere pubbliche.

**Prescrizioni**

Il PAT individua le aree di trasformazione assoggettate a perequazione urbanistica. Ai fini dell'applicazione della perequazione urbanistica il PI dovrà definire:

- sulla base della situazione di fatto e di diritto delle aree le classi di potenzialità edificatoria;
- la capacità edificatoria di ciascuna area di trasformazione;
- la superficie di concentrazione volumetrica comprensive di standard primari e viabilità, strettamente necessarie all'intervento;
- la superficie da cedere all'Amministrazione
- gli strumenti operativi per la gestione dei comparti.

**ART. 7****RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E CREDITO EDILIZIO****Definizione**

Riqualificazione ambientale e credito edilizio di cui all'articolo 36 della legge regionale 11/2004, sono finalizzati alla realizzazione degli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio, mediante la demolizione di opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale; questi interventi determinano il credito edilizio ovvero una quantità volumetrica riconosciuta, liberamente commerciabile, utilizzabile con le modalità e negli ambiti definiti dal piano degli interventi;

**Obiettivi**

Il PAT attraverso il credito edilizio persegue i seguenti obiettivi:

- il ripristino e riqualificazione paesaggistico-ambientale delle parti dove ricostruire le componenti paesaggistiche, storiche e naturalistiche;
- difesa delle testimonianze storiche, architettoniche ed ambientali
- tutela dei segni e degli assetti territoriali, paesaggistici e colturali tradizionali;
- eliminazione o mitigazione degli elementi detrattori dei beni architettonici, paesaggistici e culturali;
- riqualificazione di ambiti con carenze e/o inadeguatezza a livello di urbanizzazioni, viabilità, standard urbanistici e spazi pubblici; tali ambiti possono altresì comprendere singoli edifici oppure complessi edilizi che necessitano di ridefinizione funzionale e/o morfologica.
- Riqualificazione dei nuclei insediativi sparsi mediante il riordino, la ricomposizione ed integrazione delle preesistenze consolidate

**Direttive**

Il PAT ai sensi dell'articolo 36 dalla legge regionale 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni, individua le principali situazioni di riqualificazione ambientale alle quali risulta applicabile, ferme le prescrizioni di cui al presente articolo, il credito edilizio:

- opere incongrue, realizzate all'interno delle aree oggetto di vincolo e tutela da parte delle normative nazionale, regionale e comunale;
- elementi di degrado, immobili in contrasto con i caratteri ambientali e paesaggistici, superfetazioni edilizie, opere di carattere precario, manufatti che inibiscono percezione e comprensione dello spazio aperto;

- interventi di miglioramento della qualità urbana, che interessano parti del territorio urbano edificate totalmente o parzialmente e/o con caratteristiche di impianto, edilizie, morfologiche, funzionali ed ambientali, dotazione di servizi, qualità del paesaggio e dell'arredo urbano, appaiono inadeguate rispetto al ruolo territoriale alle quali sono destinate;
- completamento e razionalizzazione della rete viaria esistente o realizzazione di nuova viabilità;
- realizzazione di aree boscate o a prato permanente, recupero di superfici agrarie utilizzabili.
- riordino della zona agricola, interessanti immobili produttivi o edificazione sparsa non più funzionali al fondo, edifici dismessi o sottoutilizzati, fabbricati con destinazioni diverse da quelle consentite nel territorio rurale.

In sede di PI saranno individuate eventuali opere incongrue, non individuate dal PAT, dove, nel rispetto delle sopraccitate fattispecie, poter applicare il credito edilizio.

Il PI individua e disciplina gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi, prevedendo l'attribuzione degli indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi del PAT.

Il PI prevede una quantità volumetrica per il raggiungimento dei succitati obiettivi di riqualificazione urbanistica ed ambientale, ripartendo all'interno dei singoli ATO la quota dei diritti edificatori per credito edilizio.

Il PI definisce le modalità di calcolo dell'ammontare del credito edilizio secondo i seguenti parametri:

- perizia tecnica per la determinazione di coefficienti di valore delle volumetrie da recuperare sulla base della situazione di diritto e di fatto (zona urbanistica, destinazione d'uso, età e stato di conservazione, tipologia, vantaggi ottenibili dalla demolizione, ecc);
- attribuzione di coefficienti e parametri di capacità edificatoria, sulla base della zona urbanistica e delle modalità dove sviluppare il credito edilizio (zone residenziali, agricole, ecc.).

### **Prescrizioni**

Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere realizzate in violazione delle norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio.

In sede di PI dovrà essere predisposto il registro dove annotare i crediti edilizi.

## **ART. 8**

## **COMPENSAZIONE URBANISTICA**

### **Definizione**

L'articolo 37 della legge regionale n. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni consente compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria anche in forma di credito edilizio su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione dell'area oggetto di vincolo.

La compensazione urbanistica è consentita con le procedure previste dalla succitata legge urbanistica regionale: accordo di programma, piano attuativo o comparto urbanistico. Con l'accordo di programma la compensazione sarà determinata sulla base di un atto unilaterale d'obbligo del privato o di una Convenzione da allegare all'accordo e potrà prevedere compensazioni anche in assenza di preesistente vincolo espropriativo.

#### **Direttive**

Il PI determina la quantità di diritti edificatori all'interno delle singole ATO, da riservare ai fini della compensazione urbanistica.

Il PI potrà determinare le seguenti modalità compensative:

- nelle zone consolidate e di riqualificazione - individuazione di premi volumetrici o di superficie finalizzati alla cessione all'Amministrazione degli immobili preordinati all'esproprio o per i quali l'Amministrazione ritiene opportuna l'acquisizione;
- nelle zone di trasformazione - individuazione delle quantità edificatorie da destinare alla compensazione e dei crediti edilizi per attuare gli obiettivi del PAT.

In sede di PI andranno indicate le modalità per la determinazione dei valori dei beni oggetto di compensazione e di quelli dei diritti edificatori ricevuti o dati a titolo di indennizzo, al fine di una loro equivalenza (mercato immobiliare, imposta comunale sugli immobili, microzone catastali, ecc.).

## **ART. 9**

### **ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI (ARTICOLI 6 E 7 LEGGE REGIONALE N.11/2004)**

#### **Definizione**

Il Comune può concludere accordi, ai sensi dell'art. 6 della legge regionale n. 11/2004, con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

Gli accordi di cui al comma precedente, d'ora in avanti denominati per brevità "accordi", sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi.

Per la definizione e la realizzazione di programmi d'intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico, che richiedono l'azione integrata e coordinata di Comuni, Provincia, Regione, Amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici e privati, può essere promossa la conclusione di "accordi di programma" ai sensi dell'articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n.267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" e successive modificazioni.

Per la realizzazione di interventi di rilevante interesse pubblico il Comune rende noto, mediante avviso pubblico, la possibilità di assumere nel PI "accordi" ed iniziative dei privati (singoli o associati) finalizzati alla realizzazione dei suddetti interventi. Le proposte di accordo pervenute al Comune sono poste all'attenzione del Consiglio Comunale per il loro accoglimento. Le proposte accolte costituiranno parte integrante del PI e soggette alle procedure previste dalla legge regionale n. 11/2004.

#### **Direttive**

I rapporti con i privati sono disciplinati da un "accordo" o, nel caso di accordi di programma di cui all'articolo 7 della legge regionale n. 11/2004, da una convenzione da allegare all'accordo stesso.



Gli accordi di cui agli articoli 6 e 7 della legge regionale n. 11/2004 devono contenere: i dati relativi al soggetto proponente;

- una scheda normativa comprendente la documentazione cartografica evidenziante le modificazioni da apportare allo strumento urbanistico generale, corredata da norme tecniche specifiche di attuazione e parametri dimensionali;
- la valutazione relativa alla compatibilità ambientale degli interventi;
- ogni altra documentazione tecnica utile per la valutazione della proposta rapportata agli obiettivi prefissati.

In sede di accordo relativamente al PI e/o PUA, potrà essere richiesta al proponente opportuna e idonea documentazione di dettaglio al fine di pervenire ad una più precisa definizione in ordine alla impostazione della proposta urbanistica.

In ogni caso l'applicazione di accordi di cui all'articolo 6 della legge regionale n. 11/2004 dal punto di vista procedurale dovrà articolarsi secondo i seguenti momenti:

- presentazione da parte delle ditte proponenti al Comune di un atto unilaterale d'obbligo con i contenuti essenziali della proposta di accordo;
- valutazione delle proposte da parte della Giunta Comunale;
- nel caso di valutazione positiva da parte della Giunta Comunale, gli accordi sono sottoposti al Consiglio Comunale per la verifica dell'evidenza del rilevante interesse pubblico;
- infine, gli accordi sono recepiti con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione al quale accedono (PI, PUA, ..... ) e del quale costituiscono parte integrante, risultando soggetti alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.

### **Prescrizioni**

L'approvazione degli accordi tra enti pubblici e soggetti privati sono attuati mediante le distinte procedure previste dagli articoli 6 e 7 della legge regionale n. 11/2004, in relazione alla tipologia degli accordi.

Gli accordi di cui all'articolo 6 della legge regionale n. 11/2004, dovranno essere conformi alle previsioni urbanistiche del PAT approvato e, per lo specifico contesto territoriale interessato ad accordi al PI, e soggetti alla procedura di cui all'articolo 18 della legge regionale n. 11/2004 commi 2, 3, 4, 5 e 6.

Nel caso di accordi sottoscritti ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale n. 11/2004, qualora le parti contraenti rinuncino in tutto o in parte a dare effettiva esecuzione agli stessi, il patrimonio volumetrico eventualmente "non realizzato" tornerà disponibile all'interno dell'ATO di appartenenza e ridistribuito attraverso il PI.

<b>ART. 10</b>	<b>CONTESTI TERRITORIALI DESTINATI ALLA REALIZZAZIONE DI PROGRAMMI COMPLESSI</b>
----------------	--

### **Definizione**

Il PAT individua quali ambiti per la realizzazione di programmi complessi, quelli corrispondenti alle aree di cava individuate alla tavola – Carta delle fragilità, il cui recupero è uno degli obiettivi prioritari per la valorizzazione paesaggistico ed ambientale del territorio comunale.

**Direttive**

In questi ambiti l'Amministrazione comunale può attivare accordi di programma che richiedono l'azione integrata di Regione, Provincia, soggetti pubblici e privati, con l'obiettivo dell'attuazione delle previsioni di PAT.

In sede di PI, sulla scorta delle indicazioni contenute nei singoli ATO, si dovrà predisporre un disegno complessivo di riqualificazione e recupero, con riferimento ai problemi legati al miglioramento ambientale ed ecologico, all'individuazione di sistemi continui di verde ed alla realizzazione di idonei standard e servizi, ed alla viabilità.

All'interno di queste zone possono essere conclusi accordi tra Comune e soggetti pubblici e privati per la definizione e la realizzazione di programmi di intervento di opere pubbliche o di interesse pubblico.

La demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale che si configurino quali opere incongrue, elementi di degrado e che in ogni caso si qualificano quali elementi contrastanti le finalità e gli obiettivi fissati nel presente articolo di miglioramento della qualità urbana, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale n. 11/2004.

Tali aree potranno essere oggetto di compensazione e perequazione urbanistica tra parte pubblica e privata.

**Prescrizioni**

In questi ambiti, fatto salvo quanto di competenza provinciale o regionale, gli interventi andranno realizzati attraverso i programmi integrati previsti dall'articolo 19 della legge regionale n. 11/2004, oppure in attuazione degli articoli 7 della medesima legge.

In assenza degli strumenti di cui al comma precedente il PI individua gli interventi ammissibili.

**ART. 11****INCENTIVI PER LA QUALITÀ DEGLI INTERVENTI****Definizione**

Il PAT individua obiettivi generali al fine di incentivare la qualità degli interventi attraverso forme premiali. Queste ultime possono configurarsi quali aumenti degli indici edificatori articolati secondo obiettivi qualitativi riguardanti aspetti urbanistici, edilizi, ambientali ed ecologici, nel rispetto di quanto previsto dalla legge regionale 9 marzo 2007, n. 4.

**Obiettivi**

Il PAT al fine di migliorare la qualità complessiva degli interventi di sostenibilità edilizio-urbanistici, nonché di potenziamento della rete ecologica, al fine migliorare le condizioni ambientali generali, con particolare riferimento alla riduzione degli inquinanti chimici, alla formazione di barriere verdi di protezione, al miglioramento del microclima urbano, alla rigenerazione ecologica di aree produttive dismesse e dei siti contaminati.

**Direttive**

La quota incentivante potrà riguardare:

- interventi edilizi ed urbanistici sostenibili: adozione di regole bioclimatiche nell'impianto urbanistico (orientamento, soleggiamento, ventilazione, ecc.), ridotti consumi energetici (riscaldamento, acqua calda, energia elettrica), sfruttamento di fonti alternative per l'autoproduzione di energia (solare, eolico, ecc.), riduzione dei consumi d'acqua, trattamento, recupero e di riutilizzo anche di quella piovana,

maggior impiego possibile di materiali rinnovabili o recuperati, utilizzo di materiali e tecniche costruttive a basso contenuto energetico;

- interventi di potenziamento del verde pubblico con quantità eccedenti a quelle richieste, in particolare nei casi si configurino caratteri di continuità rispetto al contesto circostante;
- realizzazione di alloggi di edilizia pubblica o per fasce deboli di popolazione, nonché di attrezzature pubbliche oppure private di interesse collettivo;
- miglioramento di attrezzature ed aree pubbliche (arredo, urbano, pavimentazioni, attrezzature, ecc.);
- riorganizzazioni di aree urbane o agricole finalizzate al raggiungimento di particolari obiettivi di miglioramento ambientale e paesaggistico.

Il Comune a fronte di accertati interventi di edilizia sostenibile, ecocompatibile o a basso impatto potrà, anche in coordinamento con enti ed associazioni di riconosciute esperienza e competenza nel settore della bioedilizia, rilasciare attestazioni di qualità, sulla base delle prestazioni (energetiche, ecologiche, ambientali, ecc.) dell'intervento. Tale attestazione potrà avviare una selezione del mercato immobiliare, consentendo ai cittadini di poter scegliere abitazioni di accertata qualità edilizia.

### **Prescrizioni**

Il PI stabilirà la quota incentivante sulla base della tipologia, dell'ambito di intervento e della destinazione, non potendo in nessun caso superare complessivamente il 20% degli indici edificatori ammissibili.

Gli interventi di bioclimatica, bioedilizia, edilizia sostenibile a basso impatto, ai fini dell'ottenimento della quota incentivante, dovranno rispondere a requisiti e modalità stabiliti dal PI. Negli altri casi detta quota incentivante sarà stabilita a mezzo di perizia estimativa certificata.

## **ART. 12 CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA PROCEDURA DELLO SPORTELLINO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE, PER LE VARIANTI DI CUI AL DPR 447/98.**

Il PAT 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 legge regionale n. 11/2004 dettante Norme per il Governo del Territorio e della Direttiva comunitaria 2001/42/CE sulla valutazione ambientale strategica.

Le varianti che comportino modificazioni al PAT, vanno coordinate con le procedure previste dagli artt. 2 e 5 del D.P.R. 447/98 e con quelle di variazione del PAT mediante procedura concertata, secondo il combinato disposto dell'art. 14, comma 10 ed art. 15 della legge regionale n. 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 modificazioni al PI, 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 PI, la determinazione costituisce adozione di variante al PI, alla quale si applica la procedura di cui all'art. 20, comma 3, legge regionale n. 11/2004.

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

## TITOLO II - NORME SPECIFICHE

### CAPO I – NORME DI TUTELA

#### ART. 13.1 VINCOLI FORESTALE, IDROGEOLOGICO PAESAGGISTICO, SISMICO

##### Definizione

Il Pat, alla tavola 1 – carta dei vincoli e della pianificazione territoriale – individua le seguenti aree soggette a vincolo sovraordinato:

- vincolo forestale LR 52/78 (legge forestale regionale)
- vincolo idrogeologico LR 58/94
- vincolo paesaggistico DLgs 42/04 art 142 lett. g (boschi)
- vincolo paesaggistico DLgs 42/04 art 142 lett. c (corsi d'acqua)
- vincolo sismico Dpcm 3274/2003
- vincolo paesaggistico DLgs 42/04 art 136 lett. d (bellezze panoramiche)
- vincolo agro silvo pastorale - usi civici LR 31/94
- fasce di rispetto della rete idrografica ai sensi del RD 368/1904 e RD 523/1904

individua inoltre:

- il perimetro del centro storico come rilevato dall'atlante regionale dei centri storici del Veneto;
- l'ambito del sito di interesse comunitario che nello specifico corrisponde all'intera superficie comunale

##### Obiettivi

Il PAT persegue la salvaguardia delle aree in oggetto in conformità e in applicazione delle leggi e norme sovraordinate vigenti.

##### Direttive

Per quanto riguarda i centri storici il Pat alla tavola 4 – carta della trasformabilità – individua i perimetri relativi che unitamente agli ambiti ulteriori già classificati centro storico dal PRG, costituiscono “ambiti territoriali a cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione” di cui al successivo articolo 27

Per quanto riguarda il Sito di Importanza Comunitaria – IT 3220037 Colli Berici gli aspetti ambientali e di valutazione sono espressamente riportati allo specifico elaborato di PAT “VINCA” di cui al successivo art. 26.

Nella Valle del Gazzo e nella Valle Liona relativamente al corso d'acqua Liona per le sole fasce di mt. 10 dal ciglio superiore della scarpata o dal piede esterno dell'argine esistente qualsiasi intervento che debba attuarsi al loro interno dovrà essere autorizzato in seguito a presentazione di apposita istanza di concessione/autorizzazione idraulica dall'Ente competente per il corso d'acqua interessato (U.P. Genio Civile di Vicenza oppure Consorzio).

Per le fasce di rispetto nei confronti dei corsi d'acqua demaniali si applica la norma idraulica di cui all'art. 96 del R.D. 523/1904.

**ART. 13.2****EDIFICI E COMPLESSI DI VALORE  
MONUMENTALE E TESTIMONIALE****Definizione**

Il PAT nella Tavola 4 – Carta della Trasformabilità – individua gli immobili vincolati dall'Istituto Regionale per le Ville Venete, nonché edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale.

Sul Territorio Comunale di Zovencedo è individuato dal catalogo dell'Istituto Regionale per le Ville Venete il “Villino Bonin Longare” a San Gottardo

**Obiettivi**

Il PAT persegue la salvaguardia e valorizzazione, dell'immobile catalogato dall'Istituto Regionale per le Ville Venete e degli edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale, attraverso politiche finalizzate a mantenere l'integrità di questi beni e del contesto figurativo nel quale sono inseriti.

**Direttive**

La demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale che si configurino quali opere incongrue, elementi di degrado e che in ogni caso si qualificano quali elementi detrattori dell'integrità del contesto figurativo, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale 11/2004.

In sede di PI andranno attribuiti a questi manufatti la corrispondente categoria di intervento, attraverso i gradi di protezione definiti per i centri storici nelle presenti Norme Tecniche del PAT.

**Art. 14****RISPETTO CIMITERIALE****Definizione**

Il PAT nella Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale – delimita le aree inedificabili di rispetto cimiteriale.

**Direttive**

Il PI provvede ad effettuare la ricognizione e l'aggiornamento delle aree cimiteriali e le relative fasce di rispetto.

In sede di PI andranno definiti gli interventi ammissibili negli edifici esistenti posti in zona di rispetto cimiteriale.

A norma dell'articolo 37 della legge regionale 11/2004, sono consentite compensazioni che consentano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale vincolo destinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.

**Prescrizioni**

Ai sensi del R.D. 27 luglio 1934, n.1265 Testo Unico delle Leggi Sanitarie, modificato con Legge 17 ottobre 1957, n.983, la distanza delle nuove costruzioni dai cimiteri è fissata in ml 100 dal cimitero di San Gottardo con il decreto del Medico Provinciale n.4453 del 09 novembre 1968 e dal decreto del Sindaco n. 9 del 28.06.2008 e ml 50 dal Cimitero di

Zovencedo, sul lato sud ovest, con il decreto del Medico Provinciale n.13 del 10 aprile 1973

Le suddette distanze possono essere oggetto di modificazioni in base a decreti da emettersi secondo le modalità e ove ricorrano le condizioni sancite dalla vigente legislazione in materia.

Le fasce di rispetto ricadenti all'interno di aree edificabili generano capacità edificatorie, ancorché realizzabili solo nell'area esterna al vincolo.

Negli edifici compresi nelle predette fasce di rispetto sono sempre consentiti interventi di cui al 1° comma dell'art. 3 – lett. a),b) e c) del D.P. R n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

## Art. 15

## RISPETTO STRADALE

### Definizione

Il PAT nella Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale – delimita le aree di rispetto stradale.

Il PAT individua le fasce di rispetto stradale secondo quanto previsto dal Codice della Strada approvato con D.Lgs n.285/1992 e relativo Regolamento di cui al D.P.R. n. 495/1992 e successive modifiche ed integrazioni.

Queste fasce sono destinate:

- alla realizzazione di nuovi tratti stradali e/o all'adeguamento di quelli esistenti;
- all'esecuzione di migliorie dell'infrastruttura ed in particolare di opere accessorie quali marciapiedi e piste ciclabili;
- alla realizzazione di interventi di ambientazione e mitigazione paesaggistica ed ecologica;
- ad interventi di compensazione e tutela rispetto all'inquinamento atmosferico ed acustico.

### Direttive

Il PI con specifico riferimento alla tipologia delle strade, del traffico veicolare e dei livelli di inquinamento potrà, all'interno di queste fasce, definire eventuali interventi ed opere di ambientazione e mitigazione ai fini della tutela ambientale e paesaggistica.

Il PI con riferimento alla specificità dei luoghi e delle opere pubbliche o di interesse pubblico di previsione, potrà prevedere la ridefinizione delle fasce di rispetto stradale.

In sede di PI sulla base delle indicazioni del PAT si dovranno definire le nuove previsioni viarie, prevedendo opportune fasce di mitigazione ambientale ed ambientazione paesaggistica, in relazione alle caratteristiche degli ambiti interessati da queste infrastrutture.

La demolizione di edifici privi di valore storico, architettonico o ambientale all'interno delle fasce di rispetto stradale, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale 11/2004. In previsione di tale eventualità, ove occorra, dovranno prevedersi adeguamenti e miglioramenti delle opere viabilistiche.

A norma dell'articolo 37 della legge regionale 11/2004, sono consentite compensazioni che consentano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale vincolo destinato

all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.

### **Prescrizioni**

Il PI all'interno delle zone di rispetto stradale definirà:

gli interventi ammissibili negli edifici esistenti;

- i casi e le modalità nei quali sono ammessi interventi di ampliamento degli edifici esistenti
- la realizzazione dei locali seminterrati e/o interrati dovranno rispettare la distanza minima prevista per i fabbricati
- la realizzazione di nuove costruzioni, attrezzature, impianti, nonché di opere e manufatti di interesse generale.

Le fasce di rispetto ricadenti all'interno di aree edificabili generano capacità edificatorie, ancorché realizzabili solo nell'area adiacente contigua al vincolo. Si intende adiacente anche l'area separata da una strada.

## **Art. 16**

## **RISPETTO DI IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA AD USO PUBBLICO**

### **Definizione**

Su territorio Comunale non sono presenti impianti per la telefonia mobile o assimilabili di cui al D.Lgs 01 agosto 2003, n.259 e successive modificazioni.

### **Obiettivi**

Il PAT si prefigge l'obiettivo della tutela dai possibili rischi dovuti ai campi elettromagnetici. In tal senso andrà verificata la compatibilità delle previsioni edificatorie con riguardo a possibili siti per l'insediamento di impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico e con i piani di localizzazione finalizzati allo sviluppo delle reti.

### **Direttive**

Il PAT stabilisce i criteri per l'individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico di cui al D.Lgs 01 agosto 2003, n.259 e successive modificazioni.

Il PI individuerà le opere ed i servizi pubblici e di interesse pubblico relative a reti e servizi di comunicazione di cui al D. Lgs 1 agosto 2003, n.259 e successive modificazioni, anche mediante la predisposizione di piani specifici, anche sulla scorta di iniziative di rango intercomunale.

Nella realizzazione di nuovi impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico si dovranno osservare le seguenti cautele:

- interessare ambiti territoriali nei quali siano già presenti impianti tecnologici (elettrodotti, ecc.);
- prevedere entro i limiti di esposizione previsti dalla legislazione vigente ed in accordo con gli enti gestori, la concentrazione di più impianti nello stesso sito.
- ogni altra precisazione derivante da Regolamento Comunale di settore.

Le fasce di rispetto ricadenti all'interno di aree edificabili generano capacità edificatorie, ancorché realizzabili solo nell'area adiacente esterna al vincolo.



Si intende adiacente anche l'area separata da una strada.

**ART. 17****RISPETTO DA ELETTRODOTTI****Definizione**

Il PAT nella Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale – individua il tracciato dell'elettrodotto di potenza uguale o superiore a 132 Kw che interessa il territorio comunale lungo i margini est e nord

**Obiettivi**

Il PAT si prefigge l'obiettivo della tutela dai possibili rischi dovuti ai campi elettromagnetici. In tal senso andrà verificata la compatibilità delle previsioni edificatorie con riguardo ad una fascia di rispetto dal tracciato dell'elettrodotto pari a ml 50.

**Direttive**

Il PI dovrà individuare le fasce di rispetto in base alla normativa vigente, con particolare riguardo alle misurazioni dell'effettivo campo magnetico generato.

Eventuali interventi di edificazione o trasformazione (con inserimento di nuove superfici destinate alla stabile permanenza delle persone) all'interno della fascia di 50 ml potranno essere ammessi solo dopo l'accertamento del rispetto dei valori di esposizione previsti dalla normativa vigente in materia, mediante misurazione diretta su campo.

Il PI indica le modalità e gli ambiti di ammissibilità della deroga alla fascia di rispetto di 50 ml

Le fasce di rispetto ricadenti all'interno di aree edificabili generano capacità edificatorie, ancorché realizzabili solo nell'area adiacente esterna al vincolo.

Si intende adiacente anche l'area separata da una strada.

**ART. 18****DISTANZE DA SPECIFICI ELEMENTI**

Il PAT recepisce le distanze da particolari aree ed impianti sulla scorta delle normative di settore e, per quanto applicabili, delle autorizzazioni e deliberazioni degli enti territoriali competenti.

Tali impianti ed aree sono riferiti a:

- cave;
- vassoi assorbenti
- impianti militari;
- ogni altro manufatto o area presenti nel territorio, meritevoli di particolare considerazione e cautela disciplinati dalla normativa vigente.

La demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale all'interno di delle fasce di tutela da cave e discariche, finalizzata a conseguire obiettivi di tutela e di miglioramento della qualità urbana ed ambientale, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale 11/2004.

**TITOLO III – INVARIANTI, FRAGILITA', AREE A BASSA TRASFORMABILITA'****CAPO I – INVARIANTI****ART. 19****INVARIANTI STORICO – MONUMENTALI  
INVARIANTI DI NATURA ARCHITETTONICA E STORICO – CULTURALI****Definizione**

Il PAT nella Tavola 2 – Carta delle Invarianti – individua ambiti e manufatti riconoscibili come elementi peculiari dell'identità storica culturale del territorio comunale. Le invarianti strutturali storico-culturali corrispondono:

**INVARIANTI STORICO – MONUMENTALI**

- agli edifici, manufatti, oggetti ed aree subordinate a tutela ai sensi del D. Lgs 42/2004 e quelli individuati dall'Istituto Regionale per le Ville Venete, in particolare il "Villini Bonin Logare" a San Gottardo, e il sito archeologico del Castello di Zovencedo

**INVARIANTI DI NATURA ARCHITETTONICA E STORICO - CULTURALE**

- agli agglomerati insediativi che conservano nell'organizzazione territoriale e nell'impianto urbanistico i segni delle originarie storiche caratteristiche e funzioni economiche, sociali, politiche o culturali, ovvero gli ambiti di Centro Storico di Zovencedo, San Gottardo, Mottolo e Calto come rilevati dalla vigente pianificazione urbanistica comunale anche oltre i perimetri dell'atlante dei centri storici del Veneto;
- agli edifici, manufatti, oggetti ed aree emergenti per caratteri di unicità, valore ed originalità, come il Castello di Zovencedo;
- al patrimonio storico, architettonico, ambientale, archeologico ed identitario cosiddetto "minore" presente nel territorio comunale come la Casa Rupestre di Zovencedo e "l'Ambiente Storicamente Caratterizzato dalle Presenza dei Mulini" della valle del Calto
- edifici, manufatti, oggetti e relative aree di pertinenza nelle aree urbane;
- agglomerati ed edifici sparsi rurali di antica origine, o di particolare interesse tipologico.

Questo patrimonio non si configura solo, in monumenti, ville e parchi storici, quanto in edifici della civiltà rurale, tracciati storici, sistemazioni colturali, capitelli, edicole, alberi monumentali, iconografia, luoghi e simboli della tradizione popolare.

**Obiettivi**

Il PAT promuove la difesa del patrimonio storico - monumentale - culturale - architettonico attraverso i seguenti obiettivi:

- salvaguardia, valorizzazione e recupero, degli edifici e complessi di valore storico monumentale e del contesto figurativo nel quale sono inseriti.
- tutela, e valorizzazione dei centri storici e del patrimonio edilizio sparso di antica origine e dei relativi spazi aperti pertinenziali;
- salvaguardia delle forme e degli assetti colturali del paesaggio tradizionale;
- recupero dei tracciati storici in particolare di quelli che consentano la conoscenza del patrimonio storico, culturale, identitario e religioso.

**Direttive**

Il PI dovrà definire gli interventi di tutela, salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico – monumentale - culturale - architettonico perseguendo i seguenti obiettivi:

- difesa delle testimonianze storiche, architettoniche ed ambientali attraverso la disciplina degli interventi e delle destinazioni d'uso ammissibili;
- tutela dei segni e degli assetti territoriali, paesaggistici e culturali tradizionali;
- individuazione di percorsi tematici conoscitivi del patrimonio storico, architettonico, archeologico ed identitario;
- eliminazione o mitigazione degli elementi detrattori dei beni architettonici, paesaggistici e culturali.

Il PI sulla base della classificazione del valore storico, artistico, architettonico ed ambientale dei manufatti stabilirà misure per la loro valorizzazione anche attraverso la loro percezione visiva e fruibilità, favorendo anche destinazioni d'uso che permettano un uso collettivo o pubblico

Il PI provvede ad individuare e disciplinare le parti da mantenere nella attuale conformazione e quelle dove sono ammessi interventi di ampliamento e nuova costruzione. Provvede altresì ad individuare le parti con caratteri contrastanti con l'impianto originario, per le quali gli interventi vanno subordinati alla formazione di piani attuativi, con l'obiettivo di un loro recupero ed adeguamento all'interno di un disegno ed assetto coerenti rispetto al contesto di appartenenza.

La demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale all'interno di questi ambiti, finalizzata a conseguire obiettivi di tutela e di miglioramento della qualità urbana, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale 11/2004.

**Prescrizioni**

In ambiti relativi agli edifici, manufatti, oggetti ed aree subordinate a tutela ai sensi del D. Lgs 42/2004 e quelli individuati dall'Istituto Regionale per le Ville Venete valgono le norme specifiche di tutela e salvaguardia definite dalle Autorità preposte alla tutela.

In sede di PI andranno attribuiti a questi manufatti la corrispondente categoria di intervento, attraverso i gradi di protezione definiti per i centri storici nelle presenti Norme Tecniche del PAT.

La demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale che si configurino quali opere incongrue, elementi di degrado e che in ogni caso si qualificano quali elementi detrattori dell'integrità del contesto figurativo, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo. 36 della legge regionale 11/2004; si fa salvo in ogni caso il parere preventivo dell'autorità preposta alla tutela del vincolo.

**ART. 20****INVARIANTI PAESAGGISTICO-AMBIENTALI  
GEOMORFOLOGICHE E IDROGEOLOGICHE****Definizione**

Il PAT nella Tavola 2 – Carta delle Invarianti – individua gli ambiti del territorio comunale nei quali le qualità ambientali, naturalistiche e paesaggistiche sono massime. Sono ambiti naturali e rurali integri o sufficientemente integri, con consistente dotazione di superfici boscate, e presenza di connessioni a rete con specifico e particolare modellamento geomorfologico. L'edificazione risulta generalmente scarsa, o concentrata anche in piccoli aggregati, a prevalente tipologia agricola

Il PAT individua le invarianti paesaggistico-ambientali suddividendole in:

- le emergenze geomorfologiche quali le doline e i covoli, le grotte e cavità di tipo carsico;
- le aree boscate (ceduo, termofilo, xerotermofiliò);
- i crinali di particolare interesse (il sistema della Valle del Gazzo, il sistema dell'alta Val Liona e della Valle Pressia);
- il sistema idrografico superficiale, le sorgenti, gli "scaranti" e le zone umide,
- i tagliapoggi,

**Obiettivi**

Il PAT promuove la difesa e/o il ripristino di queste parti del territorio per le quali si riconoscono le peculiarità dal punto di vista paesaggistico-ambientale, produttive, ecologiche, nonché di risorsa per nuovi usi del territorio legati al turismo culturale ed all'uso sociale. Sono parti del territorio fondamentali ai fini del mantenimento e della ricostruzione della rete ecologica volta a favorire prioritariamente la salvaguardia del potenziale biotico.

**Direttive**

Il PI dovrà definire, anche sulla base della Tavola 4 – Carta delle Trasformabilità - gli interventi ammissibili nelle zone di in variante paesaggistico-ambientale perseguendo i seguenti obiettivi:

- mantenimento dei caratteri naturali con particolare riguardo alla non compromissione dei profili naturali,
- difesa dell'integrità del territorio agricolo e contrasto del consumo di suolo;
- tutela delle parti dove sono ancora conservati e riconoscibili i caratteri del paesaggio agrario tradizionale, con salvaguardia e valorizzazione dei beni storico-culturali;
- riqualificazione paesaggistico-ambientale delle parti dove vanno ricostruite le componenti paesaggistiche, storiche e naturalistiche sia del territorio aperto, sia dei manufatti, consentendo la ristrutturazione degli edifici esistenti, la realizzazione di nuovi edifici residenziali e agricoli-produttivi, secondo i disposti dell'art.44 della legge regionale n.11/2004. Per le strutture agricolo-produttive saranno determinate le modalità di inserimento paesaggistico;
- mantenimento delle peculiarità paesaggistico-geologiche-idrogeologiche della cava Arcari (geosito G051). Sono consentite e incentivate le strutture e gli interventi finalizzati alla valorizzazione, alla fruizione e al mantenimento delle condizioni di sicurezza del geosito. Sono fatte salve le vie di accesso e di fuga al servizio dell'adiacente cava in essere;

- salvaguardia e valorizzazione degli assetti produttivi agricoli compatibili con le caratteristiche degli ambiti di valore paesaggistico-ambientale;
- individuazione di tipologie edilizie rapportate alle caratteristiche di questi ambiti;
- incentivazione di attività complementari a quella agricola compatibile con gli obiettivi della tutela;
- individuazione cave abbandonate e dimesse;
- individuazione di percorsi tematici per la fruizione sociale e la riscoperta dei fattori naturali, identitari storico-territoriali;
- eliminazione o mitigazione degli elementi detrattori del paesaggio e tutela di con visuali;
- controllo sulla qualità dei nuovi interventi edificatori ammissibili;
- disciplina per il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Il PI dovrà operare una opportuna ricognizione degli elementi puntuali, lineari ed aerali, al fine di pervenire alla loro completa individuazione.

### **Prescrizioni**

Devono essere tutelati, salvaguardati e conservati gli elementi puntuali, lineari o areali individuati quali invarianti paesaggistico-ambientali. Sono consentiti interventi di potenziamento e rafforzamento, anche con interventi di sostituzione e riqualificazione delle specie arboree ed arbustive; in ogni caso queste operazioni sono soggette ad autorizzazione e dovranno prevedere l'impianto di specie tipiche del luogo.

In particolare così come individuato dal PAMOB (Piano di Area Monti Berici) dovranno essere salvaguardati:

- le emergenze geomorfologiche quali le doline e i covoli, le grotte e cavità di tipo carsico;
- le aree boscate (ceduo, termofilo, xerothermofiliò) e i prati permanenti (aridi, umidi, stabili);
- i crinali di particolare interesse (il sistema della Valle del Gazzo, il sistema dell'alta Val Liona e della Valle Pressia);
- il sistema idrografico superficiale, le sorgenti, gli "scaranti" e le zone umide,
- i tagliapoggi;
- il geosito G051 relativamente alla porzione di cava non utilizzata ai fini dell'escavazione (porzione di cava allagata Arcari). Tale porzione di cava dovrà essere conservata e destinata ad un uso didattico-turistico o, se regolamentato, per manifestazioni culturali di particolare pregio per la storia e la cultura del territorio.

**CAPO II –FRAGILITA’****ART. 21****COMPATIBILITA’ GEOLOGICA****Definizione**

Il PAT nella Tavola 3 – Carta delle Fragilità – suddivide il territorio Comunale, attraverso la “Compatibilità geologica ai fini urbanistici”, in tre zone: “terreni idonei”, “terreni idonei a condizione”, “terreni non idonei”.

**Prescrizioni**

Nell’edificazione di fabbricati od opere comunque riferibili agli obblighi del D.M. 14.01.2008 “Norme tecniche per le costruzioni”, in rapporto alle categorie dei terreni di seguito indicate, dovranno essere rispettate le prescrizioni di seguito riportate.

**Terreni idonei**, con le seguenti caratteristiche:

- ottimi dal punto di vista geotecnico;
- ottimo drenaggio, con massimo livello della falda freatica superiore ai cinque metri dal piano campagna;
- assenza di cave;
- assenza di esondazioni storiche.

In queste zone si prescrive la predisposizione di relazione geologica e/o geotecnica in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente, fornendo elementi quantitativi ricavati da indagini e prove dirette e con grado di approfondimento commisurato all’importanza dell’edificio.

**Terreni idonei a condizione**: con le seguenti caratteristiche, anche se in misura diversa:

- mediocri e localmente variabili dal punto di vista geotecnico;
- con drenaggio condizionato da una falda poco profonda
- possibilità di esondazioni;
- aree di cava;
- aree colmate parzialmente e/o da bonificare.

In questa zona si prescrive la predisposizione di relazione geologica e/o geotecnica in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente, fornendo elementi quantitativi ricavati da indagini e prove dirette e con grado di approfondimento commisurato all’importanza dell’edificio. Le indagini vanno spinte fino alla profondità alla quale la percentuale di carico indotta dall’edificio è pari a un decimo di quella applicata al piano di posa. Vanno inoltre allegate le stratigrafie e le ubicazioni relative ai sondaggi e alle prove in sito. Si dovrà verificare inoltre la profondità della falda, la stabilità del pendio sia in condizioni naturali sia in relazione agli interventi previsti, assenza di cavità sotterranee che possono influire con le opere previste o la cui evoluzione può ripercuotersi in superficie, fenomeni di liquefazione e l’amplificazione sismica dovuta soprattutto all’effetto topografico.

Le soluzioni per l’idoneità si possono raggiungere, in sede di Piano degli Interventi, qualora una relazione geologico-tecnica dimostri la messa in sicurezza dell’opera di progetto in funzione alle problematiche sopraesposte e/o a seguito dell’esecuzione degli interventi e delle opere di sistemazione e di bonifica necessari.

**Terreni non idonei**, a questa classe appartengono zone isolate del territorio comunale che possiedono le seguenti caratteristiche:

- aree a forte instabilità geotecnica
- aree di frana.

Sulle aree interessate da rischio e/o pericolosità per frane, smottamenti, cadute massi, ecc., sono consentite le attività di movimentazione e/o asporto di materiali, comprese le attività di cava, finalizzate alla messa in sicurezza dei siti medesimi con apposito progetto.

## ART. 22

## CAVE ATTIVE, ABBANDONATE E/O DISMESSE

### Descrizione

Il PAT nella Tavola 3 – Carta delle Fragilità - individua le cave attive, dismesse e/o abbandonate..

### Obiettivi

Controllo e monitoraggio di questi ambiti e degli effetti sugli acquiferi e sull'ambiente.

Messa in sicurezza, recupero ambientale e valorizzazione testimoniale, culturale, scientifico ricreativa

### Direttive

Al fine del conseguimento di tali obiettivi vanno previsti:

- predisposizione di una banca dati delle cave dismesse o abbandonate, individuando i siti compatibili ad usi per la fruizione pubblica, di visitazione, o per la semplice rinaturalizzazione
- definizione e coordinamento di Piani o Progetti di messa in sicurezza, ricomposizione ambientale e valorizzazione.

### Prescrizioni

Si dovrà redigere l'individuazione planimetrica e/o almeno degli accessi per le cave sotterranee, seguendo quanto disposto dalla Nota n.510228 del 17.09.2007 emanata dalla Regione Veneto – Direzione Geologia e Attività estrattive. In particolare, poi, le cave in sottterraneo abbandonate o dismesse “dovranno rimanere agibili almeno due imbocchi al sottterraneo con l'intero accesso interdetto mediante l'installazione di grate e cancelli in ferro, solidi, muniti di lucchetto e tali da consentire ispezioni e l'accesso anche dopo l'estizione della cava”. Ogni intervento atto a modificare la morfologia della cava deve essere conforme alle disposizioni emanate dalla Regione Veneto e dal PTRC. In particolare, non si potrà chiudere gli imbocchi di cave in sottterraneo e di gallerie, né ammassare all'interno materiale, tanto meno se diverso da quello scavato, trovandosi esse in ambiente a peculiarità carsica. Sono, inoltre, 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.

Il PAT stabilisce e incentiva il riuso e la valorizzazione dei compendi e dei volumi ipogei derivanti dalle tipiche attività di cava in sottterraneo abbandonate e dismesse della Pietra di Vicenza ad usi turistici, ricettivi, ricreativi e culturali.

**ART. 23 TUTELA DELLE ACQUE SUPERFICIALI E DELLA FALDA SOTTERRANEA****Obiettivi**

Il PAT si pone l'obiettivo della salvaguardia dell'assetto idrogeologico evitando il manifestarsi di condizioni che possano potenzialmente porsi quali fattori di inquinamento. In tale contesto indispensabili divengono il controllo delle attività potenzialmente inquinanti: scarichi produttivi, attività agricole a rischio di inquinamento, depuratori, cimiteri.

**Direttive**

Il PI al fine della tutela dal rischio dell'inquinamento delle acque sotterranee e superficiali dovrà provvedere:

- al monitoraggio delle acque sotterranee e superficiali (ARPAV);
- alla stesura di una guida sugli scarichi nel suolo e sottosuolo;
- alla predisposizione di una banca dati di tutti i siti oggetto di spargimento liquami;
- a richiedere la trasmissione ai competenti uffici comunali dei dati relativi alle autorizzazioni allo spargimento dei liquami, complete di riferimento cartografico catastale e CTR al fine di valutare con precisione possibili inquinamenti;
- a predisporre un'efficiente rete fognaria in particolare nei centri abitati;
- a monitorare gli scarichi civili non connessi alla rete fognaria e a favorirne l'eventuale adeguamento

**Prescrizioni**

Tutti i pozzi con concessione per usi non domestici, dovranno essere dotati di contatore volumetrico come previsto dalla legislazione vigente, e i titolari dovranno comunicare al Comune il consumo annuale desunto dalla lettura al contatore.

Nelle aree di rispetto dei punti di prelievo di acque a scopi acquedottistici (ml 200 di raggio dal pozzo), si applicano le norme previste dal succitato art. 94 del D. Lgs n.152 del 03.04.2006 "Norme in materia ambientale", fino all'emanazione di direttive più precise da parte degli Enti competenti.

Vanno rispettate le prescrizioni di cui all'articolo 100 del D. Lgs n.152 del 03.04.2006 "Norme in materia ambientale".

Negli interventi edilizi ed urbanistici deve essere previsto l'allacciamento, ovvero la predisposizione, alla rete fognaria comunale, secondo le indicazioni provenienti dai competenti uffici tecnici comunali.

**ART. 24 RISCHIO IDRAULICO, AREE A SPROFONDAMENTO CARSICO, AREE SOGGETTE A EROSIONE****24.1 RISCHIO IDRAULICO****Definizione**

Il PAT nella Tavola 3 – Carta delle Fragilità - individua gli ambiti con problematiche idrauliche di possibile esondazione o di difficoltà di deflusso. Le caratteristiche problematiche relative al rischio idraulico sono contenute all'interno del Quadro Conoscitivo e negli elaborati redatti per la Valutazione di Compatibilità Idraulica, parte integrante del PAT.



**Obiettivi**

Il PAT si prefigge di garantire il sistema di smaltimento dei deflussi meteorici, in particolare nei confronti dei processi di trasformazione di tipo urbanistico, garantendo nel frattempo la sicurezza degli insediamenti.

**Direttive**

Il PAT individua le aree storicamente esondabili e quelle in cui si verifica periodicamente difficoltà di deflusso degli apporti meteorici.

Vanno rimosse le cause di tracimazione garantendo la continuità idraulica e l'adeguatezza e la manutenzione della rete scolante.

Deve essere limitata l'impermeabilizzazione del territorio e vanno poste in atto misure compensative che garantiscono l'invarianza della risposta idraulica di un bacino dopo l'intervento edificatorio.

Eventuali interventi di laminazione dei flussi, verso valle e verso gli ambiti esterni al territorio comunale (in particolare Comuni di Grancona e di Villaga), dovranno essere programmati di concerto con il Consorzio di Bonifica e con le Amministrazioni Comunali interessate. Il Comune si attiverà al fine di creare le condizioni per l'effettiva realizzazione degli interventi stessi.

**Prescrizioni**

Valgono in ogni caso le prescrizioni imposte nella D.G.R. n. 1322/2006.

Il P.I. andrà a definire nel dettaglio il perimetro e la classificazione delle aree a rischio idraulico in accordo con il PAI ed in conformità alla DGRV 1322/2006 e ss.mm.ii. In particolare, con il P.I. dovrà essere valutata la modifica del regime idraulico derivante dalle nuove previsioni urbanistiche e definite le misure di compensazione (invarianza idraulica). La valutazione dei nuovi quantitativi idrici sarà ottenuta mediante l'uso di modelli afflussi-deflussi seguendo quanto disposto dalla DGVR 1322/2006.

Per le strade di nuova realizzazione si dovrà assicurare la continuità delle vie di deflusso tra monte e valle, mediante la realizzazione di scoline laterali e opportuni manufatti di attraversamento. In generale si dovrà evitare lo sbarramento delle vie di deflusso in qualsiasi punto della rete drenante, per evitare zone di ristagno.

**24.2 AREE A SPROFONDAMENTO CARSICO****Definizione**

Il PAT nella Tavola 3 – Carta delle Fragilità - individua le aree dove le morfologie superficiali carsiche sono numerose e limitrofe da creare unità morfologica areale.

**Obiettivi**

Il PAT si propone di definire queste aree come soggette a lenta dinamica evolutiva, legata alla morfodinamicità sotterranea sia naturale che antropica.

Lo scopo è la loro sicurezza nei confronti dell'edificato, nonché la valorizzazione ambientale.

**Direttive**

Il PAT pone in evidenza le attenzioni che ogni scelta urbanistica deve avere per non alterare l'attuale equilibrio tra queste morfologie carsiche e il costruito o costruibile. Ma anche il rischio che la disattenzione pianificatoria può emergere qualora non venga attentamente valutata la connessione aree carsiche e interventi antropici.

**Prescrizioni**

Tutti gli interventi edificatori dovranno essere supportati da una adeguata relazione geologica e geotecnica in grado di dimostrare la compatibilità dell'intervento con le normative tecniche e di sicurezza geologica del sistema "terreno-struttura", seguendo quanto disposto dal D.M. 11/3/1988 e, dopo la sua entrata in vigore, dal D.M. 14.01.2008.

**24.3 AREE SOGGETTE A EROSIONE****Definizione**

La Carta delle Fragilità - Tavola 3 del PAT – perimetra le aree dove storicamente o per caratteri morfologici si possono manifestare fenomeni di erosione concentrata lungo le aste torrentizie o i solchi, oppure diffusa ed ubicata nei versanti più acclivi e con poca vegetazione.

**Obiettivi**

Il PAT individua le aree soggette a morfodinamica attiva, reale o potenziale. In queste aree non sarà fatto alcun intervento edificatorio, ma l'azione antropica sarà finalizzata alla messa in sicurezza delle zone stesse anche per garantire l'utilizzo del territorio a valle.

**Direttive**

Trattandosi di aree "geologicamente delicate" dove l'equilibrio statico è spesso precario, tutte le azioni di pianificazione saranno poste per la messa in sicurezza attraverso interventi mirati lungo i solchi, con ingegneria naturalistica ed in grado di abbassare o annullare il rischio di erosione e di trasporto solido verso valle.

Anche nelle aree ad erosione diffusa gli interventi saranno di "sola mitigazione" del fenomeno sempre mediante azioni naturalistiche.

**Prescrizioni**

Non sono previsti interventi edificatori, ma ogni intervento di bonifica e mitigazione sarà supportato da specifiche indagini geognostiche e da controlli idrogeologici, accompagnanti da una relazione geologica, come disposto dal D.M. 11/3/1988 e, dopo la sua entrata in vigore, dal D.M. 14.01.2008.

**ART. 25****INFRASTRUTTURE GENERATRICI DI INQUINAMENTO  
ATMOSFERICO E ACUSTICO****Obiettivi**

Il PAT persegue l'obiettivo della tutela della salute umana rispetto all'inquinamento atmosferico ed acustico, attraverso interventi di limitazione, mitigazione e compensazione che andranno ad integrare quelli già previsti dal vigente Piano di Classificazione Acustica.

**Direttive**

Il PI dovrà prevedere ed attivare le seguenti misure:

- indicazione degli interventi di mitigazione a mezzo di barriere vegetali e/o artificiali nelle zone a maggiore esposizione al rumore;
- individuazione di barriere vegetali di filtro tra gli insediamenti produttivi, allevamenti, e le aree abitate; interventi di mitigazione e compensazione dovranno essere previsti anche per le attività produttive isolate;

<b>ART. 26     RETE NATURA 2000 SITO DI IMPORTANZA COMUNITARIA – IT 3220037 COLLI BERICI</b>
--

**Descrizione**

Il territorio comunale di Zovencedo è interamente ricompreso all'interno del Sito di Interesse Comunitario (S.I.C.), denominato IT 3220037 Colli Berici, facente parte del sistema di aree *Rete Natura 2000* istituito ai fini di promuovere la tutela e la conservazione della diversità biologica presente nel territorio. La descrizione, l'analisi e le indicazioni specifiche sono riportate nell'elaborato E) del PAT Valutazione di incidenza ambientale (VINCA)

**Obiettivi**

Il PAT persegue l'obiettivo della tutela e la conservazione della diversità biologica presente nel territorio in conformità alla normativa Comunitaria, alle norme di attuazione del P.T.C.P., promuove e incentiva azioni gestionali all'interno del SIC, secondo quanto indicato dall'elaborato E Valutazione di incidenza ambientale (VINCA) al fine di favorire:

- Il mantenimento dell'equilibrio fra le attività umane e gli ambienti ove queste si realizzano;
- La conservazione degli spazi rurali, delle superfici forestali, degli ambienti seminaturali, della fauna e della flora;
- Il mantenimento dell'articolazione di paesaggio.

**Direttive**

Il PI dovrà prevedere ed attivare le seguenti misure:

- attività di ricerca scientifica per il costante aggiornamento e l'integrazione delle informazioni
- valutazioni preventive delle capacità di carico e dello stato di salute e di capacità di sopportazione rispetto a specifiche modalità d'uso del territorio (agricoltura, urbanizzazione, attività estrattive, ecc.);
- realizzazione di piani e programmi di gestione per l'agricoltura, e la forestazione secondo criteri silvo - colturali di tipo naturalistico e per di favorire il rinnovamento del bosco; mantenimento di radure, al fine di favorire la diversità ambientale anche in relazione alle esigenze della fauna con incentivazione delle pratiche agronomiche tradizionali (sfalcio periodico delle praterie magre da fieno) essenziali per la gestione e la conservazione delle formazioni erbacee seminaturali anche al fine di bloccare la colonizzazione da parte delle essenze arboreo-arbustive.
- predisposizione di piani di indirizzo e di linee guida per il ripristino naturalistico delle cave dismesse;

**Prescrizioni**

Il SIC IT 3220037 Colli Berici è individuato ai sensi della DGR n. 1180/2006 e, al fine della tutela e conservazione dell'habitat naturale e della flora e della fauna presenti, è soggetto alla Direttiva 92/43/CEE, recepita dal DPR 357/1997, e alla D.G.R. n. 3173/2006 citate.

Il PI deve prevedere le modalità secondo cui piani, progetti o interventi sono soggetti alle disposizioni relative all'obbligatorietà della presentazione del documento di valutazione di incidenza di cui alla D.G.R. 3173/2006. In ogni caso devono essere tutelate e salvaguardate le emergenze floro-faunistiche e gli habitat di interesse comunitario con la possibilità di fornire specifiche disposizioni e indirizzi sulle modalità di attuazione degli interventi, e successiva gestione delle aree attuate, limitando l'espansione verso il territorio rurale adiacente e salvaguardando le aree occupate da habitat di specie di interesse comunitario.

Per gli interventi ammessi dal Pat ricadenti nelle aree di *edificazione diffusa o in aree* dovrà essere redatto in ogni caso uno Studio di Valutazione di Incidenza Ambientale, nel caso in cui lo Studio di Valutazione di Incidenza Ambientale rilevi incidenze significative su Habitat e/o specie di interesse comunitario, dovranno essere previste e attuate misure di mitigazione e/o compensazione.

Gli interventi sulla viabilità esistente e di nuova previsione dovranno valutare l'impatto ambientale

a salvaguardia degli edifici di interesse storico-ambientale e della vegetazione di interesse paesaggistico presenti.

Sono ammissibili le opere di urbanizzazione primaria relative al sistema dei sottoservizi in funzione delle costruzioni esistenti e/o nuove e le opere necessarie alla realizzazione e manutenzione dei servizi a rete.

Non è consentita la costruzione di nuovi allevamenti zootecnici intensivi.

## CAPO II – NORME DELLO SPAZIO URBANO

### ART. 27 AMBITI TERRITORIALI A CUI ATTRIBUIRE I CORRISPONDENTI OBIETTIVI DI TUTELA, RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE - CENTRI STORICI -

#### Definizione

Il PAT nelle Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale e Tavola 4 – Carta della Trasformabilità – individua gli ambiti di centro storico. Le caratteristiche di queste parti del territorio sono specificate all'interno del Quadro Conoscitivo.

I centri storici sono i nuclei insediativi che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico o nelle strutture edilizie, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche o culturali.

Costituiscono parte integrante di ciascun centro le aree in esso ricomprese o circostanti che, pur non avendo le caratteristiche di cui al comma 1, sono ad esse funzionalmente collegate in quanto interessate da analoghi modi d'uso e contribuiscono a determinarne la qualità ambientale fondata sul ritmo del costruito – non costruito

Sono quindi gli ambiti all'interno dei quali si sono maggiormente conservati gli originari caratteri storico-ambientali, spesso di elevata qualità, anche in presenza di situazioni di degrado urbanistico ed edilizio.

Tali zone coincidono con quelle classificate come "centro storico" dall'Atlante Regionale e quelle individuate con la successiva ridefinizione e puntualizzazione nell'ambito del PRC:

- centro storico di Zovencedo
- centro storico di San Gottardo
- nucleo storico di Calto
- nucleo storico di Mottolo

In questi ambiti presentano generalmente aggregazioni edilizie a corte lungo i principali assi stradali; non mancano comunque episodi architettonici isolati anche in ambiti extraurbani, segnalati dal PAT, ai quali si estendono le norme per il Centro storico.

#### Obiettivi

Ai fini della tutela e salvaguardia dei centri storici e più in generale del patrimonio di antica origine il PAT si prefigge:

- recupero e valorizzazione dei tessuti e del patrimonio edilizio;
- individuazione delle categorie tipologiche di tutela in funzione della disciplina degli interventi ammissibili;
- salvaguardia delle funzioni residenziali e incentivazione della presenza di attrezzature di interesse generale;
- integrazione di urbanizzazioni, attrezzature e servizi mancanti o carenti;
- recupero e riqualificazione degli spazi aperti pubblici (piazze, strade, parchi, ecc.) e privati (corti comuni, giardini);

- valorizzazione della funzione ecologica di parchi, giardini e viali;
- interventi di riqualificazione di aree od immobili degradati.

### Direttive

Il Piano degli Interventi in attuazione dei suesposti obiettivi dovrà definire:

- le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente;
- gli ambiti da assoggettare a Piano Urbanistico Attuativo;
- la disciplina delle nuove possibilità edificatorie;
- gli spazi di parcheggio, gli immobili da destinare a servizi, le piazze pedonali, i collegamenti protetti, e gli elementi significativi da valorizzare;
- eventuali interventi di riqualificazione anche attraverso la rilocalizzazione di volumi ed attività incompatibili;
- strumenti e proutari per la disciplina degli interventi nei centri storici, compreso il Piano del colore.

Il PI dovrà favorire l'arricchimento funzionale di queste parti urbane al fine della loro rivitalizzazione, affiancando a quella residenziale destinazioni con essa compatibili, escludendo quelle moleste o in contrasto con il carattere residenziale e di servizio di queste zone.

### Prescrizioni

Il Piano degli Interventi sulla base delle categorie di seguito individuate, provvederà ad attribuire a ciascun manufatto la corrispondente categoria di intervento attraverso gradi di protezione:

- edifici o porzioni di edifici che sono da considerarsi capisaldi dell'architettura tradizionale e storica dell'area berica, dell'immagine consolidata dell'area berica, nonché testimonianze storiche ed architettoniche esemplari. Gli interventi ammessi saranno volti a conservare l'edificio in tutti gli aspetti costitutivi: cioè volti ad elevarne la funzionalità, confermando e mantenendo le prestazioni sufficienti o migliorando quelle insufficienti nel rispetto dei caratteri distributivo, strutturale, formale, materiale. Particolare attenzione dovrà essere volta a valorizzare i caratteri architettonici, decorativi e ambientali originari del fabbricato con lo scopo del rigoroso restauro storico ed il recupero architettonico del fabbricato, sia circa l'aspetto esteriore che circa l'impianto strutturale storico-tipologico, provvedendo ad eliminare le aggiunte deturpanti e le superfetazioni recenti, ripristinando gli elementi cadenti o degradati e completando le parti incompiute, utilizzando materiali analoghi a quelli originali e comunque tradizionali. La categoria d'intervento ammessa è quella del **restauro; la manutenzione ordinaria e straordinaria** sono sempre ammesse purché si uniformino ai criteri conservativi propri del restauro. Gli interventi comunque si dovranno adeguare alle indicazioni progettuali e ai caratteri espressi nelle schede specifiche del PI che risulteranno vincolanti.
- edifici o porzioni di edifici di minor pregio ma che comunque concorrono a costituire la peculiarità dell'architettura dell'area berica, in essi possono essere presenti episodi di trasgressione con l'inserimento forzato di tipi e di caratteri formali incongrui; per tali edifici sarà previsto il **restauro, la ordinaria e straordinaria manutenzione con obbligo della ristrutturazione edilizia finalizzata alla riproposizione dei caratteri**, il ripristino e riqualificazione degli elementi di trasgressione, le sopraelevazioni per l'adeguamento delle altezze interne prevedendo il mantenimento coperture inclinate a

vista nei locali interni (senza quindi solai-soffitti piani) e ciò al fine di evitare inutili e ulteriori inalzamenti delle linee di gronda considerando l'altezza minima abitabile quella media delle falde inclinate. Gli interventi comunque si dovranno adeguare alle indicazioni progettuali, ai contenuti e ai limiti espressi nelle schede specifiche del PI che risulteranno vincolanti.

- edifici o porzioni di edifici per lo più precari o annessi e adiacenze di carattere minore privi di caratteristiche architettoniche di pregio per i quali è prevista la **ristrutturazione-ricostruzione**. La ristrutturazione-ricostruzione potrà comprendere interventi di riplasmazione architettonica degli edifici con modifiche formetriche, alla sagoma e volumetriche finalizzate alla riqualificazione e ad ovviare all'impatto negativo che hanno con l'intorno o con l'edificio principale. Gli interventi comunque si dovranno adeguare alle indicazioni progettuali e ai contenuti espressi nelle schede specifiche del PI che risulteranno vincolanti.
- edifici o porzioni di edifici parzialmente demoliti dei quali sono presenti i ruderi e le tracce del vecchio impianto. Per essi è ammessa la **ricostruzione** al fine di ripristinare l'originaria presenza utilizzando materiali analoghi a quelli originali e comunque tradizionali. L'eventuale ridisegno prospettico dovrà tener conto dell'intorno e dei caratteri formali degli edifici adiacenti e dovrà essere consono ai caratteri dell'architettura berica di quel genere. Gli interventi comunque si dovranno adeguare alle indicazioni progettuali e ai contenuti espressi nelle schede specifiche del PI che risulteranno vincolanti.
- edifici o porzioni di edifici per lo più di fabbricazione recente o che hanno subito ristrutturazioni pesanti che rappresentano evidenti episodi di trasgressione, con caratteri incongrui con la tipologia e l'architettura berica; essi hanno perso completamente le caratteristiche del loro impianto primitivo, assumendo in modo irreversibile fisionomie e caratteri completamente estranei all'architettura berica. Tali edifici possono essere recuperati in forme diverse mediante la **ristrutturazione totale** senza aumenti di volume riproponendo una riqualificazione sia volumetrica che formale consona all'ambiente berico. Gli interventi comunque si dovranno adeguare alle indicazioni progettuali e ai contenuti espressi nelle schede specifiche del PI che risulteranno vincolanti.

In sede di PUA si potrà variare la categoria attribuita ai manufatti dal PI, previa indagine storica e tecnica, ammettendo una tendenza verso la categoria immediatamente inferiore rispetto al valore attribuito e per una sola volta. Ai fini della ammissibilità della variazione è necessario il parere del Responsabile del Servizio Edilizia Privata, sentita la Commissione Edilizia, con la successiva deliberazione di presa d'atto del Consiglio Comunale. Le variazioni non potranno in ogni caso riguardare gli edifici di "notevole valore storico, artistico ed architettonico" o di "valore storico e artistico".

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

## ART. 28

## AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

### Definizione

Il PAT nella Tavola 4 – Carta della Trasformabilità - individua le aree di urbanizzazione consolidata.

Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono le parti di territorio edificate dove i processi di trasformazione sono sedimentati e consolidati, e le parti già specificamente destinate all'urbanizzazione; in alcuni casi si configurano come ambiti sorti prevalentemente senza un coerente disegno urbanistico, aree di frangia o di formazione spontanea periurbana, dove i tessuti edilizi risultano solo parzialmente configurati, a sviluppo sequenziale lungo strada, ovvero parti parzialmente ancora in formazione, con bassi livelli di densità e tipologie prevalenti a carattere isolato o a corte, che tendono spontaneamente a riprodurre il modello insediativo specifico dell'ambiente collinare.

### **Obiettivi**

Di seguito si indicano gli obiettivi urbanistico-edilizi per le zone in oggetto:

- consolidamento e completamento del tessuto edilizio ed urbano;
- conservazione degli edifici di interesse architettonico ed ambientale;
- miglioramento funzionale del patrimonio edilizio mediante ampliamento, ristrutturazione e sostituzione edilizia;
- miglioramento della qualità delle costruzioni con incentivazione dell'edilizia a basso impatto ambientale e sostenibile;
- qualificazione degli spazi pubblici, della viabilità e dell'arredo urbano;
- potenziamento del funzione ecologica di viali ed aree verdi pubbliche e private, nonché del verde di connessione e dell'integrazione con le altre parti dell'edificato;
- valorizzazione degli spazi cortilizi e delle aperture verso il territorio agricolo o naturale limitrofo, evitando la completa saturazione dei fronti

### **Direttive**

Le modalità di intervento nel patrimonio edilizio esistente e nei lotti ineditati saranno quelle dell'intervento diretto, ammettendo altresì gli interventi di demolizione con ricostruzione, tranne i casi in cui in sede di PI si indicherà il ricorso a Piani Urbanistici Attuativi o Progettazioni Unitarie al fine della attuazione degli obiettivi del PAT. In tal senso andranno individuati e definiti laddove necessario, interventi di recupero degli standard, di riorganizzazione e/o miglioramento dell'accessibilità e dell'arredo urbano, con eventuale ricorso agli strumenti della perequazione, compensazione o del credito edilizio previsti dalle presenti norme .

Il PI definirà indici e parametri edilizi, anche modificando quelli del vigente PRG, finalizzati al raggiungimento di specifici livelli prestazionali (potenziamento e miglioramento di viabilità, standard, urbanizzazioni, arredo, verde, ecc).

Il PI dovrà favorire il miglioramento funzionale del patrimonio edilizio mediante ampliamento, ristrutturazione e sostituzione edilizia, anche con forme di incentivazione finalizzate al raggiungimento di specifici obiettivi di qualità urbana; nelle parti con tessuti non del tutto consolidati, gli interventi consentiti dovranno prevedere il recupero degli standard ed il miglioramento della viabilità.

Andranno previste norme per edilizia a basso impatto ambientale e sostenibile, anche con forme di incentivazione volumetrica. Si dovranno altresì stabilire regolamenti per il controllo e la certificazione di questi interventi.

Dovranno essere individuate le aree scoperte verdi o pertinenziali da conservare per la loro valenza ecologica, ambientale e compositiva paesaggistica, nonché definite modalità atte a favorire la permeabilità dei suoli e l'individuazione di sistemi di continuità con le area a verde, agricole e non, limitrofe.



Il PI potrà, inoltre, in relazione alle problematiche esistenti, definire specifici interventi attraverso la redazione di piani attuativi o piani guida, che potranno essere proposti anche dai privati e soggetti ad approvazione comunale ai sensi dell'articolo 20 della L.R. n.11/2004. Tali piani potranno includere anche parti o tessuti consolidati, qualora finalizzati ad una migliore qualità degli interventi.

Ove non precluso con grafia "limiti di contenimento" il P.I. potrà discostarsi dalle aree di urbanizzazione consolidata mediante individuazione di interventi puntuali di dimensione unitaria non superiore a mq 2500, nel rispetto della SAU trasformabile indicata per l'ATO, del dimensionamento complessivo e dei vincoli e tutele del PAT, e avuto cura di verificare che non siano alterati l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate nella Valutazione Ambientale Strategica, finalizzate al razionale ed omogeneo completamento del disegno urbanistico, e ad un adeguamento funzionale delle aree.

Per gli edifici esistenti, privi di valore storico ed architettonico, compresi entro le aree di urbanizzazione consolidata, saranno in ogni caso assentibili gli ampliamenti che non modifichino la consistenza urbanistica del fabbricati, ovvero fino al massimo del 20% della volumetria in atto e con un massimo di 150 mc per edificio, per motivate esigenze di adeguamento igienico-funzionale.

### **Prescrizioni**

In queste aree, qualora il P.I. non individui il ricorso a piani urbanistici attuativi, piani guida o di comparto, sono sempre consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, nonché quelli di nuova costruzione e di ampliamento dell'esistente.

<b>ART. 29</b>	<b>AREE IDONEE PER INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' URBANA E TERRITORIALE O PER PROGRAMMI COMPLESSI</b>
----------------	---

### **Definizione**

Il PAT nella Tavola 4 – Carta della Trasformabilità - individua le aree idonee per interventi di miglioramento della qualità urbana e territoriale o per la realizzazione di programmi complessi. In particolare individua:

- l'ambito di Zovencedo corrispondente all'insediamento produttivo esistente in prossimità del centro abitato e del cimitero, con le aree adiacenti perimetrate;
- l'ambito perimetrato in località "Santiella" precedentemente destinato ad insediamenti produttivi e le relative pertinenze
- l'ambito perimetrato in località "San Gottardo"

tali ambiti rappresentano situazioni urbanistiche in cui i precedenti percorsi pianificatori risultano inattuati o inefficaci, e richiedono una rilettura delle previsioni rispetto alle specificità ambientali, agli obiettivi e ai nuovi modelli insediativi proposti dal PAT

In sede di P.I. possono essere individuate ulteriori aree minori in cui si renda opportuno intervenire mediante riqualificazione, riconversione e trasformazione con le medesime caratteristiche, ovvero:

- ambiti da valorizzare sia sotto l'aspetto urbanistico, che sotto quello ambientale; possono comprendere parti dell'abitato anche poste in ambiti centrali, o insediamenti in zone periurbane o agricole che costituiscono motivo di disagio paesaggistico o ambientale.

- casi che presentano carenze e/o inadeguatezza a livello di opere di urbanizzazione, viabilità, standard urbanistici e spazi pubblici. Possono altresì comprendere singoli edifici oppure complessi edilizi che necessitano di ridefinizione funzionale e/o morfologica.
- aree, che si qualificano sostanzialmente come spazi sottoutilizzati e non completamente risolti in ordine all'impostazione insediativa, divengono parte integrante delle finalità di recupero di parti dei sistemi insediativi centrali, orientando le iniziative affinché per tali ambiti vengano elevate le soglie di qualità ed il ruolo nell'organizzazione urbana.
- parti del territorio per le quali si prevede il riuso e recupero dell'edificato esistente, oppure la nuova edificazione ovvero aree a destinazione produttiva o isolate che dovessero essere dismesse,

### **Obiettivi**

In queste parti del territorio vanno previsti interventi di miglioramento della qualità urbana e territoriale, atti a garantire la sostenibilità degli interventi ed il miglioramento della qualità ambientale, urbanistica ed edilizia degli insediamenti, anche come rilettura e ridefinizione dei percorsi pianificatori pregressi

In questo contesto gli obiettivi dovranno essere i seguenti:

- riqualificazione dell'edificato anche con interventi di sostituzione edilizia;
- riuso di aree ed insediamenti produttivi isolati o all'interno delle aree urbane o conflittuali con le stesse;
- potenziamento e/o miglioramento dell'accessibilità anche con ristrutturazione e costruzione di assi viari;
- ricchezza funzionale in grado di favorire la qualità edilizia;
- recupero o riequilibrio degli standard urbanistici e caratterizzazione degli spazi pubblici;
- tutela conservazione degli edifici di interesse architettonico ed ambientale;
- salvaguardia delle aree verdi private di pregio e di riconosciuta valenza ambientale;
- realizzazione di connessioni verdi, anche tramite viali alberati.

In particolare:

- per l'ambito di Zovencedo corrispondente all'insediamento produttivo esistente in prossimità del centro abitato e del cimitero, con le aree adiacenti perimetrare: il P.I dovrà prevedere la riqualificazione residenziale dell'ambito, anche mediante la ricollocazione e concentrazione di previsioni di sviluppo di altri ambiti di miglioramento dell'ATO, la valorizzazione della sua centralità urbana mediante l'integrazione di previsioni a servizi;
- l'ambito perimetrato in località "Santiella" precedentemente destinato ad insediamenti produttivi e le relative pertinenze il P.I dovrà prevedere la riqualificazione residenziale dell'ambito
- l'ambito perimetrato in località "San Gottardo" il P.I dovrà prevedere la riorganizzazione residenziale dell'ambito, anche mediante la ricollocazione delle previsioni di sviluppo, con particolare riguardo alle salvaguardia dei coni visuali, secondo un ritmo di "costruito – non costruito" consono alle condizioni morfologiche specifiche

### **Direttive**

Le modalità di intervento in queste aree, saranno generalmente quelle dei Piani Urbanistici Attuativi. Il PI potrà individuare o modificare il perimetro delle aree di riqualificazione e

trasformazione per una migliore attuazione degli obiettivi individuati dal PAT, senza che ciò comporti variante al PAT.

Le quantità edificabili e la modalità per la loro determinazione sono determinate all'interno degli ATO.

In sede di PI, sulla base di quanto indicato dalle presenti norme per i singoli ATO, per le aree di trasformazione si dovranno definire:

- i parametri edilizi ed urbanistici in conformità al dimensionamento del PAT;
- le tipologie edilizie;
- le diverse funzioni ammissibili favorendo il mix funzionale, attraverso quote flessibili;
- la viabilità a sostegno degli interventi, nonché la rete dei percorsi ciclopedonali;
- norme urbanistiche per la localizzazione degli edifici, favorendo progettazioni di tipo bioclimatico;
- la qualità urbana dell'edificazione con individuazione di spazi ed attrezzature pubbliche;
- la percentuale di permeabilità dei suoli ed eventuali interventi alternativi;
- miglioramento ambientale ed ecologico, anche con individuazione di sistemi continui di verde, della vegetazione da mantenere e/o riqualificare e di fasce di mitigazione.

In queste aree gli interventi edificatori si dovranno articolare secondo le seguenti ripartizioni con individuazione:

- aree di concentrazione volumetrica;
- spazi ed attrezzature pubblici e/o di uso pubblico
- verde ecologico da realizzare anche in aree private .

All'interno della suindicata ripartizione, si individueranno le aree oggetto di cessione nell'ambito della perequazione urbanistica.

Andranno previste nel PI, forme di incentivazioni per l'edilizia sostenibile, anche con forme di scomputi volumetrici. Si dovranno altresì stabilire regolamenti per il controllo e la certificazione di questi interventi.

Nelle aree di trasformazione potranno essere applicate forme perequative e di compensazione edificatoria. Le proprietà ricadenti all'interno di tali aree contribuiscono in proporzione al rispettivo imponibile catastale, in relazione all'edificazione ammissibile ed alla cessione di aree pubbliche e/o di uso pubblico. In caso di mancato accordo tra le proprietà vale quanto previsto all'articolo 21 della legge regionale n.11/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

Nelle aree di trasformazione il PI individuerà le quantità massime di capacità volumetrica attribuibili a crediti edilizi ai sensi dell'articolo 39 della legge regionale n.11/2004

### **Prescrizioni**

Per gli edifici esistenti all'interno di queste aree sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio di ampliamento, restauro e ristrutturazione edilizia; modifiche delle destinazioni d'uso sono consentite purché compatibili con le destinazioni previste nell'ambito di intervento.

Il PI nelle aree di trasformazione dovrà individuare l'ambito dove localizzare gli spazi destinati ad aree ed attrezzature pubbliche e le modalità di realizzazione del verde ecologico, avvalendosi in questo di apposito Piano del Verde comunale; prevederà altresì le modifiche ammissibili in sede di PUA.

Gli interventi di trasformazione interessanti ambiti fragili e/o aree produttive dismesse da destinare a funzioni residenziali, terziarie e di servizio, dovranno in ogni caso essere

subordinati a specifica relazione attestante lo stato di contaminazione esistente e ad approvazione del relativo progetto di bonifica sulla scorta delle vigenti disposizioni in materia.

Per le aree di trasformazione con interventi in atto o convenzionati, vale quanto previsto dalle autorizzazioni comunali.

**ART. 30****AREE PER SERVIZI****Definizione**

Il PAT sulla base del dimensionamento teorico, relativo alle diverse destinazioni d'uso, prevede una idonea dotazione di aree per servizi. Queste ultime comprendono: aree ed attrezzature per: l'istruzione, interesse comune, spazi aperti attrezzati, parcheggi e percorsi ciclo-pedonali, elementi di riqualificazione urbana, oltre ad attrezzature riconducibili alle necessità di migliorare la qualità degli spazi urbani ed adeguarli alle innovazioni tecnologiche.

**Obiettivi**

Il PAT dimensiona le aree per servizi per i singoli ATO in rapporto alle caratteristiche del tessuto insediativo, alle necessità del contesto ed alle esigenze espresse dalla collettività. I rapporti di dimensionamento sono definiti ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale n. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

Il sistema delle aree per servizi è finalizzato al consolidamento della struttura urbana attraverso la realizzazione di un sistema di spazi ed attrezzature capaci di garantire qualità ambientale ed ecologica, fruibilità ed accessibilità sociale, valorizzazione dei luoghi pubblici, altresì a consolidare, qualificare gli ambiti di servizio a scala sovracomunale con particolare riferimento all'area sportiva di San Gottardo, agli ambiti di valorizzazione ambientale dei siti di cava dismessi, del teatro all'aperto di Zovencedo

**Direttive**

Il PI provvederà ad individuare i servizi da confermare, trasformare, trasferire, nonché quelli di nuova realizzazione oppure esistenti da ampliare.

Il PI nella individuazione delle nuove aree per servizi dovrà prevedere:

- localizzazioni che consentano facili fruibilità e accessibilità con particolare attenzione ai diversamente abili;
- rafforzare l'attuale dotazione di aree per servizi, individuando assi primari sui quali sviluppare progetti che possano favorire la riqualificazione urbana;
- progettazioni di spazi ed attrezzature di interesse generale di buona qualità architettonica al fine del miglioramento del paesaggio urbano; attenzione va posta anche alla sicurezza degli utenti prevedendo idonei sistemi di controllo e di illuminazione;
- riconoscibilità degli spazi pubblici attraverso precise scelte di elementi di arredo e materiali;
- durata, qualità, funzionalità e facilità di manutenzione dei materiali utilizzati.

Anche in riferimento agli articoli 6 e 7 della legge regionale n. 11/2004 il Comune può concludere accordi con soggetti pubblici e privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti di iniziative di rilevante interesse pubblico.

Il P.I. determina la quota di aree

### **Prescrizioni**

Le aree a servizi dovranno essere dimensionate ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale n. 11/2004.

In ogni caso il PI dovrà garantire la seguente dotazione minima di standard:

- aree per l'istruzione (Fa): 4,5 mq/abitante
- aree per attrezzature di interesse comune (Fb): 4,5 mq/abitante
- aree per attrezzature a parco, gioco e sport (Fc): 17,5 mq/abitante
- aree per parcheggi (Fd): 3,5 mq/abitante.

Qualora uno standard inferiore di aree per istruzione dovesse risultare giustificato dalle specifiche politiche di edilizia ed organizzazione scolastica da parte di organismi superiori, la quota di standard mancante andrà comunque reperita in aree con destinazioni per attrezzature di interesse comune o parco, gioco e sport.

Va redatto un Prontuario per la realizzazione e l'arredo di spazi ed attrezzature pubblici.

Ai sensi dell'articolo 34 della legge regionale n. 11/2004, il Comune può, anche su proposta dei proprietari interessati, attuare le previsioni di PAT in ordine alle aree per servizi, tramite il ricorso agli istituti della perequazione urbanistica, compensazione urbanistica e del credito edilizio; è in ogni caso sempre ammessa, l'apposizione di vincoli urbanistici preordinati all'esproprio.

<b>ART. 31</b>	<b>ATTIVITA' PRODUTTIVE</b>
----------------	-----------------------------

### **Definizione**

Il PAT di Zovencedo non prevede la formazione di zone a specifica destinazione produttiva artigianale, industriale o commerciale e nemmeno la riconferma di quelle previste dai pregressi strumenti urbanistici generali

L'articolo 13 della legge regionale n. 11/2004 alla lettera n) dispone che il PAT debba dettare i criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o per la dismissione delle attività produttive in zona impropria.

### **Direttive**

Il PI attua una ricognizione ed integrazione delle attività produttive in zona impropria; elabora inoltre la normativa per la disciplina degli interventi di miglioramento, di ampliamento e di dismissione delle attività in zona impropria.

Il PI individua gli insediamenti per i quali prevedere la demolizione anche totale, in quanto contrastanti con gli obiettivi del PAT, disciplinando l'attribuzione e la gestione del credito edilizio. Per questi insediamenti detta altresì le modalità di recupero delle aree dimesse.

La demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale che si configurino quali opere incongrue, elementi di degrado e che in ogni caso si qualificano quali elementi contrastanti le finalità e gli obiettivi fissati nel presente articolo, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale n. 11/2004.

### **Prescrizioni**

La rilocalizzazione degli insediamenti dismessi deve avvenire all'interno degli ambiti ambiti che il PAT individua come linee preferenziali di sviluppo insediativo.

**ART. 32****LIMITE QUANTITATIVO MASSIMO DELLA ZONA AGRICOLA TRASFORMABILE****Definizione**

Il PAT 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 legge regionale n.11/2004 e successive integrazioni

Diverse indicazioni e/o prescrizioni normative che dovessero intervenire successivamente alla data di approvazione del PAT comporteranno l'adeguamento automatico dei valori di seguito riportati, senza che ciò comporti Variante, ferme restando le restanti indicazioni normative e grafiche del PAT stesso.

**Direttive**

Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) comunale rilevata al 2000 (ISTAT): mq 1.788.700

Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) comunale rilevata al 2008 (Q.C.) : mq 950.700

Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.): 9.080.000

Rapporto S.A.U. / S.T.C.= 0,1047

Zona agricola massima trasformabile =  $950.700 \times 0,65\% = 6.180$  mq

In considerazione delle specificità territoriali del Comune Zovencedo riguardo al rapporto con le area boscate e ad elevata naturalità ancora presenti e del ridotto consumo di territorio del sistema insediativo attuale, ai sensi di quanto previsto dall'atto di indirizzo di cui all'art. 50, comma 1, lett. c), si incrementa del 10% la superficie agricola massima trasformabile in zone diverse da quella agricola che si configura quindi in mq 6.798.

Dalla superficie agricola trasformabile in destinazioni diverse da quella agricola, sono escluse quelle previste dal citato atto di indirizzo.

**ART. 33****LIMITI FISICI ALLA NUOVA EDIFICAZIONE****Definizione**

Il PAT nella Tavola 4 – Carta della Trasformabilità - individua i limiti fisici alla nuova edificazione. Gli ambiti compresi all'interno di tali limiti sono trasformabili solo previa verifica da parte del PI della compatibilità con il dimensionamento del PAT, secondo quanto previsto dalla legge regionale n. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

**Obiettivi**

Questa indicazione riguarda le parti del territorio oltre le quali non si ritiene opportuno prevedere interventi di espansione urbana, considerate le caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio.

All'interno di questi limiti possono essere attuati:

- lo sviluppo degli insediamenti secondo quantità e modalità meglio definite dal PI;

- interventi di recupero di manufatti che comportano un degrado ambientale o paesaggistico e pertanto può essere attuato il “credito edilizio”;
- opere pubbliche in attuazione del PAT.

### **Direttive**

In sede di PI si dovranno definire gli interventi relativi allo sviluppo insediativo ed al riordino urbanistico, avendo attenzione alla sostenibilità degli interventi ed all'esigenza di soddisfare oltre alle esigenze abitative, la realizzazione di servizi ed attrezzature che consentano una riqualificazione dei margini urbani e degli ambiti di frangia periurbana.

Il PI definirà in tali ambiti le modalità per la realizzazione di opere pubbliche.

### **Prescrizioni**

Nelle norme relative alle singole ATO sono definite le caratteristiche relative ai margini urbani; in assenza di tali indicazioni gli interventi di trasformazione all'interno dei limiti fisici alla nuova edificazione dovranno essere indirizzati:

- alla realizzazione di margini urbani prevalentemente vegetali, qualora prospettanti ambiti di in variante paesaggistico-ambientali. I margini verdi dovranno garantire ampiamente la mitigazione ambientale;
- alla realizzazione di linee edificate eventualmente inframmezzate con parti vegetali negli altri casi.

Il PI potrà prevedere limitate modifiche fisiche alle indicazioni del PAT sulla base del maggior dettaglio della scala urbanistica, nel rispetto delle quantità edificatorie ammesse e delle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio.

In assenza di recepimento nel PI dell'edificabilità di queste aree, all'interno dei limiti fisici per la nuova edificazione, sono ammessi solamente gli interventi consentiti dalla normativa di zona individuate dal PI.

## **ART. 34**

## **LINEE PREFERENZIALI DI SVILUPPO INSEDIATIVO**

### **Definizione**

Il PAT nella Tavola 4 – Carta della Trasformabilità - individua le linee preferenziali di sviluppo insediativo e di espansione urbana, tenuto conto delle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio.

Questa indicazione riguarda le parti del territorio che sulla base delle verifiche di sostenibilità risultano maggiormente idonee allo sviluppo degli insediamenti. L'individuazione di tali ambiti nel PAT non ha valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, che sono demandate al PI, e non può pertanto rappresentare o comportare in alcun modo conseguimento di diritti edificatori.

### **Direttive**

Il P.I.:

- definisce, in coerenza con gli indirizzi e i limiti quantitativi fissati nella disciplina degli A.T.O., gli ambiti di sviluppo insediativo individuando le specifiche zone d'intervento;
- indica gli strumenti urbanistici attuativi, le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, gli indici stereometrici e in generale i parametri insediativi in riferimento ai criteri di sostenibilità del PAT e della VAS, garantendo il coordinamento degli interventi

urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso, la perequazione urbanistica, il credito edilizio e la compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti;

- disciplina gli interventi comunque ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo, sulle parti di territorio edificate, incluse negli ambiti di trasformazione urbanistica.

Il P.I. inoltre, in particolare, disciplinerà gli interventi volti a garantire il corretto inserimento dei nuovi insediamenti nel territorio mediante:

- predisposizione di condizioni di accessibilità (rispetto agli insediamenti contigui e/o alla viabilità di livello territoriale) adeguate al carattere e all'entità delle funzioni introdotte
- definizione delle modalità di trasferimento/eliminazione o mitigazione dell'impatto di eventuali attività presenti non compatibili con il carattere dei nuovi insediamenti.
  - integrare e riorganizzare l'edificazione esistente eventualmente presente all'interno degli ambiti di sviluppo insediativo;
- ridurre al minimo gli impatti ambientali legati al consumo di territorio aperto e organizzazione di adeguati dispositivi (ad esempio fasce boscate) per schermare e mitigare gli impatti visivi, acustici e da polveri degli insediamenti nel caso di sviluppo insediativo a carattere produttivo.

### **Prescrizioni**

Le trasformazioni urbanistiche andranno indirizzate prioritariamente verso soluzioni che privilegino interventi di recupero e di trasformazione dell'esistente, di riqualificazione delle aree degradate, con utilizzazione delle aree extraurbane solo quando non esistano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo disponibile con interventi che garantiscano la massima compatibilità ambientale.

La perimetrazione delle aree edificabili troverà precisazione ed attuazione in sede di PI in conformità al dimensionamento complessivo del PAT. Dovranno comunque sempre essere considerate la riduzione di consumo di territorio agricolo, a salvaguardia e la valorizzazione dei "segni" propri del territorio e la qualità paesaggistica ed ambientale.

Nelle norme relative ai singoli ATO sono definite le caratteristiche relative allo sviluppo degli insediamenti. La modalità di attuazione delle previsioni edificatorie avverrà tramite strumento urbanistico attuativo o programma integrato; i singoli ATO indicheranno gli ambiti e le modalità perequative.

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

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

## **ART. 35**

## **CONI VISUALI**

### **Definizione**

Il PAT nella Tavola 4 – Carta della Trasformabilità – individua i principali coni visuali.

Essi indicano la necessità di procedere nella progettazione tenendo conto della possibilità di percepire visualmente elementi singolari, paesaggi o ambienti costruiti dei quali si riconosce il valore dal punto di vista, storico, artistico, culturale e ambientale.



I coni visuali determinano:

- un punto di applicazione dato dal vertice del cono;
- un ambito definito dal prolungamento dei lati del cono;
- una direzione data dalla bisettrice dell'angolo del cono.

### **Direttive**

Il PI dovrà definire le modalità di intervento relativamente agli ambiti interessati da coni visuali. In tal senso si individueranno le fasce di protezione di inedificabilità, e gli ambiti dove si potrà operare limitando le altezze dei manufatti, sistemando opportunamente i terreni, articolando le nuove piantumazioni ed in ogni caso operando con specifiche cautele progettuali capaci di consentire visuali verso ambiti o elementi significativi.

### **Prescrizioni**

Nelle more di applicazione da parte del PI delle direttive riguardanti i coni visuali, sono in generale indeficabili gli ambiti, per una profondità minima, calcolata a partire dal punto di applicazione, di 100 mt nel rispetto, in ogni caso, degli obiettivi di tutela definiti dal PAT. Il PI definirà in modo specifico ogni cono visuale in funzione del "bene" oggetto di tutela.

## **CAPO III – NORME DELLO SPAZIO EXTRAURBANO**

### **ART. 36**

### **SPAZIO EXTRAURBANO**

#### **Definizione**

Il PAT nella Tavola 4 – Carta della Trasformabilità - individua il territorio rurale. Esso interessa le parti extraurbane, poste oltre il limite edificato, destinate:

- all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica;
- alla tutela e valorizzazione delle risorse paesaggistiche, ambientali e naturalistiche;
- alle attività ricreative, sociali, turistiche e culturali;
- agli insediamenti abitativi rurali.

Il PAT individua nel territorio extraurbano:

- aree di prevalente interesse paesaggistico ed ambientale;
- aree rurali a forte frammentazione;
- edificazione diffusa - ambiti di aggregazione extraurbana;

#### **Direttive**

In relazione al territorio extraurbano il PI individua:

- gli ambiti delle aziende agricole esistenti, anche attraverso la ricognizione e l'aggiornamento della schedatura puntuale;
- gli ambiti in cui non è consentita la nuova edificazione con riferimento ai limiti fisici alla nuova edificazione, considerate le caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agricole e di integrità fondiaria del territorio, indicate dal PAT;
- gli ambiti in cui eventualmente localizzare gli interventi edilizi nel caso in cui siano presenti congiuntamente una frammentazione fondiaria e attività colturali di tipo intensivo quali orti, vivai e serre;
- le destinazioni d'uso ammissibili delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, fermo restando quanto previsto dal PAT per gli edifici con valore storico-ambientale;

- le modalità costruttive per la realizzazione di serre fisse collegate alla produzione e al commercio di piante, ortaggi e di fiori coltivati in maniera intensiva, per determinare altezze, materiali e le opere necessarie alla regimazione e raccolta delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'attività;
- gli ambiti nei quali considerate le trasformazioni territoriali in atto e/o potenziali di natura edilizia, urbanistica, ambientale e paesaggistica, gli interventi sono subordinati a Progettazione Unitaria.

I Progetti Unitari sulla base degli specifici contesti territoriali, dovranno evidenziare:

- la descrizione dell'ambiente e delle sue componenti potenzialmente interessati dagli interventi proposti;
- gli interventi previsti per il miglioramento o l'ottimizzazione dell'inserimento ambientale e paesaggistico, anche mediante azioni di mitigazione ambientale e paesaggistica e di riqualificazione e/o ripristino nelle eventuali situazioni di degrado edilizio ed urbanistica;
- il rispetto degli elementi di valore storico, architettonico, archeologico, ambientale e paesaggistico;
- la tutela e salvaguardia della morfologia dei suoli, della vegetazione e della fauna;
- la salvaguardia e l'integrazione delle componenti della rete ecologica;
- le modalità di realizzazione delle reti tecnologiche e viarie e delle urbanizzazioni, in rapporto alla natura degli insediamenti;
- l'indicazione degli interventi di miglioramento della qualità ambientale e di contrasto degli impatti (potenziamento del verde alberato, tutela dell'acqua e dell'aria, compatibilità idraulica, emissioni derivanti dalle pratiche agricole, ecc).

Nella realizzazione degli interventi nelle zone extraurbane, dovranno essere rispettate le tipologie e le caratteristiche costruttive previste dal PI; il PI nell'adeguamento delle zone agricole al PAT, dovrà provvedere alla ricognizione ed all'adeguamento delle indicazioni relative all'edificazione in zona agricola, anche attraverso la redazione di uno specifico Prontuario.

Il PI individua la demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale che si configurino quali opere incongrue, elementi di degrado e che in ogni caso si qualificano quali elementi contrastanti le finalità e gli obiettivi fissati nel presente articolo, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale n. 11/2004.

### **Prescrizioni**

Sono subordinati a Progettazione Unitaria redatti con le caratteristiche indicate nelle "Direttive" di cui al presente articolo:

- a) strutture agricole produttive, aventi superficie coperta, compreso l'esistente, superiore a 200 metri quadrati;
- b) gli insediamenti orto-floricoli con superficie coperta superiore a 500 metri quadrati, compreso l'esistente. Per superficie coperta si intende la superficie delle serre fisse, con o senza strutture murarie fuori terra. Non concorrono alla definizione della superficie coperta le serre mobili, intendendo per tali le strutture volte esclusivamente alla protezione delle colture, destinate alla rimozione ultimato il ciclo colturale stagionale.

Nella realizzazione di vivai scoperti vanno assolutamente escluse opere che impediscono la permeabilità dei suoli (platee in calcestruzzo, pavimentazioni asfaltate e/o similari, ecc.).

Nelle more di approvazione del PI adeguato al PAT, nelle aree ricomprese all'interno del limite fisico della nuova edificazione che nel vigente PRG sono classificate in zona agricola, sono ammessi unicamente gli interventi consentiti dalla normativa di zona.

## **ART 37      AREE DI PREVALENTE INTERESSE PAESAGGISTICO ED AMBIENTALE**

### **Definizione**

Il PAT nella Tavola 4 – Carta della Trasformabilità - individua le aree di prevalente interesse paesaggistico ed ambientale. Esse comprendono gli ambiti di invariante paesaggistico-ambientale (aree boscate – parti permanenti), dove è prevalente la componente naturale, limitata l'attività agricola e l'edificazione estremamente contenuta. Sono parti dove l'ecosistema mantiene le caratteristiche naturali più specifiche del territorio collinare Berico. Comprende i versanti della Valle Liona e della Valle Gazzo e i margini boscati dei pianori di Zovencedo e San Gottardo.

### **Obiettivi**

Per questi ambiti gli obiettivi che il PAT persegue sono:

- la tutela dell'integrità del territorio;
- la salvaguardia dell'attività agricola presente, delle sistemazioni morfologiche dei pendii (tagliapoggi, doline) e delle colture ad esse connesse anche in termini di recupero rispetto a recenti processi di abbandono, dei prati e delle aree a bosco, nonché l'incentivazione di altre attività ad integrazione del reddito, compatibili con le caratteristiche paesaggistico-ambientali;
- l'incentivare forme di agricoltura ecocompatibili e con pratiche agronomiche che favoriscano il mantenimento degli habitat di specie vegetali ed animali;
- la promozione dell'uso turistico, culturale, ricreativo e sociale del territorio compatibile con la tutela dell'eco-sistema, anche attraverso l'individuazione di percorsi e sentieri tematici;
- la riqualificazione paesaggistica ed ambientale, anche attraverso le modalità del credito edilizio;
- la tutela del patrimonio storico, architettonico, archeologico ed identitario;

### **Direttive**

Il PI dovrà definire, anche sulla base della Tavola 4 – Carta della Trasformabilità - gli interventi previsti per gli ambiti di in variante paesaggistico-ambientale:

- la salvaguardia dell'integrità e spazialità (spazi aperti e/o integri), con definizione degli interventi che valorizzano tali contesti;
- la riqualificazione paesaggistico-ambientale delle parti dove vanno ricostruite le componenti paesaggistiche, storiche e naturalistiche sia del territorio naturale che delle sistemazioni agrarie, che dei manufatti;

- la produzione di edilizia a basso impatto o di bioedilizia;
- la disciplina degli edifici non più funzionali al fondo oppure con destinazioni produttive diverse da quella agricola, e l'individuazione e conseguente eliminazione o mitigazione degli elementi detrattori del paesaggio con tutela di coni visuali;
- disciplina per il recupero e/o ricostruzione di edifici storici o tradizionali in tutto o in parte crollati, dove sia ancora rintracciabile la presenza dei ruderi o dove già riscontrabile il sedime reale o catastale;
- l'utilizzo di forme di credito edilizio al fine dell'attuazione degli obiettivi del PAT.

La demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale che si configurino quali opere incongrue, elementi di degrado e che in ogni caso si qualificano quali elementi contrastanti le finalità e gli obiettivi fissati nel presente articolo, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all'articolo 36 della legge regionale n. 11/2004.

### **Prescrizioni**

In queste zone sono consentite le attività agricole che valorizzino e migliorino l'assetto paesaggistico ed ambientale; sono ammessi gli interventi edilizi per il territorio agricolo previsti all'articolo 44 della legge regionale n. 11/2004 e successive modificazioni.

Nelle aree di prevalente interesse paesaggistico ed ambientale, sono ammessi interventi edilizi che non pregiudichino la permeabilità dei suoli, il mantenimento delle visuali paesaggistiche, il rispetto del patrimonio storico, architettonico, archeologico, ambientale e paesaggistico; il PI disciplina e specifica gli interventi sulla base delle caratteristiche territoriali.

Per gli edifici esistenti con destinazione d'uso compatibile, sono consentiti gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001; sono altresì consentiti interventi di adeguamento degli allevamenti zootecnici destinati al benessere degli animali, alla tutela dell'ambiente ivi compresa l'applicazione delle direttive sui nitrati, all'inserimento di impianti tecnologici e ad esigenze igienico-sanitarie.

Per gli edifici esistenti non più funzionali al fondo, ai sensi delle presenti norme, il PI disciplina gli interventi ammissibili di cui all'articolo 3, comma 1, lett. a), b), c) del DPR 380/2001.

Nelle more di approvazione del PI, vanno conservati gli elementi vegetali lineari ed aerali quali, siepi, filari, macchie ed aree boscate. Il PI provvederà alla ricognizione ed all'aggiornamento di questi elementi, provvedendo a recepire quanto indicato dalle presenti norme per gli elementi della rete ecologica.

Il PI stabilirà le modalità costruttive, delle serre volte alla protezione e forzatura delle colture, le opere necessarie alla mitigazione e regimazione delle acque, stabilirà altresì le modalità di ripristino ambientale e colturale nei casi di dismissione.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere realizzati prevalentemente all'interno dell'aggregato definito dalle vigenti norme e dal PI.

Tutti gli interventi edilizi dovranno contenere tra gli altri elaborati progettuali, una esaustiva relazione ambientale/paesaggistica, che illustri la compatibilità degli interventi e le eventuali opere di mitigazione.

Il piano aziendale previsto secondo comma dell'art. 44 della L.R. 11/04, sarà presentato allo Sportello Unico del Comune che provvederà ad attivare le iniziative necessarie all'indizione di conferenze di servizi.

**ART. 38****AREE RURALI****Definizione**

Il PAT nella Tavola 4 – Carta della Trasformabilità - individua le aree rurali a forte frammentazione fondiaria interessate dalla presenza di “edificazione diffusa” residenziale derivante dal tessuto agricolo ma che nel tempo ha spesso perso la diretta connessione funzionale con la produzione primaria. Tali aree configurano il più delle volte in prolungamento lungo gli assi viari concentrando l’edificazione in piccoli nuclei con struttura prevalentemente a corte, orientate .

**Obiettivi**

Per questi ambiti il PAT persegue obiettivi connessi all’interesse agricolo ed ambientale delle aree, ovvero:

- la tutela del territorio agricolo, con particolare attenzione alla salvaguardia delle superfici agrarie utilizzate, delle coltivazioni di pregio, orticole, ai prati permanenti;
- la tutela e riqualificazione del paesaggio;
- gli interventi di riqualificazione ambientale, anche mediante il riordino dell’edificazione esistente, incongrua e non più funzionale al fondo, valorizzando le tipologie proprie dell’area Berica e la riorganizzazione delle corti .

**Direttive**

Il PI dovrà definire, anche sulla base della Tavola 4 – Carta della Trasformabilità – le seguenti politiche:

- mantenimento della funzione produttiva agricola;
- riqualificazione paesaggistico-ambientale;
- promozione di interventi di edilizia a basso impatto o di bioedilizia;
- promozione delle attività agrituristiche, ricettive, di somministrazione e commercializzazione di prodotti tradizionali locali o tipici;
- disciplina degli edifici non più funzionali al fondo oppure con destinazioni produttive diverse da quella agricola, e l’individuazione e conseguente eliminazione o mitigazione degli elementi detrattori del paesaggio;
- disciplina per il recupero e/o ricostruzione di edifici storici o tradizionali in tutto o in parte crollati, dove sia ancora rintracciabile la presenza dei ruderi o dove già riscontrabile il sedime reale o catastale;
- utilizzo di forme di credito edilizio al fine dell’attuazione degli obiettivi del PAT.

La demolizione di costruzioni legittime prive di specifico valore storico, architettonico o ambientale che si configurino quali opere incongrue, elementi di degrado e che in ogni caso si qualificano quali elementi contrastanti le finalità e gli obiettivi fissati nel presente articolo, determina la formazione di credito edilizio secondo quanto previsto all’articolo 36 della legge regionale n. 11/2004.

**Prescrizioni**

Nelle aree rurali a forte frammentazione residenziale, in considerazione delle caratteristiche dell’area, sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui al titolo V della legge regionale n. 11/2004 e successive modificazioni, ad eccezione degli allevamenti zootecnici intensivi di cui all’articolo 44, comma 9 della suddetta legge, per i quali non sono consentiti ampliamenti o nuove realizzazioni ad eccezione degli interventi necessari

ai sensi dell'art. 44 comma 2 bis della Legge Regionale n° 11/2004 (la tutela dell'ambiente, il rispetto dei requisiti igienico-sanitari e l'assicurazione del benessere degli animali). Nelle more di approvazione del PI, vanno conservati gli elementi naturali quali, siepi, filari, prati permanenti, macchie ed aree boscate. Il PI provvederà alla ricognizione ed all'aggiornamento di questi elementi vegetazionali, provvedendo a recepire quanto indicato dalle presenti norme.

**ART. 39****EDIFICAZIONE DIFFUSA  
AMBITI DI AGGREGAZIONE EXTRAURBANA****Definizione**

Il PAT nella Tavola 4 – Carta della Trasformabilità - individua gli ambiti di aggregazione extraurbana.

Interessano parti del territorio rurale dove l'edificazione, in particolare quella lineare lungo le strade assume carattere di continuità, fino a strutturarsi in riconoscibili nuclei abitativi. La formazione di questi ambiti è spesso quella spontanea, con episodi di densificazione di derivazione rurale ma che con il tempo hanno in parte, o del tutto, perso il loro rapporto funzionale diretto che la produzione agricola, almeno come fattore prevalente di formazione del reddito. Le forme dell'aggregazione appare inoltre connessa alla morfologia territoriale, ed avviene prevalentemente lungo versanti esposti dei pendii o delle depressioni carsiche dei pianori.

L'individuazione di tali ambiti nel PAT non ha valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, che sono demandate al PI, e non può pertanto rappresentare o comportare in alcun modo conseguimento di diritti edificatori.

**Obiettivi**

Gli obiettivi dovranno essere quelli del contenimento e della riqualificazione del territorio agricolo recuperando, per quanto possibile, gli insediamenti residenziali esistenti.

Vanno tutelate le emergenze paesaggistiche, ambientali ed architettoniche, rispettati i con visuali e le connessioni dei corridoi e/o sistemi continui del verde; devono inoltre essere definiti il margine dei sistemi di aggregazione e gli interventi di saturazione a completamento interno delle aree inedificate, nonché l'eventuale integrazione delle strutture urbanistiche di servizio quali aree di sosta, adeguamenti e messa in sicurezza della viabilità e degli accessi, sistemazioni a verde e arredo.

**Direttive**

Il PI dovrà provvedere alla:

- definizione del limite urbano dell'edificato;
- definizione delle opere di urbanizzazione mancanti e di standard urbanistici;
- individuazione di direttive e prescrizioni in merito alla salvaguardia, tutela e valorizzazione ambientale.
- attribuzione di possibilità edificatorie, anche con interventi di credito edilizio;
- possibilità di insediamento di attività di agriturismo, di somministrazione, ricettivo turistiche ed altre attività compatibili con le caratteristiche dell'area;

Il PI potrà meglio definire la perimetrazione degli ambiti di edificazione diffusa, sulla base delle analisi ed approfondimenti progettuali, senza che tali modifiche costituiscano variante al PAT.

Il PI provvederà a definire per gli edifici ricadenti nelle zone di edilizia diffusa, le possibilità edificatorie ammissibili; queste saranno generalmente riferibili agli interventi di adeguamento igienico-sanitario e funzionale. Saranno altresì, consentiti interventi di ampliamento e/o nuova edificazione (interventi puntuali eventualmente individuati) entro l'ambito di zona, e comunque per un massimo di 600 mc e a condizione che siano convenzionate le opere di urbanizzazione finalizzate alla riqualificazione paesaggistica e ambientale dell'intera area. Incentivi volumetrici possono essere previsti nel caso di recupero e riqualificazione dei fabbricati e degli insediamenti esistenti, qualora finalizzati alla riduzione degli accessi stradali, alla realizzazione di standard, opere ed infrastrutture di interesse collettivo, alla valorizzazione di contesti figurativi e di coni visuali e paesaggistici, alla riqualificazione e riordino architettonico dell'ambito. Saranno in ogni caso assentibili e per una sola volta, gli ampliamenti che non modificano la consistenza urbanistica dei fabbricati esistenti alla data di adozione del P.A.T., ovvero fino al massimo del 20% della volumetria in atto e con un massimo di 150 mc per edificio.

Il P.I. individuerà anche gli edifici o porzioni di edificio parzialmente demoliti dei quali sono presenti i ruderi e le tracce del vecchio impianto. Per essi è ammessa la **ricostruzione** al fine di ripristinare l'originaria presenza utilizzando materiali analoghi a quelli originali e comunque tradizionali. L'eventuale ridisegno prospettico dovrà tener conto dell'intorno e dei caratteri formali degli edifici adiacenti e dovrà essere consono ai caratteri dell'architettura berica di quel genere. Gli interventi comunque si dovranno adeguare alle indicazioni progettuali e ai contenuti espressi nelle schede specifiche del PI che risulteranno vincolanti.

In sede di PI si dovranno definire, anche a mezzo di prontuari e/o sussidi operativi, regole e modalità attuative per l'esecuzione degli interventi ammissibili, con particolare riferimento alla nuova costruzione ammissibile solo come saturazione degli spazi ineditati e completamento dei nuclei preesistenti, e previo completamento delle opere di urbanizzazione ed alla realizzazione degli standard urbanistici. Le previsioni edificatorie ammissibili, devono in ogni caso garantire una viabilità adeguata, prevedendo eventuali interventi di miglioramento e potenziamento della viabilità esistente.

Gli interventi di consolidamento dell'esistente dovranno in ogni caso essere strettamente correlati con quelli di integrazione e mitigazione ambientale (opere di mascheramento vegetale, potenziamento dell'equipaggiamento vegetazionale, mantenimento di coni visuali, ecc.).

In questi ambiti potranno essere applicate forme perequative e/o compensative secondo quanto definito dal PAT. Queste ultime potranno essere utilizzate a fronte di previsioni che prevedano l'acquisizione di suoli per la realizzazione di interventi di interesse generale (viabilità, parcheggi, opere infrastrutturali, ecc).

### **Prescrizioni**

Nella definizione degli interventi ammissibili il PI dovrà provvedere a:

- al controllo delle possibilità edificatorie, compatibilmente con quelle di tipo estensivo delle aree rurali;
- migliorare l'accessibilità fronte strada e le condizioni di sicurezza della circolazione;
- redigere il Prontuario per l'edificazione, contenente le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente e della nuova edificazione, nonché di progettazione del verde compresi quelli relativi della riqualificazione ambientale; tutelare le emergenze

paesaggistiche , ambientali ed architettoniche; individuare delle opere incongrue e degli immobili degli edifici da demolire o da rilocalizzare in quanto incompatibili con il contesto, anche con determinazione di credito edilizio ai sensi dell'articolo 36 della legge regionale n. 11/2004.



## TITOLO IV – PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

### CAPO I – NORME SPECIFICHE PER GLI ATO

#### ART. 40

#### ATO 1 – RESIDENZIALE – RURALE di ZOVENCEDO

##### Definizione

L'ambito coincide con il pianoro in quota posto fra la Valle Liona (a sud) e la Valle Gazzo (a nord) e il confine comunale con Barbarano Vicentino e est coincidente con la "dorsale dei Berici".

Il sistema insediativo si sviluppa linearmente dal nucleo di Zovencedo e lungo la S.P. "dorsale dei Berici", ed è caratterizzato da bassa densità territoriale ed un particolare ritmo del "costruito-non costruito" connesso alla particolare morfologia del territorio e allo storicizzato rapporto con l'ambiente naturale e un'agricoltura fatta prevalentemente di campi chiusi, piccoli orti, tagliapoggi e doline coltivate.

Anche il perimetro del centro storico si presenta articolato per micro-nuclei, mentre ai margini del pianoro, caratterizzato dal susseguirsi di doline e dossi, sono presenti ampie aree boscate, La Superficie Agraria Utilizzata si concentra i ridotti appezzamenti pianeggiante o in lieve pendio in corrispondenza di doline e poggi

##### Obiettivi

Per l'ATO 1 residenziale - rurale di Zovencedo si definiscono i seguenti obiettivi:

- valorizzazione, tutela e consolidamento della struttura insediativa del centro storico
- miglioramento della qualità urbana mediante il consolidamento delle funzioni centrali residenziali e terziarie in particolare in corrispondenza dell'insediamento produttivo esistente immediatamente a nord del Centro Storico (Area di riqualificazione, conversione e trasformazione - art. 29)
- consolidamento della aree periurbane ricomprendendo e riqualificando l'edificazione lineare lungo strada secondo la tipologia data dal ritmo del "costruito non costruito"
- sostegno della residenzialità di "presidio" attuale mediante interventi di integrazione nei nuclei già consolidati delle aggregazioni extraurbane del sistema lineare lungo dorsale berica
- tutela e valorizzazione del patrimonio culturale, architettonico, archeologico ed identitario sparso.
- tutela e valorizzazione degli attuali assetti paesaggistici, contrastando il consumo di suolo agricolo utilizzato;
- miglioramento dell'ecosistema e della biodiversità con interventi di riqualificazione ambientale;
- sostegno delle attività agricole ed agroturistiche;
- tutela e salvaguardia della risorsa acqua e degli acquiferi con disciplina degli scarichi reflui, dello spandimento liquami e delle attività agricole;

##### Direttive

In sede di PI per l'ATO 1 si attueranno le seguenti direttive:

per il centro storico: difesa delle testimonianze storiche, architettoniche ed ambientali attraverso la disciplina degli interventi e delle destinazioni d'uso

ammissibili, salvaguardia dei contesti figurativi con definizione dei gradi di protezione, della disciplina per gli interventi di recupero e riordino, ricomposizione ed integrazione degli aggregati cortilizi. Rilettura del rapporto fra spazi pubblici e corti private con valorizzazione degli scoperti pertinenziali ad orto, brolo o giardino quali componenti tipologiche tipiche del disegno urbano

- integrazione del sistema insediativo residenziale e dei servizi mediante il ridisegno e recupero urbano dell'ambito immediatamente a nord del Centro Storico (direttrice di ampliamento dell'insediamento) mediante percorsi attuativi di concertazione pubblico privato, perequazione e compensazione ecc. di cui agli articoli 35-36-37-38 della L.R. 11/04
- riordino ed integrazione delle aree residenziali lineari, con previsione degli ampliamenti/adequamenti degli edifici esistenti e l'inserimento di nuove unità per il soddisfacimento del fabbisogno diretto della popolazione residente, con particolare riguardo al modello compositivo dato dal ritmo del "costruito non costruito" e dell'organizzazione per aggregati cortilizi;
- recupero e valorizzazione del sito dismesso della "Cava di Zovencedo" a scopi didattici, scientifici divulgativi, ma anche associativi e ricreativi, con messa in sicurezza del sito, ed integrazione mediante inserimento di servizi per l'accoglienza
- recupero e valorizzazione dell'area della "Casa Rupestre" a scopi pubblici come ambito di servizio e valorizzazione dell'ambiente storico naturalistico Berico;
- consolidamento delle aggregazioni extraurbane presenti nell'ambito anche con interventi di riqualificazione e riorganizzazione edilizia e degli spazi contermini; dovranno altresì essere individuati gli edifici non più funzionali al fondo e prevista specifica disciplina normativa al fine del loro recupero ai fini residenziali o con altre destinazioni compatibili con l'area agricola secondo quanto previsto nei successivi articoli relativamente al territorio rurale; tali ambiti dovranno inoltre costituire la "direttrice" preferenziale per interventi di recupero di crediti edilizi da ambiti impropri o di conflitto ambientale
- conferma del ruolo produttivo agricolo, paesaggistico ed ambientale di questo ambito con particolare riferimento alle aree di in variante paesaggistico-ambientale per "aree boscate" e "tagliapoggi";
- vanno incentivate e favorite forme di agricoltura ecocompatibili, mantenimento di aree boscate, e senza trasformazione di Sau in bosco;
- vanno incentivate forme di agricoltura con impianti e coltivazioni di tipo specializzato quali vite, ulivo, frutteto e ortaggi ;
- ricorso al "credito edilizio" per l'incentivazione degli interventi finalizzati alla rigenerazione ecologica, alla costruzione di sistemi continui di verde, anche a mitigazione di ambiti, elementi o opere di degrado paesaggistico ed ambientale, a completamento o ricomposizione delle organizzazione cortilizie e pertinenziali dei fabbricati;
- individuazione di percorsi ed itinerari per l'uso turistico e sociale del territorio rurale.

### **Prescrizioni**

Vanno tutelati, salvaguardati e conservati gli elementi puntuali lineari, areali, invariante storico culturali e paesaggistico - ambientali.

Vanno salvaguardati i corridoi ecologici, oltre al punti e percorsi di permeabilità faunistica dalla realizzazione di edifici, manufatti ed opere che inibiscano il transito della fauna terricola, recependo le indicazioni relative alla rete ecologica contenute nelle presenti norme.

### ATO 1 - Carico insediativo aggiuntivo PAT

Carico insediativo aggiuntivo PAT

			Abitante teorico mc	Abitanti teorici
Residenziale diffusa	mc	6180	260	24
Residenziale urbana	mc	5000	260	20
Miglioramento qualità urbana e sviluppo insediativo	mc	10000	180	56
Apertura limiti di contenimento (R)	mc	2700	260	15
<b>sommano</b>		<b>23880</b>	<b>(23880/115)=207 standard 100%</b>	<b>115</b>
Interventi puntuali:				Superf. servizi
Commerciale/direzionale	mq	500		500
produttivo	mq			
turistico	mc	2000	15 mq/100mc	300
sommano				
Dotazione minima aree a servizi (per residenz.)mq 30/ab. teorico			sommano	Aree a servizi del PAT
115x30=mq 3450		Dotazione minima aree a servizi per commercio produttivo turistico *	Mq 3450	24287
		(500+300)=mq 800		

(\*) Le superfci a servizi per destinazioni non residenziali andranno ricavate in convenzione d'uso all'interno delle pertinenze degli ambiti di intervento specifici secondo le indicazioni del P.I.  
Per quanto riguarda la SAU si prevede il recupero e riordino di superfici a destinazione non agricola del PRG Vigente per mq 17.479

**ART. 41****ATO 2 – RESIDENZIALE – RURALE di SAN GOTTARDO****Definizione**

L'ambito coincide con il pianoro in quota posto a nord della Valle Gazzo e il confine comunale con Brendola a nord ovest e Arcugnano a nord est e con la "dorsale dei Berici". Il sistema insediativo si sviluppa linearmente dal nucleo di San Gottardo e lungo la S.P. "dorsale dei Berici", componendosi in nuclei distinti da sistema geomorfologico quali San Gottardo, Mottolo e Santiella. E' caratterizzato da bassa densità territoriale ed il ritmo del "costruito-non costruito" connesso alla particolare morfologia del territorio e allo storicizzato rapporto con l'ambiente naturale e un'agricoltura fatta prevalentemente di campi chiusi, piccoli orti, tagliapoggi e doline coltivate.

Il perimetro del centro storico, anche se non rilevato nell'atlante dei centri storici del Veneto viene confermato (rispetto agli strumenti urbanistici pregressi) nell'ambito del "Borgo" e a includere l'edificio catalogato nell'atlante delle ville venete Villino Bonin Longare, e si conferma anche il perimetro del nucleo storico di Mottolo.

Li margini del pianoro, caratterizzato dal susseguirsi di doline e dossi, sono presenti ampie aree boscate, La Superficie Agraria Utilizzata si concentra in ridotti appezzamenti pianeggianti o in lieve pendio in corrispondenza di doline e poggi

**Obiettivi**

Per l'ATO 2 residenziale - rurale di San Gottardo si definiscono i seguenti obiettivi:

- valorizzazione, tutela e consolidamento della struttura insediativa dei nuclei di centro storico
- miglioramento della qualità urbana mediante il consolidamento e il ridisegno delle funzioni centrali di servizio in particolare per l'insediamento sportivo di San Gotardo
- consolidamento della aree periurbane ricomprendendo e riqualificando l'edificazione lineare lungo strada secondo la tipologia data dal ritmo del "costruito non costruito"
- sostegno della residenzialità di "presidio" attuale mediante interventi di integrazione nei nuclei già consolidati delle aggregazioni extraurbane del sistema lineare lungo dorsale berica
- tutela e valorizzazione del patrimonio culturale, architettonico, archeologico ed identitario sparso.
- tutela e valorizzazione degli attuali assetti paesaggistici, contrastando il consumo di suolo agricolo utilizzato;
- miglioramento dell'ecosistema e della biodiversità con interventi di riqualificazione ambientale;
- sostegno delle attività agricole ed agrituristiche;
- tutela e salvaguardia della risorsa acqua e degli acquiferi con disciplina degli scarichi reflui, dello spandimento liquami e delle attività agricole;

**Direttive**

In sede di PI per l'ATO 1 si attueranno le seguenti direttive:

- per il centro storico: difesa delle testimonianze storiche, architettoniche ed ambientali attraverso la disciplina degli interventi e delle destinazioni d'uso ammissibili, salvaguardia dei contesti figurativi con definizione dei gradi di protezione, della disciplina per gli interventi di recupero e riordino,

ricomposizione ed integrazione degli aggregati fortificati in particolare del Borgo e di Mottolo. Rilettura del rapporto fra spazi pubblici e corti private con valorizzazione degli scoperti pertinenziali ad orto, brolo o giardino quali componenti tipologiche tipiche del disegno urbano, ma anche del rapporto fra percorsi pubblici e spazi privati

- trasformazione della precedente previsione di insediamento produttivo a Santiella in zona residenziale (con lieve ridimensionamento della superficie territoriale) da attuare anche mediante percorsi attuativi di concertazione pubblico privato, perequazione e compensazione ecc. di cui agli articoli 35-36-37-38 della L.R. 11/04
- integrazione del sistema insediativo residenziale e dei servizi mediante il ridisegno e recupero urbano dell'ambito immediatamente a sud e a est del Centro Storico (direttrice di ampliamento dell'insediamento), anche mediante previsione puntuali
- riordino ed integrazione delle aree residenziali lineari, con previsione degli ampliamenti/adequamenti degli edifici esistenti e l'inserimento di nuove unità per il soddisfacimento del fabbisogno diretto della popolazione residente, con particolare riguardo al modello compositivo dato dal ritmo del "costruito non costruito" e dell'organizzazione per aggregati cortilizi;
- Valorizzazione ed integrazione del centro sportivo di San Gottardo mediante l'integrazione delle strutture esistenti con funzioni di scopo ricreativo e ricettivo - sportivo
- consolidamento delle aggregazioni extraurbane presenti nell'ambito anche con interventi di riqualificazione e riorganizzazione edilizia e degli spazi contermini; dovranno altresì essere individuati gli edifici non più funzionali al fondo e prevista specifica disciplina normativa al fine del loro recupero ai fini residenziali o con altre destinazioni compatibili con l'area agricola secondo quanto previsto nei successivi articoli relativamente al territorio rurale; tali ambiti dovranno inoltre costituire la "direttrice" preferenziale per interventi di recupero di crediti edilizi da ambiti impropri o di conflitto ambientale
- conferma del ruolo produttivo agricolo, paesaggistico ed ambientale di questo ambito con particolare riferimento alle aree di in variante paesaggistico-ambientale per "aree boscate" e "tagliapoggi";
- vanno incentivate e favorite forme di agricoltura ecocompatibili, mantenimento di aree boscate, e senza trasformazione di Sau in bosco;
- vanno incentivate forme di agricoltura con impianti e coltivazioni di tipo specializzato quali vite, ulivo, frutteto e ortaggi ;
- ricorso al "credito edilizio" per l'incentivazione degli interventi finalizzati alla rigenerazione ecologica, alla costruzione di sistemi continui di verde, anche a mitigazione di ambiti, elementi o opere di degrado paesaggistico ed ambientale, a completamento o ricomposizione delle organizzazione cortilizie e pertinenziali dei fabbricati;
- individuazione di percorsi ed itinerari per l'uso turistico e sociale del territorio rurale.

### **Prescrizioni**

Vanno tutelati, salvaguardati e conservati gli elementi puntuali lineari, areali, invariati storico culturali e paesaggistico-ambientali.

Vanno salvaguardati i corridoi ecologi, oltre a punti e percorsi di permeabilità faunistica dalla realizzazione di edifici, manufatti ed opere che inibiscano il transito della fauna terricola, recependo le indicazioni relative alla rete ecologica contenute nelle presenti norme.

**ATO 2 - Carico insediativo aggiuntivo PAT**

Carico insediativo aggiuntivo PAT

			Abitante teorico mc	Abitanti teorici
Residenziale diffusa	mc	13500	260	52
Residenziale urbana	mc	11450	260	44
Miglioramento qualità urbana e sviluppo insediativo	mc	15930	180	89
Apertura limiti di contenimento (R) (R)	mc	7000	260	27
<b>sommano</b>		<b>47880</b>	<b>(47880/212)=226</b>	<b>212</b>
Interventi puntuali:			standard	Superf. servizi
Commerciale/direzionale	mq	1500	100%	1500
produttivo	mq			
turistico	mc	6000	15 mq/100mc	900
sommano				
Dotazione minima aree a servizi(per residenz.)	mq		sommano	Aree a servizi del PAT
30/ab. teorico				
212x30 =mq 6360		Dotazione minima aree a servizi per commercio direzionale produttivo turistico *	Mq 6360	45167
		(1500+900)= mq 2400		

(\*)Le superfci a servizi per destinazioni non residenziali andranno ricavate in convenzione d'uso all'interno delle pertinenze degli ambiti di intervento specifici secondo le indicazioni del P.I.  
Per quanto riguarda la SAU si prevede il recupero e riordino di superfici a destinazione non agricola del PRG Vigente per mq 24.460

**ART. 42****ATO 3 – RURALE DI VALORE AMBIENTALE DI VALLE LIONA****Definizione**

Ambito prevalentemente agricolo-forestale posto a sud del territorio comunale ai confini con i Comuni di Villaga e Grancona; il limite settentrionale è dal crinale della valle Lione – Pressia verso il pianoro di Zovencedo e in parte dalla strada provinciale dei Berici nel tratto che sale da Grancona e la Valle Gazzo verso Zovencedo

L'ambito è costituito dal fondo valle e dai ripidi pendii che la delimitano, è scarsamente edificato, prevalentemente nel fondo valle e lungo i tornanti della S.P. Berica, per piccoli nuclei in parte storicizzati, connessi all'antica presenza dei mulini. (Calto, Molino Spaliviero, ...)

L'area presenta ampie superfici boscate in corrispondenza dei pendii più ripidi, e poche superfici agrarie utilizzate, localizzate nel fondovalle e nel sistema dei "tagliapoggi" lungo la S.P. dei Berici

**Obiettivi**

Per l'ATO 3 rurale di valore ambientale di Valle Liona si definiscono i seguenti obiettivi:

- tutela e valorizzazione degli attuali assetti paesaggistici, contrastando il consumo di suolo agricolo utilizzato;
- sostegno delle attività agricole ed agrituristiche;
- miglioramento dell'ecosistema e della biodiversità con interventi di riqualificazione ambientale;
- tutela e salvaguardia della risorsa acqua e degli acquiferi in particolare per la presenza dello "scaranto" con disciplina degli scarichi reflui, dello spandimento liquami e delle attività agricole;
- sostegno della residenzialità di "presidio" attuale mediante interventi di integrazione nei nuclei già consolidati e riconosciuti come ambiti di aggregazione extraurbana;
- tutela e valorizzazione del patrimonio culturale, architettonico, archeologico ed identitario sparso.

**Direttive**

In sede di PI per l'ATO 3 si attueranno le seguenti direttive:

- conferma del ruolo produttivo agricolo, paesaggistico ed ambientale di questo ambito con particolare riferimento alle aree di in variante paesaggistico-ambientale per "aree boscate" e "tagliapoggi";
- vanno incentivate e favorite forme di agricoltura ecocompatibili, mantenimento di aree boscate, ma contrastando anche la trasformazione di Sau in bosco;
- vanno incentivate forme di agricoltura con impianti e coltivazioni di tipo specializzato quali vite, ulivo, frutteto e ortaggi ;
- ricorso al "credito edilizio" per l'incentivazione degli interventi finalizzati alla rigenerazione ecologica, alla costruzione di sistemi continui di verde, anche a mitigazione di ambiti, elementi o opere di degrado paesaggistico ed ambientale, a completamento o ricomposizione delle organizzazione cortilizie e pertinenziali dei fabbricati;

- consolidamento dei nuclei rurali (aggregazioni extraurbane) presenti nell'ambito anche con interventi di riqualificazione e riorganizzazione edilizia e degli spazi contermini; dovranno altresì essere individuati gli edifici non più funzionali al fondo e prevista specifica disciplina normativa al fine del loro recupero ai fini residenziali o con altre destinazioni compatibili con l'area agricola secondo quanto previsto nei successivi articoli relativamente al territorio rurale;
- individuazione di percorsi ed itinerari per l'uso turistico e sociale del territorio rurale.

### Prescrizioni

Vanno tutelati, salvaguardati e conservati gli elementi puntuali lineari, areali, invariati storico culturali e paesaggistico-ambientali.

Vanno salvaguardati i corridoi ecologici, oltre a punti e percorsi di permeabilità faunistica dalla realizzazione di edifici, manufatti ed opere che inibiscano il transito della fauna terricola, recependo le indicazioni relative alla rete ecologica contenute nelle presenti norme.

### ATO 3 - Carico insediativo aggiuntivo PAT

Carico insediativo aggiuntivo PAT

			Abitante teorico mc	Abitanti teorici
Residenziale diffusa	mc	1100	260	5
Residenziale urbana	mc	600	260	3
Miglioramento qualità urbana e sviluppo insediativo	mc			
Apertura limiti di contenimento (R) (R)	mc			
<b>sommano</b>		<b>1700</b>	<b>(1700/8)=212 standard 100%</b>	<b>8</b>
Interventi puntuali:				Superf. servizi
Commerciale/direzionale produttivo	mq	300		300
turistico	mc	1000	15 mq/100mc	150
sommano				
Dotazione minima aree a servizi(per residenz.)	mq		sommano	Aree a servizi del PAT
30/ab. teorico				
8x30=mq 270			Mq 270	
		Dotazione minima aree a servizi per commercio direzionale produttivo turistico *		
		(300+150)= mq 450		

(\*)Le superfici a servizi per destinazioni non residenziali andranno ricavate in convenzione d'uso all'interno delle pertinenze degli ambiti di intervento specifici secondo le indicazioni del P.I.



**ART. 43****ATO 4 – RURALE DI VALORE AMBIENTALE GAZZO****Definizione**

Ambito prevalentemente agricolo-forestale posto al centro del territorio comunale e al confine con il Comune di Grancona; i limiti all'interno del comune sono dati dai crinali della valle Gazzo verso il pianoro di Zovencedo a sud (ATO 1) e quello di san Gottardo a nord (ATO 2), e in parte a est quello della strada provinciale dei Berici nel tratto in quota fra San Gottardo e Zovencedo

L'ambito è costituito dal fondo valle e dai ripidi pendii che la delimitano, è scarsamente edificato, prevalentemente nel fondo valle, per piccoli nuclei in parte storicizzati (nucleo storico di Gazzo), connessi all'antica presenza dei mulini.

L'area presenta ampie superfici boscate in corrispondenza dei pendii più ripidi, e poche superfici agrarie utilizzate in corrispondenza dei pendii più lievi e del fondo valle.

I versanti sono interessati dalla presenza di diversi siti di escavazione in miniera della pietra di Nanto, da sorgenti e fontane che costituiscono invarianti storico culturali e ambientali

**Obiettivi**

Per l'ATO 4 rurale di valore ambientale di Valle Gazzo si definiscono i seguenti obiettivi:

- tutela e valorizzazione degli attuali assetti paesaggistici, contrastando il consumo di suolo agricolo utilizzato;
- sostegno delle attività agricole ed agrituristiche;
- miglioramento dell'ecosistema e della biodiversità con interventi di riqualificazione ambientale;
- recupero e valorizzazione dei siti di escavazione dismessi mediante interventi di messa in sicurezza e destinazioni a carattere turistico - ricreativo, museale – testimoniale, scientifico – didattico, per le quali potranno essere previsti piccoli volumi di servizio ed integrazione da realizzare nel più rigoroso rispetto storico – ambientale, e da convenzionare con l'Amministrazione Comunale (se non realizzate direttamente dalla stessa) in funzione della specifica funzione di servizio riconosciuta
- tutela e salvaguardia della risorsa acqua e degli acquiferi in particolare per la presenza dello "sorgenti" e delle "fontane" con disciplina degli scarichi reflui, dello spandimento liquami e delle attività agricole;
- sostegno della residenzialità di "presidio" attuale mediante interventi di integrazione nei nuclei già consolidati;
- tutela e valorizzazione del patrimonio culturale, architettonico, archeologico ed identitario sparso.

**Direttive**

In sede di PI per l'ATO 4 si attueranno le seguenti direttive:

- conferma del ruolo produttivo agricolo, paesaggistico ed ambientale di questo ambito con particolare riferimento alle aree di in variante paesaggistico-ambientale per "aree boscate" e di in variante storico culturale per le "fontane";
- vanno incentivate e favorite forme di agricoltura ecocompatibili, mantenimento di aree boscate, ma contrastando anche la trasformazione di Sau in bosco;



indice:

<b>TITOLO I - NORME GENERALI</b> .....	2
<b>CAPO I</b> .....	2
<b>ART. 1 APPLICAZIONE DEL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO COMUNALE</b> .....	2
<b>ART. 2 FINALITÀ' DEL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO</b> .....	2
<b>ART. 3 ELABORATI DEL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO</b> .....	3
<b>ART. 4 EFFICACIA, FORMAZIONE ED ATTUAZIONE, ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI DELLE TRASFORMAZIONI</b> .....	4
<b>ART. 5 CONTENUTI PREVALENTI</b> .....	5
<b>CAPO II</b> .....	5
<b>MODALITÀ' DI ATTUAZIONE DI PIANO</b> .....	5
<b>ART. 6 PEREQUAZIONE URBANISTICA</b> .....	5
<b>ART. 7 RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E CREDITO EDILIZIO</b> .....	6
<b>ART. 8 COMPENSAZIONE URBANISTICA</b> .....	7
<b>ART. 9 ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI (ARTICOLI 6 E 7 LEGGE REGIONALE N.11/2004)</b> .....	8
<b>ART. 10 CONTESTI TERRITORIALI DESTINATI ALLA REALIZZAZIONE DI PROGRAMMI COMPLESSI</b> .....	9
<b>ART. 11 INCENTIVI PER LA QUALITÀ' DEGLI INTERVENTI</b> .....	10
<b>ART. 12 CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA PROCEDURA DELLO SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ' PRODUTTIVE, PER LE VARIANTI DI CUI AL DPR 447/98</b> .....	11
<b>TITOLO II - NORME SPECIFICHE</b> .....	13
<b>CAPO I – NORME DI TUTELA</b> .....	13
<b>ART. 13.1 VINCOLI FORESTALE, IDROGEOLOGICO PAESAGGISTICO, SISMICO</b> .....	13
<b>ART. 13.2 EDIFICI E COMPLESSI DI VALORE MONUMENTALE E TESTIMONIALE</b> .....	14
<b>ART. 14 RISPETTO CIMITERIALE</b> .....	14
<b>ART. 15 RISPETTO STRADALE</b> .....	15
<b>ART. 16 RISPETTO DI IMPIANTI DI COMUNICAZIONE ELETTRONICA AD USO PUBBLICO</b> .....	16
<b>ART. 17 RISPETTO DA ELETTRODOTTI</b> .....	17
<b>ART. 18 DISTANZE DA SPECIFICI ELEMENTI</b> .....	17
<b>TITOLO III – INVARIANTI, FRAGILITÀ', AREE A BASSA TRASFORMABILITÀ'</b> .....	18
<b>CAPO I – INVARIANTI</b> .....	18
<b>ART. 19 INVARIANTI STORICO – MONUMENTALI INVARIANTI DI NATURA ARCHITETTONICA E STORICO – CULTURALI</b> .....	18
<b>ART. 20 INVARIANTI PAESAGGISTICO-AMBIENTALI GEOMORFOLOGICHE E IDROGEOLOGICHE</b> .....	20
<b>CAPO II –FRAGILITÀ'</b> .....	22
<b>ART. 21 COMPATIBILITÀ' GEOLOGICA</b> .....	22
<b>ART. 22 CAVE ATTIVE, ABBANDONATE E/O DISMESSE</b> .....	23
<b>ART. 23 TUTELA DELLE ACQUE SUPERFICIALI E DELLA FALDA SOTTERRANEA</b> .....	24
<b>ART. 24 RISCHIO IDRAULICO, AREE A SPROFONDAMENTO CARSIICO, AREE SOGGETTE A EROSIONE</b> .....	24
24.1 RISCHIO IDRAULICO.....	24
24.2 AREE A SPROFONDAMENTO CARSIICO.....	25
24.3 AREE SOGGETTE A EROSIONE.....	26
<b>ART. 25 INFRASTRUTTURE GENERATRICI DI INQUINAMENTO ATMOSFERICO E ACUSTICO</b> .....	26
<b>ART. 26 RETE NATURA 2000 SITO DI IMPORTANZA COMUNITARIA - IT 3220037 COLLI BERICI</b> .....	27
<b>CAPO II – NORME DELLO SPAZIO URBANO</b> .....	29
<b>ART. 27 AMBITI TERRITORIALI A CUI ATTRIBUIRE I CORRISPONDENTI OBIETTIVI DI TUTELA, RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE - CENTRI STORICI -</b> .....	29
<b>ART. 28 AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA</b> .....	31
<b>ART. 29 AREE IDONEE PER INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ' URBANA E TERRITORIALE O PER PROGRAMMI COMPLESSI</b> .....	33
<b>ART. 30 AREE PER SERVIZI</b> .....	36

<b>ART. 31 ATTIVITA' PRODUTTIVE .....</b>	<b>37</b>
<b>ART. 32 LIMITE QUANTITATIVO MASSIMO DELLA ZONA AGRICOLA TRASFORMABILE.....</b>	<b>38</b>
<b>ART. 33 LIMITI FISICI ALLA NUOVA EDIFICAZIONE .....</b>	<b>38</b>
<b>ART. 34 LINEE PREFERENZIALI DI SVILUPPO INSEDIATIVO .....</b>	<b>39</b>
<b>ART. 35 CONI VISUALI .....</b>	<b>40</b>
<b>CAPO III – NORME DELLO SPAZIO EXTRAURBANO.....</b>	<b>41</b>
<b>ART. 36 SPAZIO EXTRAURBANO .....</b>	<b>41</b>
<b>ART. 37 AREE DI PREVALENTE INTERESSE PAESAGGISTICO ED AMBIENTALE .....</b>	<b>43</b>
<b>ART. 38 AREE RURALI.....</b>	<b>45</b>
<b>ART. 39 EDIFICAZIONE DIFFUSA AMBITI DI AGGREGAZIONE EXTRAURBANA .....</b>	<b>46</b>
<b>TITOLO IV – PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI.....</b>	<b>49</b>
<b>CAPO I – NORME SPECIFICHE PER GLI ATO .....</b>	<b>49</b>
<b>ART. 40 ATO 1 – RESIDENZIALE – RURALE DI ZOVENCEDO .....</b>	<b>49</b>
<b>ART. 41 ATO 2 – RESIDENZIALE – RURALE DI SAN GOTTARDO .....</b>	<b>52</b>
<b>ART. 42 ATO 3 – RURALE DI VALORE AMBIENTALE DI VALLE LIONA.....</b>	<b>55</b>
<b>ART. 43 ATO 4 – RURALE DI VALORE AMBIENTALE GAZZO.....</b>	<b>57</b>

