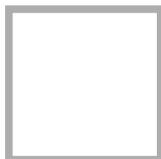


COMUNE DI TORRI DEL BENACO

Provincia di Verona

VAR. n.2 al P.A.T.

art. 14 L.R. 11/2004



Data

giugno 2025

# NORME TECNICHE

- VARIANTE APPROVATA CON D.P.P. N. 48 DEL 19/06/2025 -



Progettista

ORDINE  
degli  
ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
CONSERVATORI  
della provincia di  
VERONA

Arch. Daniel Mantovani

Responsabile UTC

arch. Cesare Benedetti

Sindaco

dott. Stefano Nicotra

Studio Mantovani

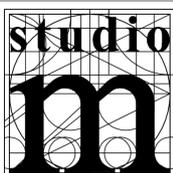
Studio Nucci

Studio Volta

Arch. Daniel Mantovani

Dott. Geol. Enrico Nucci

Arch. Emanuela Volta



**STUDIO DI PROGETTAZIONE URBANA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**  
**SISTEMI INFORMATIVI TERRITORIALI E VALUTAZIONE AMBIENTALE**  
**ARCHITETTO DANIEL MANTOVANI**

Via Valpolicella 58, San Pietro In Cariano (VR) - tel. 0457702369 e-mail: d.mantovani@awn.it - PEC:  
daniel.mantovani@archiworldpec.it  
O.A.P.P.C. della Provincia di Verona n. 1456 C.F. MNT DNL 70S10 C207E, P.I. 0291 521 0 237



## Sommario

NORME TECNICHE .....	5
TITOLO 1: Norme generali.....	5
Articolo 1. Finalità .....	5
Articolo 2. Obiettivi generali.....	5
Articolo 3. Elaborati del PAT e ambito di applicazione .....	5
Articolo 4. Valutazione Ambientale Strategica (VAS).....	7
Articolo 5. Efficacia e attuazione del PAT .....	9
Articolo 6. Coordinamento con il PTCP di Verona .....	9
TITOLO 2: Norme specifiche .....	10
Articolo 8. Vincoli ed elementi della pianificazione territoriale superiore .....	10
Articolo 9. Vincoli e norme di tutela .....	12
Articolo 10. Prevenzione del rischio e controllo degli interventi – Fragilità .....	23
Articolo 11. Dissesto idrogeologico.....	27
(( Articolo 11bis. Fragilità da PTCP.....	28
TITOLO 3: PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEI PI.....	28
Articolo 12. Superficie agricola trasformabile .....	28
Articolo 13. Gli ATO (Ambiti Territoriali Omogenei): individuazione e dimensionamento.....	29
SISTEMA INSEDIATIVO .....	31
Articolo 14. Indirizzi e criteri per le aree di urbanizzazione consolidata .....	31
Articolo 14 bis Adeguamento alla LR n. 14/2017 .....	32
Dati conoscitivi di origine .....	33
Piano degli Interventi / Variante al PI.....	34
Piano degli Interventi / Variante al PI n. 2 Approvato con DCC n. 37 del 30/06/2021 .....	34
Piano degli Interventi / Variante al PI n. 2bis Approvato con DCC n. 4 del 13/01/2023.....	34
Interventi di ampliamento in zona agricola - LR 14/2019 "Veneto 2050".....	34
Superfici rinaturalizzate .....	34
Consumo di suolo .....	34
Articolo 15. Aree dell'urbanizzazione programmata .....	35
Articolo 16. Ambiti di riqualificazione e di riconversione .....	35
Articolo 17. Dimensionamento dei servizi .....	40
Articolo 18. Ambito dei programmi di rigenerazione urbanistica e funzionale del Waterfront .....	42
Articolo 19. Consolidamento e razionalizzazione delle aree destinate ad attività artigianali esistenti .....	43
Articolo 20. Consolidamento e razionalizzazione delle aree commerciali esistenti .....	43
Articolo 21. Ambito di valorizzazione ambientale .....	44
Articolo 22. ((Ambiti per l'istituzione di Parchi e Riserve di interesse locale (LR n. 40/1984 art. 27) )) .....	45
SISTEMA DEI VALORI STORICO-ARCHITETTONICI .....	46

Articolo 23. Invarianti di natura storico-monumentale e architettonica - centri storici e delle corti rurali .....	46
Articolo 24. Invarianti di natura storico - monumentale e architettonica - Chiese e complessi monumentali .....	46
Articolo 25. Invarianti di natura ambientale, storico - monumentale e architettonica - edifici di interesse storico ambientale e relative pertinenze .....	47
Articolo 26. Tutela dei manufatti minori di interesse ambientale-testimoniale .....	47
Articolo 27. Coni Visuali .....	47
<b>SISTEMA PAESAGGISTICO E AMBIENTALE</b> .....	<b>48</b>
Articolo 28. Invarianti di natura paesaggistico-ambientale .....	48
Articolo 29. Tutela ambientale .....	49
Articolo 30. Zone di tutela lacuale e Aste fluviali (( art. 41 LR n. 11/2004 e smi )) .....	50
Articolo 31. Rete ecologica.....	52
Area nucleo .....	52
Aree di connessione naturalistica (buffer zone) .....	53
Articolo 32. Invarianti di natura geologica.....	55
Articolo 33. Mitigazioni.....	56
Mitigazione degli effetti del sistema dei trasporti .....	57
Mitigazione per le acque reflue di scarico .....	58
Flora, fauna, biodiversità .....	58
Risparmio energetico.....	58
<b>SISTEMA INFRASTRUTTURALE</b> .....	<b>59</b>
Articolo 34. Le reti per la mobilità .....	59
Articolo 35. Percorsi ciclabili e itinerari paesaggistici .....	60
<b>TITOLO 4: EDIFICABILITA' IN TERRITORIO AGRICOLO</b> .....	<b>60</b>
Articolo 36. Zone a prevalente destinazione agricola.....	60
Articolo 38. Indirizzi e criteri l'edificabilità in territorio agricolo.....	62
Articolo 39. Strutture agricolo-produttive .....	63
Articolo 40. Manufatti non più funzionali alla conduzione del fondo .....	64
Articolo 41. Allevamenti zootecnici .....	64
Articolo 42. Interventi di riqualificazione degli elementi di degrado in zona agricola .....	65
Articolo 43. Attività agrituristiche.....	65
<b>TITOLO 4: Norme attuative</b> .....	<b>65</b>
Articolo 44. Attuazione del PAT .....	65
Articolo 45. Norma di flessibilità .....	67
Articolo 46. Sportello unico per le attività produttive e varianti .....	68
Articolo 47. Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica .....	68
Articolo 48. Indirizzi e criteri per l'applicazione della compensazione urbanistica.....	69
Articolo 49. Indirizzi e criteri per l'applicazione del credito edilizio .....	70
Articolo 50. Accordi tra soggetti pubblici e privati .....	70
Articolo 51. Compatibilità idraulica .....	71

Articolo 52. Monitoraggio del Piano in rapporto alla VAS .....	72
Articolo 53. Sostenibilità in edilizia .....	78
Articolo 54. Adeguamento al Decreto Presidente della Repubblica 380/2001 art.4 comma 1 sexies– Regolamento Edilizio Tipo (RET) .....	78
(( <i>Articolo 54-bis. Misure puntuali per il miglioramento della qualità degli abitati e per la conservazione delle risorse</i> .....	78
(( <i>Articolo 54-ter. Efficacia esterna e coordinamento con strumenti settoriali</i> .....	81
(( <i>Articolo 54-quater. – Sostenibilità delle reti e sottoservizi</i> .....	81
TITOLO 6: - AZIONI STRATEGICHE DELLA RETE DELL’OSPITALITÀ E VISITAZIONE DEL TERRITORIO .....	82
(( <i>Articolo 55. Organizzazione della rete dei servizi-attrezzature-sistemazioni afferenti il turismo del territorio, la rete dell’ospitalità e la visitazione del territorio aperto</i> .....	82

## **VARIANTE N. 2 AL P.A.T.**

Modalità di lettura delle modifiche e revisioni:

Nuovo testo introdotto dalla variante :

- Grassetto tra parentesi doppie : (( **loren ipsum** ))

Nuovo testo introdotto con recepimento di pareri degli Enti, della Commissione VAS, per modifiche a seguito di osservazioni o per integrazione della disciplina per adeguamento a PTRC :

- Corsivo tra parentesi doppie : (( *loren ipsum* ))

Nuovo testo introdotto dalla variante e stralciato a seguito di pareri :

- Grassetto e spazio tra parentesi doppie : (( **...** ))

Le modifiche hanno il riferimento con note a piè di pagina

# NORME TECNICHE

## TITOLO 1: Norme generali

### Articolo 1. Finalità

Le presenti norme del Piano di Assetto del Territorio (PAT), in applicazione della legge regionale n. 11 del 23 aprile 2004, costituiscono le disposizioni strutturali della pianificazione urbanistica comunale e indirizzano i contenuti del Piano degli Interventi (PI), individuando a tal fine le relative misure di tutela e di salvaguardia.

### Articolo 2. Obiettivi generali

Il PAT, coerentemente con i contenuti del Documento preliminare, si fonda sulla valorizzazione del territorio nella direzione dello sviluppo sostenibile, affronta i problemi urbanistici partendo dalle specifiche problematiche territoriali, ambientali ed ecologiche, si adopera per far corrispondere agli incrementi dell'impegno di suolo un complessivo innalzamento della qualità.

Il PAT, in attuazione di quanto previsto dagli artt. 3 e 13 della LR n. 11/2004, costituisce strumento di valorizzazione ambientale del territorio in quanto:

- individua e tutela le risorse naturalistiche ambientali presenti nel comune;
- formula direttive, prescrizioni e vincoli a cui dovrà attenersi la pianificazione urbanistica successiva (PI e PUA).

### Articolo 3. Elaborati del PAT e ambito di applicazione <sup>1</sup>

Costituiscono parte integrante e sostanziale del PAT ed hanno quindi specifica valenza urbanistica i seguenti documenti:

- Elaborati cartografici, redatti alla scala 1:10.000
  - tav. 1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale
  - tav. 2 – Carta delle invarianti
  - tav. 3 – Carta della fragilità
  - tav. 4 – Carta della trasformabilità
- Elaborato d01 01 Relazione di Progetto
- Elaborato d01 02 Relazione Tecnica e allegati
- Elaborato d01 03 Relazione di Sintesi
- Elaborato d02 01 Norme Tecniche
- Elaborato d03 Indagine Geologica e allegati
- Elaborato d04 Relazione Agronomica e allegati
- Elaborato d05 Valutazione di compatibilità idraulica
- Elaborato d06 Rapporto Ambientale VAS, VInCA e allegati
- Elaborato d07 Banche dati

La Relazione di Progetto costituisce strumento primario di interpretazione delle presenti norme di attuazione in quanto essa contiene ed illustra le motivazioni e gli obiettivi delle scelte pianificatorie. L'applicazione del PAT e la redazione del PI dovranno sempre considerare dette motivazioni e detti obiettivi esplicitati nella relazione.

Gli elaborati descrittivi non hanno valore normativo, ma contribuiscono a meglio definire i criteri e gli obiettivi del PAT anche in relazione alle scelte attuative del PI.

Le norme disciplinano l'assetto del territorio definito dal PAT con riferimento:

- alle componenti strutturali del territorio individuate in relazione ai caratteri specifici dei tre sistemi territoriali: ambientale, insediativo, infrastrutturale;
- alle invarianti strutturali del territorio di natura culturale, fisica, paesaggistica, ambientale, funzionale, la cui salvaguardia è indispensabile al raggiungimento degli obiettivi di piano.

Le norme:

---

<sup>1</sup> Modifica introdotta dal DPP 27 del 21/03/2019 premessa 1

- recepiscono le disposizioni espresse da leggi e regolamenti di livello superiore (nazionale e regionale);
- contengono le direttive e le prescrizioni per la formazione del Piano degli Interventi (PI). La simbologia usata nelle tavole e negli allegati al PAT va intesa secondo le legende indicate a margine di ciascuna; nell'eventuale contrasto tra elaborati a scala diversa, prevalgono le indicazioni contenute negli elaborati a scala maggiormente dettagliata <sup>2</sup>.

Nel caso di discordanze tra norme e elaborati grafici prevalgono le prime.

In caso di contrasto tra norme diverse, prevale quella avente maggior grado di tutela degli obiettivi di sostenibilità del Piano evidenziati nella Valutazione Ambientale Strategica (d'ora in poi denominata VAS), ed in ogni caso quelle che disciplinano i vincoli, le invarianti e le limitazioni della trasformabilità. Il PAT, essendo lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, non ha efficacia conformativa della proprietà, e non costituisce vincoli di localizzazione preordinati all'esproprio.

Le indicazioni grafiche contenute nella tavola 4 non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, la definizione delle quali è demandata al PI, e non possono pertanto rappresentare o comportare in alcun modo acquisizione di diritti edificatori, né essere considerate ai fini della determinazione del valore venale delle aree nei casi di espropriazione per pubblica utilità.

#### (( TABELLA RIASSUNTIVA DEGLI ELABORATI

PAT	<i>Elaborati cartografici, redatti alla scala 1:10.000</i>		<i>Conferenza di Servizi del 06 ottobre 2016</i>
	<i>tav. 1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale</i>	<i>Novembre 2016</i>	
	<i>tav. 2 – Carta delle invarianti</i>		
	<i>tav. 3 – Carta della fragilità</i>		
	<i>tav. 4 – Carta della trasformabilità</i>		
	<i>Elaborato d01 01 Relazione di Progetto</i>	<i>Novembre 2016</i>	
	<i>Elaborato d01 02 Relazione Tecnica e allegati</i>	<i>Novembre 2016</i>	
	<i>Elaborato d01 03 Relazione di Sintesi</i>	<i>Novembre 2016</i>	
	<i>Elaborato d02 01 Norme Tecniche</i>	<i>Novembre 2016</i>	
	<i>Elaborato d03 Indagine Geologica e allegati</i>	<i>Novembre 2016</i>	
	<i>Elaborato d04 Relazione Agronomica e allegati</i>	<i>Novembre 2016</i>	
	<i>Elaborato d05 Valutazione di compatibilità idraulica</i>	<i>Novembre 2016</i>	
<i>Elaborato d06 Rapporto Ambientale VAS, VInCA e allegati</i>	<i>Novembre 2016</i>		
<i>Elaborato d07 Banche dati</i>	<i>Novembre 2016</i>		
PAT 1	<i>Elaborati cartografici, redatti alla scala 1:10.000</i>		<i>Delibera del Presidente del Provincia n. 27 del 21/3/2019</i>
	<i>tav. 1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale</i>	<i>Marzo 2018</i>	
	<i>tav. 2 – Carta delle invarianti</i>		
	<i>tav. 3 – Carta della fragilità</i>		
	<i>tav. 4 – Carta della trasformabilità</i>		
	<i>Elaborato d01 01 Relazione di Progetto</i>	<i>Marzo 2018</i>	
	<i>Elaborato d01 02 Relazione Tecnica e allegati</i>	<i>Marzo 2018</i>	
	<i>Elaborato d01 03 Relazione di Sintesi</i>	<i>Marzo 2018</i>	
	<i>Elaborato d02 01 Norme Tecniche</i>	<i>Marzo 2018</i>	
	<i>Elaborato d03 Indagine Geologica e allegati</i>	<i>Marzo 2018</i>	
	<i>Elaborato d04 Relazione Agronomica e allegati</i>	<i>Marzo 2018</i>	
	<i>Elaborato d05 Valutazione di compatibilità idraulica</i>	<i>Marzo 2018</i>	
<i>Elaborato d06 Rapporto Ambientale VAS, VInCA e allegati</i>	<i>Marzo 2018</i>		
<i>Elaborato d07 Banche dati</i>	<i>Marzo 2018</i>		

<sup>2</sup> Modifica introdotta dal DPP 27 del 21/03/2019

PAT 2	RELAZIONE TECNICA E DI PROGETTO art. 13, punto 3, LR n. 11/2004 e Atti di indirizzo, art. 50 lett. G;	Giugno2025	Elaborati adottati DCC n. 26 del 30/05/2022 Parere VAS n. 74 del 27/04/2023 DPP n. 48 del 19/06/2025
	RELAZIONE SINTETICA Atti di indirizzo, art. 50 lett. G – Grafie ed Elaborati	Marzo 2022	
	NORME TECNICHE GENERALI	Giugno2025	
	Elaborati grafici progettuali:		
	Tavola 1 CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, in scala 1:10.000	Giugno2025	
	Tavola 2 CARTA DELLE INVARIANTI, in scala 1:10.000	Giugno2025	
	Tavola 3 CARTA DELLE FRAGILITA', in scala 1:10.000	Giugno2025	
	Tavola 4 CARTA DELLE AZIONI DI PIANO (TRASFORMABILITA'), in scala 1:10.000	Giugno2025	
Banca dati alfanumerica e vettoriale contenente il quadro conoscitivo di cui all'art. 10 della LR n. 11/2004.	Giugno2025		

))<sup>3</sup>

#### **Articolo 4. Valutazione Ambientale Strategica (VAS)**

Il PAT è sottoposto alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), Direttiva comunitaria 2001/42/CE del 27 giugno 2001 "Direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente", che determina le modalità di controllo degli effetti ambientali significativi conseguenti all'attuazione del piano al fine, tra l'altro, di individuare tempestivamente gli impatti ed essere in grado di adottare le opportune misure correttive, di mitigazione e compensazione, indicate dalla VAS.

Le modalità di verifica e monitoraggio della sostenibilità alle previsioni del PAT, in rapporto alla VAS, si possono così sintetizzare:

L'attuazione delle previsioni del PAT nonché l'evoluzione delle condizioni di equilibrio che ne assicurano la sostenibilità, è sottoposta a specifico monitoraggio;

Prima dell'adozione del Piano degli Interventi o di sue varianti, il Sindaco presenta al Consiglio Comunale un rapporto che verifica puntualmente lo stato delle condizioni di sostenibilità individuate dalla VAS, con particolare riferimento alle tematiche affrontate nel PAT e sugli esiti del monitoraggio, prevedendo le forme opportune di pubblicità e di partecipazione. Il rapporto evidenzia, sulla base dell'aggiornamento dei dati del quadro conoscitivo ed in relazione agli indicatori utilizzati per la VAS, anche sulla base dei dati rilevati dal rapporto annuale sullo stato dell'Ambiente, gli andamenti tendenziali dei parametri di sostenibilità utilizzati per la VAS in relazione allo stato di attuazione delle previsioni del PAT.

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

#### **(( Attuazione del PAT <sup>4</sup>**

***Nella fase di definizione attuazione delle azioni strategiche che concorrono al conseguimento degli obiettivi del PAT, dovranno essere attuate le misure proposte nel Rapporto ambientale, nonché negli studi specialistici a corredo della Variante n. 2 al PAT e relativi elaborati grafici di cui alla DCC n. 26 del 30/05/2022.***

***Inoltre, sempre nella fase di definizione e attuazione della azioni strategiche del PAT, deve essere effettuato un costante monitoraggio dell'evoluzione dello stato dell'ambiente con il***

<sup>3</sup> Modifica introdotta da Istruttoria Tecnica del Servizio Urbanistica – Provincia di Verona del 06/03/2024 e modifica introdotta con DPP n. 48 del 19/06/2025 modifiche punto 3)

<sup>4</sup> Capoverso introdotto con Parere VAS n. 74 del 27/04/2023

**rispetto di quanto previsto dall'aggiornato art. 52 Monitoraggio del Piano in rapporto alla VAS delle presenti Norme Tecniche.**

**In sede di attuazione del Piano si dovrà nello specifico:**

- **realizzare tutte le misure individuate per l'attenuazione delle criticità emerse in sede di valutazione della sostenibilità del PAT stesso;**
- **verificare lo stato di ricomposizione ambientale e/o ri-naturalizzazione dei siti naturali;**
- **recepire le azioni, le mitigazioni e/o le compensazioni previste nell'elaborato "Rapporto Ambientale", nonché nei relativi studi e tavole specialistiche e di cui alla DCC n. 26 del 30/05/2022;**
- **verificare in sede di monitoraggio gli effetti derivanti dall'attuazione del Piano, le possibili ricadute sull'ambiente con l'individuazione delle necessarie azioni correttive, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 52 Monitoraggio del Piano in rapporto alla VAS delle presenti Norme Tecniche;**
- **garantire con il Piano degli Interventi la contestualità degli interventi previsti dal PAT in ambito urbano e con carattere di perequazione ambientale in ambito rurale.**

**Inoltre:**

- **nella definizione e redazione dei Piani degli Interventi e delle Varianti ai Piani degli Interventi, si raccomanda una puntuale applicazione della normativa vigente nazionale e regionale in materia di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili e loro localizzazione, anche ricordando che la Corte costituzionale ha sancito, fin dal 2012, che la localizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili "...trova attuazione nella generale utilizzabilità di tutti i terreni per l'insediamento di tali impianti, con le eccezioni, stabilite dalle regioni, ispirate alla tutela di altri interessi costituzionalmente protetti nell'ambito della materie di competenza delle regioni stesse..." e ciò, anche e soprattutto al fine di non risultare in contrasto con il principio di matrice europea della massima diffusione delle fonti di energia rinnovabile, nonché con il "Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza" (PNRR);**
- **le successive fasi attuative della Variante n. 2 al PAT devono essere sviluppate nel rispetto di quanto previsto dalla "Strategia Regionale per lo Sviluppo Sostenibile" approvata con DCR n. 80 del 20/07/2021;**
- **i PUA, ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 comma 8 del DL n. 70/2011 convertito in Legge dall'art. 1, comma 1, L. n. 106/2011, per le parti non valutate dal PAT, saranno sottoposti a Verifica di Assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 12 del DLgs n. 152/2006 e s.m.i., fatto salvo quanto puntualmente previsto dall'art. 2 della LR n. 29/2019;**
- **si richiama il puntuale rispetto di quanto previsto dall'art. 6 Oggetto della Disciplina del DLgs n. 152/2006 e s.m.i.;**
- **con le finalità di ridurre il consumo energetico e per raggiungere la neutralità carbonica prevista dal "Green Deal Europeo" nella definizione delle successive NTO di PI e con riferimento alla realizzazione di nuovi ambiti e relativi edifici e al fine della migliore efficienza energetica possibile, deve essere prevista l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili al fine di tendere all'obiettivo dell'autoconsumo energetico nel rispetto della normativa vigente;**
- **deve essere rispettato quanto previsto nella Relazione Istruttoria Tecnica per Valutazione di Incidenza Ambientale n. 85/2023: )**

che non sono state riconosciute dall'autorità regionale per la valutazione di incidenza le fattispecie di non necessità della valutazione di incidenza numero 1, 8 e 10 del paragrafo 2.2 dell'allegato A alla D.G.R. 1400/2017 e che è ammessa l'attuazione degli interventi della presente istanza qualora:

- A. non sia in contrasto con i divieti e gli obblighi fissati dal D.M. del MATTM n. 184/2007 e ss.mm.ii., e dalle misure di conservazione (D.D.G.R. n. 2371/2006, n. 786/2016, 1331/2017, 1709/2017) e nel rispetto di quanto previsto in materia di valutazione di incidenza con i pareri n. 37 del 24/02/2016, n. 137 del 09/08/2017, n. 91 del 27/04/2021 e n. 235 del 02/11/2022 della Commissione Regionale VAS;
- B. ai sensi dell'art. 12, c.3 del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii. per gli impianti in natura delle specie arboree, arbustive ed erbacee siano impiegate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale e non si utilizzino miscugli commerciali contenenti specie alloctone;
- C. non sia in contrasto con la disciplina di cui alla L.R. 14/2017;

## PRESCRIVERE

1. di non interessare o sottrarre superficie riferibile ad habitat di interesse comunitario e negli ambiti di piano contermini agli habitat di interesse comunitario dovranno essere adottate idonee modalità attuative tali da non determinare, anche temporaneamente, alcuna modifica dei relativi caratteri strutturali (biotici e abiotici) e funzionali, con particolare riferimento a: 6210(\*) "Formazioni erbose secche seminaturali e facies coperte da cespugli su substrato calcareo (*Festuco-Brometalia*)"; 6510 "Praterie magre da fieno a bassa altitudine (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*)"; 8210 "Pareti rocciose calcaree con vegetazione casmofitica";
2. di mantenere invariata l'idoneità degli ambienti interessati rispetto alle specie segnalate ovvero di garantire una superficie di equivalente idoneità per le specie segnalate (prevedendo il rafforzamento delle condizioni ecotonali con le parti rurali contermini a quelle in cui si realizzano gli interventi edilizi/urbanistici): *Anacamptis pyramidalis*, *Gypsophila papillosa*, *Himantoglossum adriaticum*, *Spiranthes aestivalis*, *Cerambyx cerdo*, *Lucanus cervus*, *Lycaena dispar*, *Parnassius apollo*, *Parnassius mnemosyne*, *Phengaris anion*, *Proserpinus proserpina*, *Vertigo angustior*, *Zerynthia polyxena*, *Bombina variegata*, *Bufo viridis*, *Hyla intermedia*, *Rana dalmatina*, *Triturus carnifex*, *Hierophis viridiflavus*, *Lacerta bilineata*, *Natrix tessellata*, *Podarcis muralis*, *Podarcis siculus*, *Zamenis longissimus*, *Dryocopus martius*, *Falco peregrinus*, *Lanius collurio*, *Milvus migrans*, *Pernis apivorus*, *Plecotus macrobullaris*;
3. di perseguire il miglioramento ambientale al fine di incrementare o rafforzare prioritariamente gli elementi di paesaggio aventi primaria importanza per le specie di interesse comunitario (ai sensi dell'art. 10 della Direttiva 92/43/Cee) tenuto conto della connessione ecologica-funzionale anche con le aree della rete Natura 2000. Tali interventi di miglioramento ambientale andranno opportunamente definiti, in modo complessivo e proporzionale alle trasformazioni conseguenti all'attuazione del Piano in argomento, rispetto alle specificità ecologiche e territoriali di ciascuna delle suddette specie e, altresì, andranno concordati con le competenti strutture regionali anche in merito alla necessità di riscontrarne l'efficacia sulla base di un monitoraggio dell'evoluzione delle componenti ambientali interessate. I predetti interventi di miglioramento ambientale andranno preferibilmente avviati con l'attuazione di quelle parti di Piano in argomento ricadenti ovvero contermini al sito Natura 2000 e alle aree di connessione ecologica-funzionale anche con esso;
4. di impiegare sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e la modulazione dell'intensità in funzione dell'orario e della fruizione degli spazi e altresì rispondenti ai seguenti criteri:

flusso luminoso modulabile, bassa dispersione e con lampade a ridotto effetto attrattivo (con una componente spettrale dell'UV ridotta o nulla) in particolar modo nei confronti di lepidotteri, coleotteri, ditteri, emitteri, neurotteri, tricotteri, Imenotteri e ortotteri;

5. di garantire la permeabilità al passaggio delle specie di interesse comunitario ivi presenti, evitando nella fase attuativa qualsiasi opera viaria in grado di generare barriera infrastrutturale, e laddove non siano ricollocate in altro contesto le aree a canneto, prevedendo la realizzazione di idonei e sufficienti passaggi per la fauna nel rispetto dei criteri per la sicurezza stradale, anche mediante passaggi per la fauna minore (tunnel per anfibi e rettili) e unitamente alle recinzioni di invito e ai dissuasori per l'accesso alla carreggiata;
6. di verificare e documentare, per il tramite del comune di Torri del Benaco, il rispetto delle suddette prescrizioni e di darne adeguata informazione all'Autorità regionale per la valutazione di incidenza.

## Articolo 5. Efficacia e attuazione del PAT

Il PAT redatto sulla base di previsioni decennali, ha validità a tempo indeterminato; la disciplina è definita dall'insieme delle prescrizioni di testo e grafiche contenute negli elaborati che lo compongono. Il PAT fissa gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili su tutto il territorio comunale.

La simbologia usata nelle tavole va intesa secondo le legende indicate a margine di ciascuna, ad ogni categoria d'intervento e/o indicazione riportata in legenda corrisponde un articolo delle presenti norme. I vincoli, le direttive e le prescrizioni, hanno efficacia generale sugli strumenti di pianificazione di livello inferiore al PAT.

L'adozione del PAT, limitatamente alle prescrizioni ed ai vincoli espressamente previsti nelle presenti norme, comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dall'art. 29 della LR n. 11/2004 e dall'art. 12, comma 3, del DPR 6 giugno 2001, n. 380.

Il PAT si attua a mezzo del Piano degli interventi, ai sensi dell'art. 17 della LR n. 11/2004 e successive modifiche.

## Articolo 6. Coordinamento con il PTCP di Verona <sup>5</sup>

Il PAT aderisce agli obiettivi indicati dal PTCP approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 236 il 3 marzo 2015.

La presente Variante non sostituisce il PAT approvato con la Conferenza di Servizi del 6/10/2016.

<sup>5</sup> Modifica introdotta dal DPP 27 del 21/03/2019 prescrizioni punto 1

## **Articolo 7. Piano d'area del Garda – Baldo**

Il PAT recepisce gli obiettivi del Piano d'area del Garda-Baldo, adottato con deliberazione di Giunta Regionale n. 827 del 15 marzo 2010 attualmente decaduto e quindi non efficace.

**(( Gli obiettivi contenuti nel Piano d'Area recepiti e confermati nel PAT sono: Aree esondabili o a ristagno idrico disciplinati all'art. 10 Aree a condizione ed art. 11 Dissesto idrogeologico delle presenti Norme Tecniche. ))**<sup>6</sup>

## **TITOLO 2: Norme specifiche**

### **Articolo 8. Vincoli ed elementi della pianificazione territoriale superiore**

I vincoli e gli elementi della pianificazione territoriale superiore sono elementi la cui trasformabilità è definita dagli strumenti della pianificazione sovraordinati al PAT, ed eventualmente specificata con maggior dettaglio dal PAT stesso e dal PI che deve individuare e definire le azioni di tutela dei singoli tematismi<sup>7</sup>

I vincoli e gli elementi della pianificazione territoriale superiore sono rappresentati nella tav.1.

**(( PIANO TERRITORIALE REGIONALE DI COORDINAMENTO (2020)**

**La Variante n. 2 al PAT recepisce i contenuti del PTRC approvato con D.C.R. n. 62 del 30/06/2020 secondo il seguente schema di riferimento:**

**Per il recepimento dell'art. 12 - Foreste e spazi aperti ad alto valore naturalistico, si rimanda all'art. 9 comma (c) ed (f) delle presenti Norme Tecniche.**

**Per il recepimento dell'art. 21 - Sicurezza idraulica, si rimanda all'art. 9 comma (g), all'art. 44 delle presenti Norme Tecniche.**

**Per il recepimento dell'art. 23 - Sicurezza geologica, premesso che non sono presenti "aree di frana" e/o "aree di valanga", si rimanda all'art. 10 e 11 delle presenti Norme Tecniche.**

**Per il recepimento dell'art. 27 - Corridoi ecologici, si rimanda all'art 31 delle presenti Norme Tecniche.**

**Per il recepimento dell'art. 32 - Localizzazione degli impianti fotovoltaici al suolo, si richiama che:**

- **Gli impianti fotovoltaici ubicati al suolo sono preferibilmente installati nelle aree industriali, nelle aree a grande distribuzione commerciale ed in quelle compromesse dal punto di vista ambientale, ivi comprese quelle costituite da discariche controllate di rifiuti e da cave dismesse o lotti estrattivi dichiarati estinti, conformemente alle disposizioni vigenti in materia.**
- **La progettazione degli impianti fotovoltaici al suolo deve prevedere un corretto inserimento paesaggistico ed eventuali opere di mitigazione paesaggistica e/o compensazione, anche con riferimento ad eventuali limiti dimensionali e localizzativi degli impianti stessi che possono essere individuati, nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia, dalla Giunta regionale.**
- **Gli impianti fotovoltaici al suolo sono localizzati al di fuori di aree nucleo, ricomprese nella Rete ecologica regionale, di cui all'articolo 26 delle NT\_PTRC.**

**Per il recepimento dell'art. 34 - Reti elettriche, le nuove linee elettriche aeree, laddove il contesto elettrico e urbano lo permetta, devono minimizzare i vincoli aggiuntivi sul territorio; a tale fine va valutata la possibilità di compensare la superficie che risulta vincolata dai nuovi**

<sup>6</sup> Modifica introdotta da Istruttoria Tecnica del Servizio Urbanistica – Provincia di Verona del 06/03/2024

<sup>7</sup> Modifica introdotta dal DPP 27 del 21/03/2019 prescrizioni punto 2

**elettrodotti con una riduzione di superficie vincolata da altri elettrodotti. Nei contesti storici paesaggistici-ambientali di pregio va privilegiato l'interramento delle linee elettriche.**

**Per il recepimento dell'art. 36 - Mitigazione ambientale, in sede di pianificazione territoriale ed urbanistica, le previsioni di significative trasformazioni del suolo, che prevedono una riduzione delle superfici ad area verde o presentano aree degradate da riqualificare, sono accompagnate da forme di mitigazione ambientale. Gli interventi di mitigazione ambientale possono essere di:**

- **rinaturalizzazione (ad esempio: afforestazione, riforestazione, costituzione di praterie, aree umide, corridoi ecologici, fasce riparie, strutture agroforestali lineari, boschetti rurali, colture arboree da frutto);**
- **miglioramento di una configurazione ambientale incompleta e/o degradata (ad esempio: pulizia o depurazione di un corso o di uno specchio d'acqua, completamento o disboscamento di un'area boscata, realizzazione di fasce ecotonali, ispessimento e/o infittimento di siepi e filari già esistenti, realizzazione di passaggi ecologici, ridisegno di un canale o roggia o scolina agricola, sistemi di gestione agricola a maggior valore ecologico);**
- **interventi di fruizione ambientale ed ecologica compatibile con il valore di naturalità dei luoghi (ad esempio: percorsi pedonali, ciclabili e ippovie realizzati mediante creazione di corridoi verdi e aree di sosta attrezzate per i pedoni, aree di fruizione naturalistica o educazione ambientale, percorsi botanici e faunistici).**

**Le fasce di rispetto stradale sono finalizzate anche alla mitigazione degli impatti da rumore e da inquinanti.**

**In recepimento dell'art. 37 - Aree di emergenza ed edifici strategici per la Protezione Civile, il comune individua, secondo le vigenti disposizioni in materia ed in conformità agli indirizzi nazionali e regionali per la predisposizione dei piani di protezione civile:**

- **le aree di emergenza idonee finalizzate alle attività di soccorso, logistiche di assistenza alla popolazione;**
- **gli edifici strategici per la gestione delle emergenze nonché gli edifici destinati alle specifiche attività di protezione civile.**

**Eventuali provvedimenti legislativi in materia di Protezione Civile prevalgono automaticamente sulle definizioni e la normativa di cui al presente articolo.**

**Per il recepimento dell'art. 39 - Impianti di risalita e aree sciabili, si intende tematismo non interessante il territorio.**

**Per il recepimento dell'art. 40 - Aree afferenti ai caselli autostradali, agli accessi alle superstrade e alle stazioni della Rete ferroviaria regionale, si intende tematismo non interessante il territorio.**

**Per il recepimento dell'art. 47 - Criteri per l'individuazione delle aree per insediamenti industriali e artigianali e degli insediamenti turistico ricettivi si rimanda all'art. 13 e 14 delle presenti Norme Tecniche.**

**Per il recepimento dell'art. 52 - Turismo delle eccellenze culturali e religiose, si intende tematismo non interessante il territorio.**

**Per il recepimento dell'art. 55 - Turismo marino, lagunare, lacuale e fluviale, si rimanda all'art. 13 e 14 delle presenti Norme Tecniche**

**Per il recepimento dell'art. 58 - Turismo emergente:**

- **si rimanda all'art. 35 delle Norme Tecniche per il recepimento dei circuiti e itinerari di esplorazione slow, del territorio, tra cui la Rete dei Cammini Veneti (RCV) costituita, ai**

*sensi della Legge regionale 30 gennaio 2020, n. 4 “Disposizioni per il riconoscimento, la valorizzazione e la promozione dei cammini veneti”, da itinerari, da percorrere a piedi, che collegano fra loro luoghi accomunati da significativi e documentati fatti storici o da tradizioni storicamente consolidate, di interesse storico, culturale, religioso, naturalistico, ambientale, paesaggistico, enogastronomico, e la Rete Escursionistica Veneta (REV), come un insieme di ciclovie, canali navigabili e percorsi a cavallo a valenza regionale che, nel collegare i centri e le periferie, sia incentrata alla realizzazione di uno o più sistemi di circuiti tematici*

- *si rimanda all’art. 18 delle Norme Tecniche per il recepimento ai sensi della legge regionale 7 febbraio 2014, n 7 “Riconoscimento e valorizzazione del turismo naturalista”, possono destinare spiagge marine, lacustri o fluviali, boschi, parchi ed altri ambienti naturali, di proprietà demaniale o di enti pubblici locali, alla pratica del turismo naturalista.*

*Per il recepimento dell’art. 68 - Subaree provinciali e comunali riferite ai beni storico-culturali, si intende già recepita in riferimento agli artt. 23, 24 25 26 27 delle presenti norme Tecniche.*

*Per il recepimento dell’art. 69 - Sistemi culturali territoriali, si rimanda all’art. 25 delle presenti Norme Tecniche (Parco di Villa Melisa)*

*Per il recepimento dell’art. 79 - Architetture del Novecento, si rimanda all’art. 25 delle presenti Norme Tecniche.*

*Per il recepimento dell’art. 80 - Ricognizione degli Ambiti di tutela del PTRC 1992 - Norme transitorie, si intende tematismo non interessante il territorio.*

*Per il recepimento dell’art. 81 - Adeguamento degli strumenti territoriali e urbanistici, si intende recepito con la Variante n. 2 al PAT.*

*Per il recepimento dell’art. 82 - Efficacia e aggiornamento del PTRC, fermo restando quanto previsto all’articolo 25 della L.R. n. 11/2004, non necessitano di procedura di variante al PTRC gli aggiornamenti riferiti a:*

- *l’individuazione di siti UNESCO e Riserve della Biosfera (programma MAB), di cui all’art. 73;*
- *l’individuazione dei corridoi ecologici, ai sensi dell’articolo 27;*
- *la precisazione delle aree di salvaguardia e valorizzazione delle Ville del Palladio, di cui all’art. 75;*
- *la modifica e integrazione degli elenchi delle Architetture del Novecento, di cui all’art. 79;*
- *modifiche alle tavole di piano conseguenti al recepimento di specifiche normative o provvedimenti di settore statali o regionali.*

*Le informazioni, di cui al comma 3, lettere b), c), e d), sono trasmesse, dalle amministrazioni competenti, alla Giunta regionale, ai fini dell’aggiornamento del quadro conoscitivo del PTRC e della gestione delle basi informative per la pianificazione, ai sensi degli artt. 10 e 11bis della L.R. n. 11/2004. ))<sup>8</sup>*

## **Articolo 9. Vincoli e norme di tutela**

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

Analogamente, l’errata indicazione di ambiti o immobili vincolati nella tav.1 del PAT che non risultino vincolati a norma di legge, non comporterà l’applicazione della disciplina di cui ai commi successivi, ancorché riportati nel quadro conoscitivo.

---

<sup>8</sup> Recepimento delle Norme Tecniche del PTRC

Il venir meno degli elementi generatori di vincolo e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazione degli stessi, fa venir meno la cogenza delle relative norme di tutela. In sede di redazione del PI si deve individuare la puntuale esistenza del vincolo e definire le norme cautelative finalizzate a:

- garantire la sicurezza di persone e cose;
- evitare ogni sviluppo urbanistico-edilizio nelle aree a rischi;
- incentivare la difesa e il consolidamento del suolo<sup>9</sup>

Gli ambiti del territorio comunale interessati da vincoli derivanti da apposite leggi di settore e da norme e strumenti della pianificazione territoriale sovraordinata sono individuati nella tav. 1 come segue:

**(a) Vincolo Paesaggistico D.lgs 42/2004 – corsi d’acqua e specchi lacuali, Vincolo Paesaggistico D.lgs 42/2004 – zona boscata, Vincolo monumentale D.lgs 42/2004, Centri Storici (PRG, art. 24 PTRC) Vincolo Paesaggistico D.lgs 42/2004 – aree di notevole interesse pubblico**

**Contenuto**

Sono beni paesaggistici sottoposti a vincolo quelli assoggettati a tutela diretta ed indiretta ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, parte terza, art. 134.

La Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale evidenzia, a titolo ricognitivo, le aree sottoposte a vincolo espresso a seguito di dichiarazione di notevole interesse pubblico e quelle vincolate ai sensi dell’art. 142 del citato decreto legislativo.

**Direttive**

Il PI precisa la disciplina dei diversi contesti paesaggistici assoggettati a vincolo, in funzione dei caratteri naturali e antropici e delle reciproche interrelazioni, garantendone adeguata tutela e valorizzazione. In particolare, il PI definirà le trasformazioni compatibili con i valori paesaggistici, le azioni di recupero e riqualificazione degli immobili e delle aree sottoposte a tutela, nonché gli interventi di valorizzazione del paesaggio, anche in relazione alle prospettive di sviluppo sostenibile, nel rispetto degli obiettivi specifici definiti per ciascun ATO.

Il PI integra l’individuazione delle opere incongrue e gli elementi di degrado già individuati dal PAT, ne prescrive la demolizione e/o conformazione, secondo quanto previsto dagli indirizzi specifici di ciascun ATO.

**(b) Vincolo Idrogeologico-forestale RD n. 3267/1923, RD del 16/05/1926 n. 1126; LR del 13/09/1978 n. 52, P.M.P.F.**

**Contenuto**

Il vincolo idrogeologico–forestale riguarda le aree sottoposte a tutela ai sensi del RD 16.05.1926 n.1126 e delle leggi regionali di settore.

**Direttive**

Il PI provvederà a porre norme di tutela e valorizzazione delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico– forestale secondo le vigenti disposizioni comunitarie, nazionali e regionali, completando la ricognizione dei terreni di qualsiasi natura e destinazione che per effetto della loro utilizzazione possono subire denudazioni, perdere la stabilità o turbare il regime delle acque.

Il PI potrà precisare, in accordo con le competenti autorità, le compensazioni da prevedersi nel caso di approvazione di interventi pubblici o di pubblico interesse da effettuarsi su aree sottoposte a vincolo. I perimetri di tali ambiti possono essere precisati dal PI, sulla base della verifica di limiti fisici o catastali. La tutela si attua sulla base delle disposizioni contenute nelle presenti norme che vanno tradotte in indicazioni progettuali e normative dal PI.

Direttive comuni per tali aree sono:

- conservazione e salvaguardia delle caratteristiche di naturalità e biodiversità;
- conservazione ed incentivazione del riuso di tecniche e pratiche colturali tradizionali.

---

<sup>9</sup> Modifica introdotta dal DPP 27 del 21/03/2019 prescrizioni punto 2

## **(c) Vincolo paesaggistico D.l.vo 42/2004 parte III – aree boscate e Vincolo destinazione forestale LR n. 52 del 13/09/1978**

### **Contenuto**

Il PAT riporta le aree soggette a Vincolo a Destinazione Forestale di cui all'art 15 della LR n. 52/1978. Ai sensi dell'art. 142, lett. g), del D. Lgs 42/2004, i territori coperti da foreste e da boschi (come definiti dall'art. 14 della Legge regionale 13 settembre 1978, n. 52, "Legge Forestale Regionale", dalla LRV 05/2005 e s.m.i.), ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, sono soggetti a vincolo paesaggistico e su di essi è consentito solo il taglio colturale, la forestazione e altre opere conservative, sempreché autorizzate preventivamente secondo i disposti della sopracitata Legge regionale 13 settembre 1978, n. 52 e s.m.i..

Per quanto concerne le aree boscate riportate in tav. 1, le risultanze delle analisi effettuate definiscono i perimetri individuati come Vincolo Paesaggistico DLgs n. 42/2004 - zone boscate; sono pertanto aree boscate quelle occupate da boschi di qualsiasi tipo, destinate alla loro coltivazione e alla protezione del territorio e comprendono boschi di versante, boschi su rupi e versanti ripidi, boschi collinari, boschi lungo le valli e i corsi d'acqua, e boschi ripariali.

### **Direttive**

Il PAT conferisce al sistema dei boschi finalità prioritarie di tutela paesaggistica, naturalistica, di protezione idrogeologica, di ricerca scientifica, di fruizione climatica e turistico-ricreativa, oltreché le attività economiche di produzione ad esso correlate. Al fine di perseguire detti fini ed impedire forme di utilizzazione che possano alterare l'equilibrio delle specie spontanee esistenti vale quanto definito dai commi successivi.

Nel sistema forestale e boschivo trovano applicazione anche le prescrizioni di polizia forestale.

All'interno di tali aree le seguenti formazioni boschive e forestali, per il significato posseduto e le funzioni che assolvono, devono essere preferibilmente escluse da qualsiasi intervento di trasformazione che non sia funzionale alla gestione del bosco medesimo o alla valorizzazione ecologica e alla fruizione turistico ricreativa e alla pratica agricola tradizionale:

- a. boschi assoggettati a Piano economico di riassetto forestale ai sensi LR 52/1978;
- b. boschi di neo-impianto od oggetto di interventi colturali per il miglioramento della loro struttura e/o composizione specifica attraverso finanziamento pubblico;
- c. boschi di cui alle precedenti lettere, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco;
- d. aree forestali ospitanti esemplari arborei singoli o in gruppi, di notevole pregio scientifico o monumentale sottoposti a tutela.

Il progetto relativo alle opere e infrastrutture da realizzare in area forestale o boscata, dovrà contemplare, oltre alle opere di mitigazione sia visive che ambientali finalizzate a eliminare gli eventuali effetti negativi derivanti dall'intervento, le opere di compensazione paesaggistica dei valori compromessi. Tali opere di compensazione dovranno consistere nella ricostituzione delle formazioni boschive eliminate, all'interno delle aree di collegamento ecologico individuate dal P.T.C.P. come ambiti per la riconnessione delle reti ecologiche. E' vietata la trasformazione colturale di aree boscate in seminativo.

### **Prescrizioni**

La gestione delle aree boscate è demandata alle leggi forestali sopra riportate. In particolare la legge 52/1978 prevede la redazione di Piani di Riassetto su proprietà pubbliche e private e/o la compilazione di Piani di Riordino, a valenza comunale. Detti piani, soggetti a revisione decennale, hanno valore di legge e dettano i criteri per la gestione forestale.

- Il PI integra e aggiorna l'individuazione delle zone boscate sottoposte a vincolo paesaggistico verificando la persistenza di tale vincolo e la sua sussistenza secondo le procedure previste dalle competenti autorità regionali in materia.
- In sede di formazione del PI dovranno essere aggiornate le perimetrazioni delle aree boscate ora presenti in Tav. 1 attraverso il confronto e supporto dell'Autorità competente in materia forestale e in relazione a quanto risulta dagli Strumenti di pianificazione forestale approvati. Le eventuali variazioni dei limiti di zona boscata sottoposte a vincolo paesaggistico non costituiscono variante al PAT stesso.

- L'estensione delle aree boschive esistenti può essere ulteriormente incrementata; la riduzione di superficie boscata è regolamentata dalla normativa statale e regionale di cui sopra, comprese le misure di compensazione, qualora dovute.

**(( In recepimento dell'art. 12 delle Norme Tecniche del PTRC, all'interno degli ambiti del presente articolo sono ammesse:**

- ***Le attività selvicolturali condotte secondo i principi della gestione forestale sostenibile, in particolare quelle svolte nei territori classificati montani, costituiscono fattore indispensabile di sviluppo del settore forestale e di miglioramento delle condizioni economiche e sociali delle popolazioni locali.***

#### **(d) Zone di interesse archeologico (D.Lgs. n. 42/2004 art. 142)**

La Tav. n. 1 del PAT individua gli ambiti e la Tav.3 del PAT perimetrali ambiti e le aree interessate ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e dell'art.41 della LR. n. 11/2004 per la salvaguardia e la valorizzazione delle antiche testimonianze storico-culturali. Si tratta di graffiti testimonianze di culture preistoriche. Il rilascio dei permessi di costruire e l'assenso alla denuncia di inizio attività su tali beni, che non alterino la destinazione d'uso, lo stato dei luoghi e la loro fruizione, sono subordinati al preventivo parere della competente Soprintendenza ai beni archeologici.

#### **(e) Vincolo Sismico O.P.C.M. n° 3274/200, DGR n. 67, D.G.R. n. 71/2008 del 4/11.2008, nel D.M. 159/2005, Ordinanza PCM. N. 3519/2006, DGR 1572/2013 e NTC/2008 <sup>10</sup> (( e DGR n. 244/2021 ))**

<sup>11</sup>

#### **Contenuto**

Il Comune di Torri del Benaco rientra nella classe 2 della nuova zonizzazione sismica, con grado di accelerazione orizzontale al suolo ( $a_g$ ) con probabilità di superamento del 10% in 50 anni tra 0.15 e 0.25g e con accelerazione orizzontale di ancoraggio allo spettro di risposta elastico (Norme Tecniche) pari a 0.25 g.

#### **Direttive**

Il PAT, in ottemperanza alla normativa vigente di cui al punto d) è completato da uno studio di microzonazione sismica che è costituito dalla verifica della conciliabilità della trasformazione urbanistica con le indicazioni derivanti dalla caratterizzazione geologica, geomorfologica ed idrogeologica del territorio in esame, avendo preso in considerazione la zona sismica interessata dall'ambito comunale secondo le disposizioni regionali in vigore. La zonazione del territorio comunale sarà fatta nelle aree "stabili suscettibili di amplificazioni sismiche", nelle quali sono attese amplificazioni del moto sismico, in base all'assetto litostratigrafico e morfologico locale; da aree "suscettibili di instabilità"; a causa principalmente dell'instabilità dei versanti, della liquefazione e cedimenti differenziali dei terreni, delle faglie attive e capaci.

Con la DGR nr. 1572 del 03 settembre 2013 la Regione Veneto ha emanato le nuove "Linee Guida" definendo una metodologia teorica e sperimentale per l'analisi sismica locale a supporto della pianificazione". L'Amministrazione comunale di Torri del Benaco a seguito dell'entrata in vigore della DGR 1792/2013 e della DGR n. 884 del 4 Giugno 2013 finalizzate a finanziare indagini di microzonazione sismica, e per interventi strutturali di rafforzamento locale o di miglioramento sismico relativo costruzioni pubbliche e private, ha redatto lo studio di Microzonazione di 1° Livello ed effettuato l'analisi della Condizione Limite per l'Emergenza (CLE) dell'insediamento urbano.

#### **Prescrizioni**

Il PI provvederà a localizzare puntualmente le trasformazioni urbanistiche e lo studio di compatibilità sismica avrà lo sviluppo necessario a definire gli interventi ammissibili e le modalità esecutive nelle aree urbanizzate ed urbanizzabili come disposto dallo studio di microzonazione sismica facente capo alla DGR nr. 1572 del 03 settembre 2013. Tale studio sarà necessario in sede di PI a tutte le parti del territorio suscettibili di amplificazione sismica individuati nella fase 1 di microzonazione sismica e per le quali si prevedono trasformazioni urbanistiche del territorio od incremento dei carichi urbanistici e per il territorio compreso nel perimetro del "centro abitato" così come previsti dalla normativa vigente.

<sup>10</sup> Modifica introdotta dal DPP 27 del 21/03/2019 premessa 1(parere sismico n 359342/2016 )

<sup>11</sup> Modifica introdotta da Istruttoria Tecnica del Servizio Urbanistica – Provincia di Verona del 06/03/2024

Qualora le scelte di pianificazione urbanistica ricadano negli scenari qualitativi suscettibili di instabilità per frana, instabilità per cedimenti e/o liquefazioni, geometria complessa delle coperture si dovrà applicare il terzo livello di microzonazione sismica, come da DGR 1572/2013.

Il PI acquisisce quanto prescritto nello studio di microzonazione sismica e recepisce le indicazioni dettate nel parere del Dipartimento Difesa Suolo e Foreste – Sezione Geologia e Georisorse.

Il PI, il PUA e le successive varianti, dovranno essere verificate sotto il profilo sismico con specifici studi di 2°/3° livello di approfondimento come disposto dalla DGRV n: 1572/2013 <sup>12</sup>

L'obbligo della progettazione antisismica e del deposito dei corrispondenti elaborati grafici e delle relazioni di calcolo, sono disciplinate dai provvedimenti statali e regionali in materia citati nel titolo.

In particolare, la Deliberazione del Consiglio regionale n. 67/2003 prescrive che per “nei territori dei comuni classificati sismici in zona 2, chiunque intenda procedere a costruzioni, riparazioni e sopraelevazioni, fermo restando l'obbligo della concessione edilizia o della dichiarazione di inizio attività, è tenuto a depositare presso il Comune competente per territorio il progetto, in doppio esemplare, sottoscritto da un tecnico abilitato e iscritto al relativo albo professionale, nei limiti delle proprie competenze, nonché dal direttore dei lavori, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 64/1974.

Sia a livello territoriale comunale, sia a livello locale in caso di urbanizzazione dovrà esser definito il grado di pericolosità sismica (di base e locale) e la risposta sismica locale tenendo conto sia degli studi di microzonazione sismica redatti dal Comune, sia delle indagini dirette ed indirette (geofisiche) che supporteranno ogni intervento urbanistico, nonché da uno studio di microzonazione sismica secondo le determinazioni della citata DGR n. 1572/2013.

L'approvazione del PI dovrà essere preceduta da una schedatura del grado di vulnerabilità sismica del patrimonio edilizio compreso nell'ambito intervento.

**(f) Sito di importanza comunitaria, Direttive Europee 92/43/CEE Direttiva Habitat per le zone S.I.C. e la 79/409/CEE Direttiva “Uccelli” per le zone Z.P.S., al D.P.R. n.357, 8 settembre 1997, nonché alla deliberazione della Giunta Regionale n. 3173 del 10/10/2006.**

#### **Contenuto**

Ambito territoriale designato come Sito di Interesse Comunitario (SIC), denominato “IT3210007 “MONTE BALDO: VAL DEI MULINI, SENGE DI MARCIAGA, ROCCA DI GARDA” – IT3210004 “MONTE LUPPIA e PUNTA San VIGILIO” facente parte del sistema di aree Rete Natura 2000 istituito dal Consiglio dei Ministri dell'Unione Europea, con la Direttiva 92/43/CEE “Habitat”, ai fini di promuovere la tutela e la conservazione della diversità biologica presente nel territorio degli Stati membri.

Si tratta di aree sottoposte alle disposizioni per l'applicazione della normativa comunitaria e statale relativa ai siti di importanza comunitaria, zone a protezione speciale di cui alle Direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE, recepita con DPR 357/1997 e successive modifiche e alla DGR n. 3173 del 10.10.2006

#### **Direttive**

Nell'ambito ed in prossimità dei siti di importanza comunitaria, tutti gli interventi ammessi sono subordinati alla preventiva valutazione di incidenza ai sensi della direttiva 92/43/CEE, delle norme nazionali riguardanti la conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche, e delle disposizioni regionali di cui alla DGR n. 2299/2014 e successive modifiche e integrazioni.

All'interno dei siti:

- E' vietata l'apertura di nuove discariche, cave e miniere a cielo aperto, e altre attività che generano impatti diretti e indiretti sulle specie ed habitat;
- Non è consentita la costruzione di nuovi allevamenti zootecnici intensivi;
- 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; tali opere non sono esonerate dalla necessità di prevedere la Valutazione di Incidenza Ambientale, qualora non siano esclusi effetti significativi.

---

<sup>12</sup> Modifica introdotta dal DPP 27 del 21/03/2019 premessa 2.

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

### **Prescrizioni** <sup>13</sup>

Il PI provvederà a porre norme di tutela e valorizzazione dei Siti di Importanza Comunitaria e delle zone di influenza limitrofe con particolare riferimento alle opere incongrue, elementi di degrado, e/o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità paesaggistica già individuate dal PAT, ne prescrive la demolizione e/o conformazione e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme. In recepimento dei Pareri VAS n. 37 del 24/02/2016 e n. 168 del 8/11/2018 sull'intero territorio comunale:

- gli interventi non siano in contrasto con i divieti e gli obblighi fissati dal D.M. del MATTM n.184/2007 e ss.mm.ii., dalla LR. n. 1/2007 (allegate E) e dalle DD.G.R. n. 786/2016, 1331/2017, 1709/2017.
- sia vietato, in assenza di adeguata verifica del rispetto della procedura per la valutazione di incidenza, lo svolgimento o l'attuazione di attività diverse, anche rispetto alla localizzazione, da quelle riportate nello studio esaminato e caratterizzate rispetto ai fattori di perturbazione di cui all'allegato B alla D.G.R. n. 2299/2014 e di seguito riportate: "Dol.01 – Sentieri, piste, piste ciclabili (incluse piste e strade forestali non asfaltate)", "Eol.01 – Urbanizzazione continua", "Eol.03 – Abitazioni disperse", "Eol.04 – Altre forme di insediamento", "Gol.02 – Passeggiate, equitazione e attività con veicoli non motorizzati", "H04.03 – Altri inquinanti dell'aria", "H06.01.01 Inquinamento da rumore e disturbi sonori puntuali o irregolari";
- che nell'attuazione, in assenza di adeguata verifica del rispetto della procedura per la valutazione di incidenza, degli articoli 1,2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 17, 18, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38, 39, 40, 41,42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 non siano coinvolti habitat di interesse comunitario e non vari l'idoneità degli ambienti interessati rispetto alle specie segnalate ovvero, siano rese disponibili superfici di equivalente idoneità per le specie segnalate, all'interno delle aree coinvolte;
- che per gli impianti delle specie arboree, arbustive ed erbacee siano impiegate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale e non si utilizzino miscugli commerciali contenenti specie alloctone ai sensi dell'art.12, c.3 del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii.;
- qualora non in contrasto con la cartografia degli habitat e habitat di specie di cui alla D.G.R. 4240/2008, l'ipotesi di non necessità si applichi esclusivamente alle categorie "11110 – Centro città con uso misto, tessuto urbano continuo molto denso", "11210 – Tessuto urbano discontinuo denso con uso misto (Sup. Art. 50%-80%)", "11220 – Tessuto urbano discontinuo medio, principalmente residenziale (Sup. Art. 30%-50%)", "11230 – Tessuto urbano discontinuo rado, principalmente residenziale (Sup. Art. 10%-30%)", "11310 – Complessi residenziali comprensivi di area verde", "11320 – Strutture residenziali isolate (discrimina le residenze isolate evidenziando il fatto che sono distaccate da un contesto territoriale di tipo urbano)", "12170 – Cimiteri non vegetati", "12190 – Scuole", "12230 – Rete stradale secondaria con territori associati (strade regionali, provinciali, comunali ed altro)", "12310 – Aree portuali commerciali", "13110 – Aree estrattive attive", "13310 – Cantieri e spazi in costruzione e scavi", "13320 – Suoli rimaneggiati e artefatti", "14210 – Campeggi, strutture turistiche ricettive a bungalows o simili.", "14220 – Aree sportive (Calcio, atletica, tennis, ecc.)" nella revisione del 2012 della Banca Dati della Copertura del Suolo di cui all'IDT della Regione Veneto;
- il Comune verifichi la corretta attuazione delle indicazioni prescrittive e che a seguito della verifica, sia trasmessa annualmente entro il 31 gennaio di ciascun anno specifica reportistica alla struttura regionale competente per la valutazione di incidenza contenente lo stato di attuazione relativo agli articoli 14,15, 16, 19, 20, 21, 34, 35 e separatamente agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 17, 18, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38, 39, 40, 41,42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 delle norme tecniche di attuazione dettagliando per ciascuno le aree dove sono state avviate azioni, georiferite secondo lo standard regionale, e gli esiti delle

---

<sup>13</sup> Modifica introdotta dal parere VAS n. 168 del 8/11/2018

verifiche sul rispetto della procedura per la valutazione di incidenza ai sensi del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii.;

- qualora non si provveda alla suddetta reportistica o la stessa dia evidenza di possibili incidenze nei confronti degli elementi oggetto di tutela, sia effettuato il monitoraggio di habitat, specie e fattori di pressione e minaccia, secondo le indicazioni riportate al par. 2.1.3 dell'allegato A alla D.G.R. n. 2299/2014;
- di impiegare sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e la modulazione dell'intensità in funzione dell'orario e della fruizione degli spazi e altresì rispondenti ai seguenti criteri: flusso luminoso modulabile, bassa dispersione e con lampade a ridotto effetto attrattivo (con una componente spettrale dell'UV ridotta o nulla) in particolar modo nei confronti di lepidotteri, coleotteri, ditteri, emitteri, neurotteri, tricoteri, imenotteri e ortotteri;
- che, al di fuori delle aree caratterizzate dai codici "11110 – Centro città con uso misto, tessuto urbano continuo molto denso", "11210 – Tessuto urbano discontinuo denso con uso misto (Sup. Art. 50%-80%)", "11220 – Tessuto urbano discontinuo medio, principalmente residenziale (Sup. Art. 30%-50%)", "11230 – Tessuto urbano discontinuo rado, principalmente residenziale (Sup. Art. 10%-30%)", "11310 – Complessi residenziali comprensivi di area verde", "11320 – Strutture residenziali isolate (discrimina le residenze isolate evidenziando il fatto che sono distaccate da un contesto territoriale di tipo urbano)", "12170 – Cimiteri non vegetati", "12190 – Scuole", "12230 – Rete stradale secondaria con territori associati (strade regionali, provinciali, comunali ed altro)", "12310 – Aree portuali commerciali", "13110 – Aree estrattive attive", "13310 – Cantieri e spazi in costruzione e scavi", "13320 – Suoli rimaneggiati e artefatti", "14210 – Campeggi, strutture turistiche ricettive a bungalows o simili.", "14220 – Aree sportive (Calcio, atletica, tennis, ecc.)." nella revisione del 2012 della Banca Dati della Copertura del Suolo di cui all'IDT della Regione Veneto, per gli impianti delle specie arboree, arbustive ed erbacee siano impiegate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale e non si utilizzino miscugli commerciali contenenti specie alloctone;
- di comunicare qualsiasi variazione rispetto a quanto esaminato che dovesse rendersi necessaria per l'insorgere di imprevisti, anche di natura operativa, all'Autorità competente per la Valutazione d'incidenza per le opportune valutazioni del caso;

di comunicare tempestivamente alle Autorità competenti ogni difformità riscontrata nella corretta attuazione degli interventi e ogni situazione che possa causare la possibilità di incidenze significative negative sugli elementi dei siti della rete Natura 2000 oggetto di valutazione nello studio per la Valutazione di incidenza esaminato;

***(( In recepimento dell'art. 12 delle Norme Tecniche del PTRC, all'interno degli ambiti del presente articolo sono ammesse:***

***Nelle aree protette e nei siti della Rete Natura 2000, limitatamente alla necessità di garantire la sicurezza e l'incolumità pubblica, la stabilità dei versanti e la realizzazione di interventi localizzati di consolidamento della sede stradale, sono sempre ammessi gli interventi di consolidamento della sede stradale attuati con tecniche a basso impatto ambientale o afferenti a metodiche di ingegneria naturalistica. ))***

#### **(g) Aree a rischio idraulico e idrogeologico <sup>14</sup>**

##### **Contenuto**

Il territorio del Comune di Torri del Benaco è compreso nel Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino del Fiume Po.

Il PAI, nella stesura della variante adottata con deliberazione del Comitato Istituzionale n.1 in data 11/05/1999 individua un'area all'interno del territorio comunale caratterizzata da pericolosità geologica. L'area è individuata lungo la SR 249 Gardesana presso il Km 61 ed è caratterizzata da fenomeno franoso localizzato per crollo. Il territorio di Torri del Benaco è classificato a rischio R1, a pericolosità idraulica per esondazione moderata e, non essendovi importanti corsi d'acqua, il territorio non è delimitato in fasce fluviali.

---

<sup>14</sup> Modifica introdotta dal DPP 27 del 21/03/2019 premessa 1 (parere di compatibilità idraulica n 133840/2014)

## **Direttive**

I vincoli, le norme e le direttive dovranno essere finalizzate a prevenire sia la pericolosità e geologica nel territorio del comune, sia ad impedire la creazione di nuove condizioni di rischio nelle aree vulnerabili Tali disposizioni sono di applicazione obbligatoria e vincolante nel rispetto della legislazione vigente.

Qualsiasi modifica comportante un potenziale rischio idraulico deve essere valutata in relazione alle quote del terreno descrivendo dettagliatamente gli accorgimenti compensativi adottati al fine di evitare ogni pericolosità.

Ogni intervento in attuazione diretta del PRC o di pianificazione urbanistica attuativa eseguito nelle aree interessate da pericolosità geologica dovrà essere conforme alle Norme di Attuazione del PAI. Per l'aggiornamento delle aree di dissesto individuate e classificate dal PAI si applicano le disposizioni contenute nelle Norme di Attuazione del PAI medesimo.

Nelle aree già edificate o interessate da infrastrutture di pubblico interesse e ricomprese nella perimetrazione del PAI devono essere eseguiti studi di dettaglio per valutare l'effettivo grado di pericolosità dell'area ed eventualmente dovranno essere previsti interventi di consolidamento e/o difesa passiva delle strutture.

Non costituisce variante al PAT ogni eventuale recepimento di variante/adeguamento/ modifica al PAI che, per altro, risulta immediatamente efficace a partire dalla data di entrata in vigore della stessa. Il Comune provvederà periodicamente all'aggiornamento del quadro conoscitivo, della cartografia e delle norme tecniche in conformità alla variante / adeguamento/ modifico al PAI.

## **Prescrizioni**

Per l'area di cui al presente articolo, trattandosi di aree di frana attiva, il grado di pericolosità è da considerare "molto elevato".

Il PI provvederà a precisare ulteriormente l'individuazione e la classificazione di tale area di pericolosità geologica nel rispetto del PAI.

Il PI acquisisce quanto indicato nel parere della Sezione bacino idrografico Adige-Po Sezione di Verona e quanto prescritto, nel parere della Struttura Forestale della medesima Sezione e nella voce "prescrizioni proposte".

Gli studi di approfondimento potranno riclassificare le aree definite dal PAT anche a seguito di interventi di mitigazione e/o eliminazione del pericolo di frana, con una nuova perimetrazione, previa autorizzazione da parte del Comitato istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po, cui spetta univocamente la riclassificazione delle aree PAI.

La direttiva Alluvioni 2007/60/CE <sup>15</sup> ha previsto che gli stati membri producano un Piano di Gestione delle Alluvioni (PGRA). Questo è stato approvato il 04 marzo 2016. La Regione Veneto ha individuato con apposita cartografia la frequenza di gravità delle alluvioni; il PI, nella Tavola 1, ha recepito tale indicazione evidenziando: le alluvioni rare e le alluvioni frequenti. In tali aree si applicano le norme di attuazione previste dal Piano stralcio per l'assetto Idrogeologico PAI del bacino del fiume Po.

## **((Piano di Gestione dal Rischio Alluvioni (PGRA) - 2021**

**Sono le aree a rischio di esondazioni, frane o colate detritiche cartografate nel Piano di Assetto Idrogeologico del Fiume ((Po)) <sup>16</sup> (PAI) e nel nuovo Piano di Gestione dal Rischio Alluvioni (PGRA), redatto dall'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali ed attualmente è stata adottata la delibera della Conferenza Istituzionale Permanente per il piano di gestione del rischio alluvioni e pubblicata in G.U. n. 29 di oggi 4 febbraio 2022. Tali piani hanno lo scopo di definire i vari gradi di pericolosità idraulica e idrogeologica per impedire la creazione di nuove condizioni di pericolo nelle aree vulnerabili.**

**Nelle aree del PAI soggette a pericolosità idraulica o nelle aree allagabili del PGRA, nello scenario di media probabilità e con altezza idrica superiore a 0,5 m, i progetti degli interventi e delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie devono produrre una relazione tecnica che asseveri la compatibilità dell'intervento con la corrispondente condizione di pericolosità idraulica rilevata.**

---

<sup>15</sup> Introdotto dalla Variante n. 1 al PAT in recepimento del Piano di Gestione delle Alluvioni (PGRA)

<sup>16</sup> Modifica introdotta da Istruttoria Tecnica del Servizio Urbanistica – Provincia di Verona del 06/03/2024

L'aggiornamento e le modifiche al P.A.I. / P.G.R.A. sono applicabili fino dall'entrata in vigore della sua variante e sono immediatamente cogenti senza procedere con una variante al PI, le stesse dovranno essere recepite con la prima variante al P.I. redatta successivamente.)<sup>17</sup>

**(h) ((Lago di Garda e Idrografia principale / Servitù idraulica R.D. n. 368/1904 e R.D. n. 523/1904 ))<sup>18</sup>**

#### **Contenuto**

Nella Tav.1 sono indicati il lago di Garda e i corsi d'acqua e le infrastrutture che determinano una fascia di rispetto sulla base di norme di legge nazionali o regionali: tale fascia è riportata a titolo ricognitivo nelle tavole di Piano costituendo mero recepimento di disposizioni sovraordinate alle quali si rimanda. Vi sono comprese le zone di tutela dei torrenti, canali, invasi naturali ed artificiali, anche a fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico.

Il PI completa ed aggiorna il censimento delle opere e infrastrutture e delle relative fasce di rispetto, provvedendo a definire la specifica disciplina nel rispetto delle disposizioni di legge e delle direttive e prescrizioni contenute nel presente articolo.

#### **(( Prescrizioni e vincoli**

**Vale quanto previsto dai regolamenti di Polizia Idraulica vigenti, quali il R.D. n. 368/1904 per le opere di bonifica e il R.D. n. 523/1904 per le opere idrauliche, che in particolare prevedono l'inedificabilità di 10 m comprensivi della fascia di 4 m dall'unghia dell'argine o dal ciglio, in cui sono vietate piantagioni e movimento del terreno. In particolare, laddove sussiste un vincolo idraulico, non è possibile realizzare alcun intervento, neppure se previsto dal vigente strumento urbanistico, tanto meno possono essere sanati casi per i quali sia stato richiesto un condono edilizio.**

**Gli interventi su fabbricati esistenti ed eventuali opere precarie dovranno ottenere preventiva autorizzazione idraulica dagli Enti competenti.**

**A norma dell'art. 36 della LR n. 11/2004, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio. ))<sup>19</sup>**

**(( *Visto che il vincolo idraulico di cui R.D. n. 523/1904 opera su tutta la rete delle acque pubbliche, ogni intervento in alveo o in fascia di rispetto dovrà essere oggetto di autorizzazione/concessione idraulica ai sensi del R.D. n. 523/1904. ))<sup>20</sup>***

**(( *Qualsiasi intervento o modificazione della esistente configurazione, con particolare riferimento a fabbricazioni, piantagioni e/o movimentazioni del terreno, depositi di materiali, all'interno della fascia di servitù idraulica di 10 ml dai cigli esistenti o dal piede della scarpata esterna dell'argine esistente se arginati dovrà quindi essere specificamente autorizzato dal Genio Civile e dalla Sezione bacino idrografico Adige-Po Sezione di Verona - Struttura forestale, fermo restando che dovrà permanere completamente sgombera da ostacoli e impedimenti al libero transito dei mezzi adibiti alla manutenzione e all'eventuale deposito di materiali di espurgo una fascia di larghezza pari a 4,00 ml; saranno inoltre da ritenersi vietate nuove edificazioni a distanze inferiori a 10 ml a meno di giustificate motivazioni acquisite dal Genio Civile competente e fatte salve le disposizioni legislative vigenti in materia; si specifica inoltre che per eventuali scarichi di acque trattate di qualsiasi genere in corpi idrici superficiali dovrà essere richiesta apposita concessione ai sensi dell'articolo 15 della LR n. 1/1991 e acquisiti ulteriori atti autorizzativi di competenza di Enti, in particolare ai sensi del D.Lgs n. 152/2006.***

**Per quanto riguarda la distanza delle valli demaniali vale quanto previsto dall'art. 96 del R.D. n. 523/1904, senza distinzione tra nuovi edifici ed edifici esistenti.**

**Le opere di difesa idraulica sono di competenza della sezione bacino Adige-Po Sezione Verona - Struttura Forestale. Opere di altra iniziativa dovranno sempre essere valutate dall'autorità idraulica.**

<sup>17</sup> Modifica proposta con Variante n. 2 al PAT adottata con DCC n. 26 del 30/05/2022

<sup>18</sup> Modifica proposta con Variante n. 2 al PAT adottata con DCC n. 26 del 30/05/2022

<sup>19</sup> Modifica proposta con Variante n. 2 al PAT adottata con DCC n. 26 del 30/05/2022

<sup>20</sup> Modifica introdotta con l'accoglimento del Parere pervenuto Unità Organizzativa Servizi Forestali

Riprendendo il parere della Regione Veneto mediante Sezione bacino idrografico Adige-PO- Sezione di Verona - Struttura forestale: "per quanto riguarda l'area denominata ATO 2, si rileva che le valli Cop e Colonga-S. Croce, allo stato attuale, presentano sezioni idrauliche insufficienti. Nessuno scarico potrà essere autorizzato all'interno del loro collettore: i PI dovranno prevedere altri sistemi di smaltimento senza alcun interessamento, anche se ritardato, dagli alvei demaniali. ))<sup>21</sup>

**(i) Pozzi ad uso idropotabile/Fasce di rispetto come previsto da DLgs n. 152/2006 e smi**

**Direttive**

Appartengono a questa categoria le zone di tutela assoluta a protezione dei pozzi pubblici esistenti ad uso potabile. Nel raggio di 10 m dal pozzo l'area è soggetta a vincolo di inedificabilità e potrà essere adibita esclusivamente alle infrastrutture di servizio al pozzo. Nella fascia di rispetto di 200 m sono valide le limitazioni del DLgs 152/2006 e smi

**(j) Viabilità: classificazione delle strade come previsto da D.P.R. 495/1992**

**Direttive**

La profondità della fascia di rispetto stradale coincide con la distanza da osservare per l'edificazione prevista nel rispetto della vigente legislazione. Si richiama la disciplina del Codice della Strada vigente e relativo Regolamento.

**(( Per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del PAT e del PI ubicate nelle fasce di rispetto delle strade, come definite sulla base delle vigenti disposizioni statali, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) c) e d) del comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modificazioni, con esclusione della demolizione con ricostruzione in loco. Sono inoltre consentiti gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione in area agricola adiacente dei medesimi fabbricati purché il nuovo sedime sia posto al di fuori delle suddette fasce o aree di rispetto e a non più di 200 metri dal sedime originario. Il PI può altresì consentire, attraverso specifiche schede di intervento, gli ampliamenti dei fabbricati residenziali esistenti nelle fasce di rispetto delle strade, in misura non superiore al 20% del volume esistente, necessari per l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie, alle norme di sicurezza e alle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, purché tali ampliamenti siano realizzati sul lato opposto a quello fronteggiante la strada e a condizione che non comportino, rispetto alla situazione preesistente, pregiudizi maggiori alle esigenze di tutela della sicurezza della circolazione. Il rilascio del titolo abilitativo all'ampliamento è subordinato all'acquisizione dell'autorizzazione dell'ente proprietario o gestore della strada, ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 30/04/1992, n. 285 "Nuovo codice della strada" e successive modificazioni, nonché alla sottoscrizione di un atto d'obbligo contenente l'impegno dell'avente titolo a non richiedere maggiori somme a titolo di indennizzo in caso di eventuali lavori di adeguamento, modifica o ampliamento della sede viaria.)) <sup>22</sup>**

**(k) Metanodotti/ Fasce di rispetto**

**Direttive**

All'interno delle fasce di rispetto determinate dalle reti tecnologiche, il PI provvederà a disciplinare gli interventi ammessi nel rispetto delle specifiche disposizioni di legge, anche mediante previsioni di razionalizzazione e ottimizzazione di quelle esistenti da concordare con gli enti competenti.

**(l) Cimiteri / Fasce di rispetto**

**Direttive**

---

<sup>21</sup> Testo vigente all'articolo 30 delle Norme Tecniche e qui Trasposto - Modifica proposta con Variante n. 2 al PAT adottata con DCC n. 26 del 30/05/2022

<sup>22</sup> Modifica proposta con Variante n. 2 al PAT adottata con DCC n. 26 del 30/05/2022

All'interno del perimetro di vincolo cimiteriale trova applicazione la disciplina di zona nei limiti precisati dall'art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie approvato con Regio Decreto 24 luglio 1934, n.1265, come modificato dalla legge 166/2002 sono consentite soltanto le colture agricole, la realizzazione di parcheggi e strade, parchi a verde naturale ed attrezzato purché non arrechino disturbo alla struttura protetta.

In applicazione dell'art. 28 della Legge 166/2002, all'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dal D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Tali aree non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe, ma possono essere computate esclusivamente ai fini dell'edificabilità nella zona agricola limitrofa, purché costituenti con essa un unico fondo.

Nelle aree di cui al comma 1, lettera e), oggetto di riduzione della zona di rispetto ai sensi dell'articolo 338, comma 5, del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 "Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie" e successive modificazioni, l'attuazione di opere pubbliche o di interventi urbanistici aventi rilevanza pubblica di cui al medesimo comma 5, è consentita dal consiglio comunale, acquisito il parere della competente azienda sanitaria locale, previa valutazione dell'interesse pubblico prevalente e della compatibilità degli interventi con le esigenze di tutela relative agli aspetti igienico-sanitari, ambientali, urbanistici e di tranquillità dei luoghi.

La fascia di rispetto cimiteriale relativa ai cimiteri esistenti nel territorio del Comune di Torri del Benaco è stata oggetto di riduzione attraverso provvedimento del consiglio comunale, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, ricorrendo le seguenti condizioni:

b) l'impianto cimiteriale è separato dal centro urbano da strade pubbliche di livello comunale e da corsi d'acqua. (comma 4 dell'art. 338 del T.U.L.S. n. 1265/1934).

In caso di ampliamento dell'impianto cimiteriale la fascia di rispetto dovrà comunque essere non inferiore a m 50.

**(( Nelle aree oggetto di riduzione della zona di rispetto ai sensi dell'art. 338, comma 5, del R.D. n. 1265/1934 e smi è prevista l'applicazione del c. 4bis dell'art. 41 della LR n. 11/2004 e smi ))**  
23

**(( Il P.A.T. riporta le riduzioni delle fasce di rispetto cimiteriale tuttora vigenti nel rispetto:**

**- Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 03.07.2017 ))** 24

### **(m) Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico / Servitù o Fasce di rispetto**

#### **Contenuto**

Gli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico esistenti sono individuati dal PAT nella Tav 1 "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale" e sono ubicati in prossimità del centro abitato del capoluogo.

Il PAT, in relazione alle previsioni dell'art. 3, comma 1, lettera d), numero 1), e dell'art. 8, comma 1, lettera e) della L n. 36/2001, ed ai contenuti previsti dell'art. 13, comma 1, lett. q) della LR n. 11/2004, 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. 1 agosto 2003, n. 259 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e successive modificazioni.

#### **Direttive**

Il PI provvederà a definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al D.Lgs. n. 259 del 2003 e successive modificazioni anche mediante la previsione di piani di settore, che dovranno regolamentare la localizzazione degli impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico avendo particolare attenzione per la salvaguardia della salute della popolazione, l'impatto paesaggistico e ambientale delle strutture e la qualità del servizio rispetto al territorio comunale.

<sup>23</sup> Modifica proposta con Variante n. 2 al PAT adottata con DCC n. 26 del 30/05/2022

<sup>24</sup> Modifica introdotta da Istruttoria Tecnica del Servizio Urbanistica – Provincia di Verona del 06/03/2024

(( (n) Cave / Fasce di rispetto <sup>25</sup>

#### **Contenuto**

L'attività di cava è regolata dalla LR n. 13 del 16 marzo 2018 “Norme per la disciplina dell'attività di cava” e prevede la pianificazione dell'attività di cava attraverso il Piano Regionale dell'Attività di Cava (P.R.A.C.) approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 32 del 20/03/2018.

L'area di cava denominata CAVRIE è indicata con apposita grafia nella Tavola n. 1 “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale”. ))

(( La Cava “Cavrie” risulta estinta e chiusa con Verbale di estinzione del 01/06/2023 prot. 18485/2023 del 15/06/2023. )) <sup>26</sup>

(( (o) Aree e soprassuoli percorsi da incendio boschivo

#### **Contenuto**

Le disposizioni della Legge 21 novembre 2000 n. 353 sono finalizzate alla conservazione e alla difesa dagli incendi del patrimonio boschivo nazionale quale bene insostituibile per la qualità della vita.

L'articolo 1 comma 2 della Legge 353/2000 stabilisce che per il perseguimento delle finalità previste dalla legge, gli enti competenti svolgono in modo coordinato attività di previsione, di prevenzione e di lotta attiva contro gli incendi boschivi con mezzi da terra e aerei, nel rispetto ognuno delle proprie competenze, nonché attività di formazione, informazione ed educazione ambientale.

L'articolo 10 della Legge 21/11/2000 n. 353 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 30 novembre 2000, n. 280) così modificato dall'articolo 4 comma 173 della Legge 24/12/2003 n. 350 detta divieti, prescrizioni e sanzioni per le zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco. Il comune ha istituito il “Catasto Incendi Boschivi” con DGC n. 208 del 01/12/2021 e aggiornamento con DGC n. 141 del 09/08/2024 a seguito anche dei rilievi effettuati dal Corpo Forestale dello Stato. Il catasto è aggiornato annualmente. )) <sup>27</sup>

#### **Articolo 10. Prevenzione del rischio e controllo degli interventi – Fragilità<sup>28</sup>**

La Legge regionale 11/2004 e smi, classifica il territorio comunale in tre classi, di seguito descritte. La Tavola 3 di “Fragilità” classifica, sulla base delle analisi geologiche I.s., la compatibilità geologica ai fini urbanistici del territorio. Essa si basa su parametri dei terreni e del territorio con riferimento alle caratteristiche geologiche, geomorfologiche, alle caratteristiche geotecniche nei confronti delle opere in progetto, alle criticità idrauliche dovute ad esondazioni dei corsi d'acqua e/o ai ristagni d'acqua. Il PAT suddivide il territorio comunale in aree caratterizzate da differente grado di pericolosità geologica ed idraulica e con conseguente differente idoneità ad essere urbanizzate. Ne risultano, in sintesi, tre grandi classi d'idoneità così definite:

- aree idonee: zone non esposte al rischio geologico – idraulico;
- aree idonee a condizione: zone mediamente esposte al rischio geologico – idraulico;
- aree non idonee: zone molto esposte al rischio geologico – idraulico.

In sede di PI il Comune deve individuare e circoscrivere ad una scala adeguata le aree perimetrate a pericolosità di frana e verificare che le aree in aderenza a queste sia effettivamente prive di instabilità in atto o potenziale. Il PI inoltre deve dare attuazione a tutte le prescrizioni a seguito riportate per le aree idonee, per quelle idonee a condizione e per quelle non idonee.<sup>29</sup>

(( **Direttive** <sup>30</sup>

**Il PI:**

<sup>25</sup> Modifica proposta con Variante n. 2 al PAT adottata con DCC n. 26 del 30/05/2022

<sup>26</sup> Modifica introdotta da Istruttoria Tecnica del Servizio Urbanistica – Provincia di Verona del 06/03/2024

<sup>27</sup> Modifica introdotta da Istruttoria Tecnica del Servizio Urbanistica – Provincia di Verona del 06/03/2024 in recepimento del Catasto incendi L n. 353/2000

<sup>28</sup> Modifica introdotta dal DPP 27 del 21/03/2019 premessa 1

<sup>29</sup> Modifica introdotta dal DPP 27 del 21/03/2019 prescrizione punto 2

<sup>30</sup> Modifica proposta con Variante n. 2 al PAT adottata con DCC n. 26 del 30/05/2022

- **disciplina l'edificabilità del territorio in coerenza con le prescrizioni riportate e in particolare promuove gli interventi volti alla riparazione e al consolidamento dell'esistente o alla stabilizzazione di eventuali dissesti;**
- **disciplina gli interventi per migliorare le attuali condizioni geologico-idrauliche e per mitigare i rischi, attraverso la regimazione idraulica, bonifica e consolidamento del sedime di fondazione, convogliamento di scarichi reflui con relativo recapito in adeguati dispositivi di depurazione a manutenzione permanente;**
- (( ... ))<sup>31</sup>
- (( ... ))<sup>32</sup> )

## **AREE IDONEE**

### **Contenuto**

Si tratta di aree dove non sussistono condizioni geologiche penalizzanti tali da impedire l'edificabilità. Si è ritenuta esente da penalità ai fini edificatori la zona sommitale dei cordoni morenici, della fascia centrale del territorio, ove sorge l'abitato di Albisano, dove la morfologia presenta modeste acclività (aree sub-pianeggianti con pendenza massima fino al 15%) ed è caratterizzata da litologie con granulometria per lo più grossolane con un buon drenaggio superficiale, seppure esistano in essa locali plaghe a tessitura più fine. Di norma, si tratta di aree con condizioni geomorfologiche favorevoli per l'assenza di frane e di erosioni attive o potenziali e dove la falda varia da profonda a medio-profonda con drenaggio buono. In esse le caratteristiche geomeccaniche e geotecniche dei terreni possono essere classificate buone, per la presenza di litologie con grado di addensamento medio-alto ed elevate percentuali di materiali granulari grossolani

### **Prescrizioni**

In queste zone si prescrive la predisposizione di relazione geologica e geotecnica in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente nazionale e regionale, con particolare riguardo alle Norme tecniche per le costruzioni (D.M. 14 gennaio 2008) e successiva Circ. Min. 617/2009; nonché all'Ordinanza P.C.M. n. 3274 del 20.3.2003 in materia sismica, assieme deliberazioni regionali vigenti (D.C.R. n. 67 del 3 dicembre 2003, D.G.R. n. 71/2008, Dec. 69/2010, DGR 1572/2013).

La relazione geologica e geotecnica che accompagnerà ogni intervento dovrà fornire elementi quantitativi, ricavati da indagini geologiche e prove dirette con grado di approfondimento adeguato all'importanza dell'opera.

## **AREE IDONEE A CONDIZIONE**

### **Contenuto**

Sono inserite in questa classe:

- le zone con valori di acclività che variano dal 15% fino al 30%;
- zone degli accumuli detritici e di frana stabilizzata;
- le zone a ristagno idrico o esondabili;

Si tratta di aree dove le condizioni geomorfologiche e le caratteristiche geotecniche dei terreni sono discrete, pur variando localmente. Non sono presenti in questa classe né frane attive né zone soggette ad erosioni attive.

Nella classe delle "aree idonee a condizione" rientrano anche alcune "aree soggette a dissesto idrogeologico", quali: le "aree esondabili o a ristagno idrico" che caratterizzano la fascia di sponda lacuale e gli sbocchi dei numerosi torrenti che scaricano nel lago, interessando anche parte dell'abitato spesso per insufficienza dei manufatti scaricatori; le "aree esondabili o a ristagno idrico" come classificate da Piano d'Area del Monte Baldo; "aree soggette a caduta massi" localmente distribuite lungo la SR 249 Gardesana.

Appartengono a questa classe anche le aree di frana stabilizzate (vedasi la zona tra la SR 249 e via Bellini) e di detrito (zone di Punta Piaghen), oltre a tutte le aree caratterizzate da fattori di criticità minori, legati a condizioni geotecniche del terreno mediocri oppure a fattori di instabilità limitati.

<sup>31</sup> Modifica introdotta da Istruttoria Tecnica del Servizio Urbanistica – Provincia di Verona del 06/03/2024

<sup>32</sup> Modifica introdotta da Istruttoria Tecnica del Servizio Urbanistica – Provincia di Verona del 06/03/2024

Rientrano in questa classe anche le restanti parti di territorio che, escluse dalle altre classi d'idoneità, le analisi incrociate delle condizioni litologiche, geomorfologiche e idrogeologiche hanno indotto a classificare come "idonee a condizione".

### **Prescrizioni generali**

Per le aree a condizione ogni intervento edificatorio specifico, adottato dal PI verrà adeguatamente suffragato da apposite indagini geognostiche ed idrogeologiche e da un'analisi della risposta sismica locale finalizzate a verificare l'idoneità del suolo all'edificazione, seguendo la normativa vigente e citata per le aree idonee. L'indagine geologica sarà estesa alle aree contermini al fine di definire la fattibilità dell'opera, le modalità esecutive e gli interventi da attuare per la realizzazione e per la sicurezza dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti. In particolare si dovrà determinare e verificare:

- la stabilità dei versanti, verificando l'impatto dell'intervento in progetto sull'equilibrio locale;
- la presenza di eventuali dissesti già in atto, analizzando le possibili soluzioni per la stabilizzazione;
- la tipologia dei terreni, sia sciolti che litoidi, il loro spessore, le loro qualità geomeccaniche e idrogeologiche, al fine di valutare le geometrie e le tipologie delle fondazioni,
- la stabilità degli eventuali fronti di scavo, suggerendo eventuali interventi di protezione e consolidamento;
- la presenza e orientazione di eventuali linee di frattura o discontinuità tettonica (linee di faglia), differendo di conseguenza il posizionamento dell'opera in progetto;
- il regime della circolazione idrica sotterranea ed in particolare eventuali abbassamenti artificiali della falda;
- il regime della circolazione idrica superficiale, mettendo in evidenza eventuali processi erosivi estesi o localizzati, adottando opportuni accorgimenti per la regimazione delle acque, così da evitare fenomeni di dilavamento ed erosione dovuti alla concentrazione degli scarichi al suolo.

Per le zone a maggiore acclività e nelle vallecole è necessaria una continua azione di monitoraggio, soprattutto dopo intensi eventi piovosi, per rilevare eventuali zone in erosione, movimenti gravitativi incipienti o in atto, accumuli di materiale nei solchi torrentizi e nelle vallecole, soprattutto se incombenti su zone abitate o infrastrutture.

Inoltre, saranno condotte adeguate indagini idrogeologiche per valutare le possibili interferenze tra la falda e l'opera in progetto con riferimento alla vulnerabilità dell'acquifero. Ai fini della salvaguardia della falda, dovranno essere adeguatamente protette le superfici attraverso le quali si possono verificare infiltrazioni di contaminanti nel sottosuolo, prevedendo eventuali idonei sistemi di trattamento e di recupero. Questo, soprattutto nelle fasce perimetrali ai corsi d'acqua, nelle zone a prevalente componente sabbiosa e dove la soggiacenza della falda libera è minima.

### **Prescrizioni specifiche**

Per le aree ad acclività tra il 15 e il 30% che caratterizzano buona parte del territorio comunale sarà necessario verificare sia le condizioni geologiche geotecniche dei depositi sciolti, sia effettuare la parametrizzazione del substrato roccioso attraverso la realizzazione di indagini geognostiche e verifiche geomeccaniche. La relazione geologica-geotecnica ed idrogeologica dovrà includere, oltre ai contenuti previsti dalla normativa vigente (DM 14.01.2008), la verifica di stabilità dello stato attuale e dello stato di progetto (inserimento di edifici o dei manufatti di progetto), nonché le eventuali soluzioni tecniche da adottare per garantire la stabilità e la sicurezza dell'opera senza comportare un aumento del grado di criticità dell'area.

Per le zone di accumulo detritico e di frana stabilizzata, strutture che, pur essendo attualmente inattive, possono divenire sede di trasporto e accumulo di sedimento soprattutto in occasione di eventi meteorici intensi, nel primo caso; e depositi che ora inattivi possono rimobilizzarsi se non correttamente gestita la loro manutenzione e/o quella delle zone limitrofe, la relazione geologica l.s. dovrà contenere, oltre a quanto previsto dalla normativa vigente, anche specifiche valutazioni sulle condizioni di criticità dell'area, mediante la caratterizzazione geotecniche del terreno, gli spessori dei depositi, le condizioni idriche, le verifiche di stabilità dei fronti di scavo e di versante.

Per le zone soggette a caduta massi contenute nel PAT, oltre a quella classificata dal PAI, costituita da pareti sub-verticali o da versanti acclivi, dove attualmente si verificano fenomeni di crollo, viene prescritto che trattandosi di fenomeni improvvisi venga data molta importanza all'azione di prevenzione mediante valutazioni di tale elemento di criticità in relazione alle opere di progetto.

Pertanto, la relazione geologica I.s. includerà oltre a quanto previsto dalla normativa vigente anche le più adeguate valutazioni e le soluzioni tecniche così da garantire l'assenza di rischio per persone ed opere, in relazione a tale elemento di criticità.

Per le zone soggette ad erosione torrentizia e per le zone soggette ad erosione ad opera delle acque superficiali e di risorgiva, oltre alle previste norme relative alle "aree idonee a condizione" ed "aree non idonee" la relazione geologica I.s. dovrà includere oltre ai contenuti previsti dalla normativa vigente, anche le più adeguate soluzioni per la stabilità degli alvei e delle sponde relativamente alla tipologia di intervento da attuare.

Nelle aree caratterizzate da dissesto idrogeologico e in particolare da problemi di ristagno idrico e/o di allagamenti, devono essere condotte adeguate indagini idrogeologiche e geotecniche per valutare i possibili problemi che possono verificarsi sia durante la realizzazione dell'opera (ad esempio innesco di pressioni neutre, decadimento delle proprietà meccaniche dei terreni in fase di scavo), sia durante l'esercizio dell'opera stessa. Si dovrà, quindi, in fase di progetto e di P.I. acquisire i dati freaticometrici del sottosuolo ed idrometrici nelle aste d'acqua superficiali, monitorando le oscillazioni del livello di falda per i tempi più lunghi possibili compatibilmente con l'esecuzione dell'opera così da poter creare un modello idrogeologico e geotecnico realistico della zona dell'intervento in progetto ed in funzione della tipologia e della classe dell'opera in progetto.

Per le aree soggette ad allagamenti è consigliabile adottare i seguenti accorgimenti:

- prevedere la sopraelevazione del piano finito degli edifici
- evitare di realizzare scantinati al di sotto del piano campagna;
- per eventuali opere in sotterraneo già esistenti è opportuno realizzare adeguati sistemi di drenaggio e di impermeabilizzazione;
- gli eventuali accessi in sotterraneo e le bocche di lupo dovranno essere realizzati con aperture sopraelevate rispetto al piano campagna;
- nella scelta della tipologia di fondazioni si evitino quelle che possono comportare cedimenti differenziali in rapporto alle qualità del sottosuolo;
- per falda con profondità minore di 1.0 metro nella scelta del sistema di depurazione degli scarichi reflui nel suolo si eviti il tipo a subirrigazione, privilegiando vasche a tenuta o la fitodepurazione;
- i sistemi a fossa per l'inumazione nei cimiteri possono essere adottati se la falda ha una profondità non minore di 2.5 m da p.c., come prescritto da normativa nazionale e regionale vigenti. In caso di falda più superficiale sarà opportuno realizzare per i sistemi a fossa adeguati riporti di terreno o adottare sistemi di inumazione sopraelevati.

Nel complesso i nuovi interventi edilizi in aree allagabili dovranno garantire la salvaguardia della rete idrografica di scolo, mantenendo o migliorandone la funzionalità, e prevedere misure compensative proporzionate alla variazione del coefficiente di infiltrazione del terreno indotta dagli interventi stessi. Riprendendo quanto riportato nel parere regionale nr. 133840 del 28.03.2014 si prescrive inoltre: "di evitare volumi d'invaso depressi rispetto al punto di scarico. Dovrà essere previsto l'obbligo della realizzazione delle misure compensative rispettando quanto previsto nello studio di compatibilità idraulica e prescritto nel presente parere. Dovrà essere previsto che tutte le superfici scoperte, quali parcheggi, percorsi pedonali e piazzali, siano pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno (elementi grigliati, etc). Gli studi e l'indicazione progettuale preliminare nelle misure compensative relative al P.I. saranno esaminati dal Genio Civile di Verona mentre il progetto definitivo da svilupparsi in fase attuativa delle previsioni di piano dovrà essere valutato dal Consorzio di Bonifica Veronese".

## **AREE NON IDONEE**

### **Contenuto**

Si tratta di aree localizzate: 1) negli incavi dei torrenti soggetti di norma a fenomeni d'erosione; 2) nelle fasce territoriali con acclività elevata e maggiore di 30° molte delle quali si trovano, quasi verticali a ridosso della SR 249 e che sono soggette a crolli e caduta massi; 3) nelle zone soggette a sprofondamento carsico come nella Val Della Fontana e nella Val Sandalina; 4) nelle aree di cave attive dismesse relativamente alle scarpate di scavo.

### **Prescrizioni**

Nelle aree non idonee sono vietati interventi di nuova edificazione.

Sono invece consentiti:

- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione senza ricavo di nuove unità abitative;
- interventi di ampliamento per adeguamento a scopo igienico sanitario o per ricavo di locali accessori (legnaie, impianti tecnologici, box auto ecc.);
- interventi di realizzazione o ampliamento di infrastrutture viarie o rete tecnologiche di interesse pubblico non ubicabili in altro sito, ma accompagnate da elaborazioni geologico-tecniche, finalizzate a definire le modalità di realizzazione delle opere per garantire le condizioni di
- sicurezza delle opere stesse, nonché dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti;
- opere di difesa, sistemazione, manutenzione e gestione del territorio in genere;
- interventi di miglioramento fondiario pertinenti all'attività agricola o forestale e l'edificabilità di annessi rustici di modeste dimensioni (< 8 mq);

In generale, gli interventi saranno finalizzati alla sola rinaturalizzazione e stabilizzazione dei pendii, al solo ripristino dell'ambiente e del paesaggio, mantenendo le peculiarità morfologiche ante operam, in stretta correlazione con i caratteri geologici e idrogeologici della zona.

Per le zone di sprofondamento carsico è ammessa la coltivazione agricola e le pratiche forestali che garantiscano la stabilità dei siti. Si raccomanda un'azione di periodico monitoraggio per rilevare eventuali fenomeni erosivi ed abbassamenti o sprofondamenti del fondo.

Per le zone ad elevata acclività e nelle vallecole sarà necessaria una continua azione di monitoraggio, soprattutto dopo intensi eventi piovosi, per rilevare eventuali zone in erosione, movimenti gravitativi incipienti o in atto, accumuli di materiale nei solchi torrentizi e nelle vallecole, soprattutto se incombenti su zone abitate o infrastrutture.

Per le zone di cava, quando non più attive, sarà necessario un piano di recupero che metta in sicurezza le aree con scarpate instabili e preveda una sistemazione tale da consentirne un utilizzo in accordo con le previsioni urbanistiche del Comune.

Per le aree non idonee nella zona delle sorgenti saranno possibili solo le azioni finalizzate alla manutenzione ed alla salvaguardia stessa del corpo idrico sotterraneo che intercettano.

Nelle aree non idonee costituite dalle sponde lacuali saranno possibili solo le azioni finalizzate alla manutenzione ed alla salvaguardia stessa dei corpi idrici. Trattandosi di competenze extra territoriali saranno acquisite e realizzate tutte le norme che l'Autorità di Bacino competente ha redatto con la formulazione del PAI e dei successivi aggiornamenti.

## **Articolo 11. Dissesto idrogeologico**

### **Contenuto**

Nella Carta delle Fragilità sono state individuate le seguenti zone caratterizzate da dissesto idrogeologico:

- area di frana;
- area esondabile o a ristagno idrico (da Piano d'Area Monte Baldo) <sup>33</sup>
- **(( area esondabile o a ristagno idrico ))** <sup>34</sup>
- area soggetta ad erosione
- area soggetta a caduta massi
- **(( .... ))** <sup>35 36</sup>
- area soggetta a sprofondamento carsico
- area risorgiva
- scarpate di cave instabili

### **Prescrizioni**

---

<sup>33</sup> Adeguamento al Quadro Conoscitivo

<sup>34</sup> Testo introdotto in allineamento con gli elaborati vigenti

<sup>35</sup> Modifica introdotta dal DPP 27 del 21/03/2019 premessa 1

<sup>36</sup> Modifica proposta con Variante n. 2 al PAT adottata con DCC n. 26 del 30/05/2022

Tali aree sono normate dall'Articolo 9 e dall'Articolo 10 delle presenti NTA in sede di PI devono essere rispettate le prescrizioni previste in questi articoli ed in particolare devono essere previste norme cautelative finalizzate a:

- garantire la sicurezza di persone e cose;
- evitare ogni sviluppo urbanistico-edilizio nelle aree a rischi;
- incentivare la difesa e il consolidamento del suolo <sup>37</sup>

Qualora venisse riscontrata l'esistenza di altre aree di conoide a rischio di colata detritica, in sede di PI si dovrà provvedere a circoscrivere le aree soggette a colata detritica e formulare apposita normativa finalizzata a:

- a. garantire la sicurezza di persone e cose;
- b. evitare ogni sviluppo urbanistico-edilizio nelle aree a rischio <sup>38</sup>

#### (( Articolo 11bis. Fragilità da PTCP

**Nella Carta delle Fragilità sono riportate le aree di conoide individuate dal PTCP approvato come elementi di fragilità, per le quali la Variante n. 2 ha verificato la stabilizzazione ai sensi dell'art. 16 delle NT\_PTCP.**

#### **Direttive**

**Il PAT individua le aree riportate nel PTCP, per le quali il PI dovrà:**

- **verificarne la stabilizzazione;**
- **qualora venisse riscontrata l'esistenza di altre aree di conoide a rischio colata detritica, provvedere a circoscrivere le aree e formulare apposita normativa finalizzata a :**
- **garantire la sicurezza di persone e cose;**
- **evitare ogni sviluppo urbanistico-edilizi nelle aree a rischio;**

**assicurare la stabilità dei suoli e non favorire il dissesto. )) <sup>39</sup>**

## **TITOLO 3: PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEI PI**

### **Articolo 12. Superficie agricola trasformabile <sup>40</sup>**

#### **Contenuto**

Il PAT ha determinato la superficie agricola utilizzata (SAU) trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola: essa può interessare una superficie complessiva non maggiore di 18.786 mq aumentata del 10% fino a 20.665 mq e calcolata secondo le modalità indicate nel provvedimento (Atti di Indirizzo della Regione Veneto) riferiti alla LR n. 11/2004, art. 50, comma 1, lettera c) come riportato nella tabella che segue.

<b>Superficie Territoriale Comunale Torri del Benaco</b>	Kmq	48,252
SAU	Kmq	2,157
Rapporto SAU/STC		4,47%
Superficie boscata comunale	Kmq	7,713
SAU massima (SAU + 9,5% della superficie boscata = 2.157.402 mq+732.811 mq = 2.890.213 mq)	Mq	2.890.213
Coefficiente di Pianura		> 61,3
Indice trasformabilità SAU		0,65
<b>Superficie massima trasformabile (Smt)</b>	Mq	<b>18.786</b>
<b>Superficie massima trasformabile (Smt) aumentata del 10%</b>	Mq	<b>20.665</b>

<sup>37</sup> Modifica introdotta dal DPP 27 del 21/03/2019 prescrizioni numero 2

<sup>38</sup> Modifica introdotta dal DPP 27 del 21/03/2019 premessa 1

<sup>39</sup> Modifica proposta con Variante n. 2 al PAT adottata con DCC n. 26 del 30/05/2022

<sup>40</sup> Modifica introdotta dal DPP 27 del 21/03/2019 premessa 1 e prescrizione numero 4

## **Direttive**

Il PI predispone un apposito registro di controllo della SAU trasformata, nel rispetto dei seguenti principi:

- le aree interessate da precedenti previsioni di piano non attuate, nonché quelle che, ancorché adottate, sono compatibili con il PAT sono escluse dalla quantità di zona agricola con caratteristiche SAU trasformabile in destinazioni non agricole;
- l'abbandono di terreni coltivati non determina aumento della SAU trasformabile;
- il riuso degli ambiti di escavazione per la realizzazione di bacini di laminazione, boschi di pianura, non comporta sottrazione di SAU.

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

## **Articolo 13. Gli ATO (Ambiti Territoriali Omogenei): individuazione e dimensionamento<sup>41</sup>**

### **Contenuto**

Il PAT individua nel territorio comunale sei Ambiti Territoriali Omogenei (d'ora in poi denominati ATO), identificati sulla base dei caratteri insediativi, fisici, urbanistici ed ambientali più significativi.

L'articolazione degli ATO tiene conto degli insediamenti esistenti e del sistema ambientale.

Il territorio urbano di Torri del Benaco è composto principalmente da tre insediamenti che si sviluppano parallelamente alla linea di costa, corrispondenti alle località abitate di Torri del Benaco, Pai e Albisano. Le tre principali località presentano una distribuzione lineare degli insediamenti, che a Torri del Benaco e a Pai si organizzano prevalentemente lungo la fascia costiera del Lago di Garda, mentre nel caso di Albisano, l'area urbanizzata si sviluppa in zona collinare. Oltre alle tre principali località abitate, il territorio comunale si caratterizza per la presenza di case sparse e piccoli nuclei che si sviluppano lungo le strade collinari interne.

La principale infrastruttura che attraversa il territorio di Torri del Benaco in direzione Nord-Sud, è la SR 249, che, oltre a collegare i comuni localizzati lungo la sponda orientale del Lago di Garda, garantisce l'accesso alla rete autostradale (autostrade A22 e A4).

La SR 249 è anche il principale asse di distribuzione del traffico interno tra i diversi insediamenti del territorio comunale che si sviluppano lungo la sponda del Garda. Su questo asse si innesta la viabilità di collegamento con le aree collinari interne, tra cui, in particolare, la località di Albisano.

La perimetrazione degli ATO è contenuta nella tav. 4 di cui al precedente Articolo 3.

Gli ATO individuati nel territorio comunale sono:

- ATO 1 – Torri del Benaco
- ATO 2 – Albisano
- ATO 3 – Pai
- ATO 4 – Parco Monte Luppia
- ATO 5 – Pai Alta – Crero - Spighetta
- ATO 6 – Lago di Garda

ATO 1: corrisponde al principale nucleo abitato e si sviluppa lungo il fronte del Lago. Qui le espansioni e le trasformazioni sono già previste all'interno degli strumenti urbanistici vigenti che il PAT riconosce come urbanizzazione consolidata. Le direttive del PAT per questa area riguardano interventi di trasformazione del già costruito e la riqualificazione dei margini. Non sono previste aree di nuova espansione, ma unicamente interventi di consolidamento e riqualificazione dei margini in risposta alla domanda locale.

ATO 2 e ATO 3: corrispondono agli insediamenti di Albisano e Pai. Sono i due ATO per i quali il PAT conferma le previsioni di urbanizzazione programmata e riqualificazione con la possibilità per il PI di prevedere destinazioni residenziali in alternativa a quelle alberghiere consentite. Inoltre, sempre con riferimento alla domanda abitativa, sono state previsti interventi di consolidamento e riqualificazione

---

<sup>41</sup> Modifica introdotta dal DPP 27 del 21/03/2019 premessa 1 e prescrizione numero 5

dei margini e limitate aree di espansione limitrofe al tessuto edificato corrispondenti ad ambiti destinati a servizi dal vigente strumento urbanistico.

ATO 4, ATO 5: corrispondono agli ambiti dei SIC. All'interno di questi territori sono previsti unicamente interventi di salvaguardia e valorizzazione paesaggistica.

ATO 6: corrisponde al lago e la waterfront. Il sistema del lago costituisce elemento di valore ambientale e paesaggistico per il quale sono previsti unicamente interventi di salvaguardia e valorizzazione. La valorizzazione del waterfront è disciplinata dal successivo Articolo 18 delle presenti norme.

Il PAT è dimensionato per il decennio 2014–2024. Il PAT determina con le presenti norme per ciascun ATO, i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili.

**(( La Variante n. 2 al PAT è dimensionata:**

**a) considerando le esigenze abitative ipotizzate per il decennio 2022 - 2032, facendo riferimento alle esigenze ed alle dinamiche locali;**

**b) tenendo conto delle possibilità di rigenerazione e di cambi d'uso di immobili esistenti e di tessuti degradati;**

**c) perseguendo una politica che incentivi l'offerta turistica di qualità e di servizi al turista in un contesto di sostenibilità ambientale. )) <sup>42</sup>**

#### **Direttive**

Nell'ambito del procedimento di formazione del PI, o in caso di varianti, al fine di attribuire i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali sulle aree nelle quali sono previsti interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, il Comune può prevedere l'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT.

#### **Prescrizioni**

Il PI, nel rispetto degli obiettivi, del dimensionamento complessivo e dei vincoli e tutele del PAT, può prevedere limitate variazioni del perimetro degli ATO, conseguenti alla definizione a scala minore delle previsioni urbanistiche, e sempre che non alterino l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate negli elaborati della VAS.

Il carico insediativo aggiuntivo ai sensi dell'art.12 della LR 14/2017 è quello definito dal PAT vigente ed è riportato nella tabella che segue.

Sono escluse dal carico insediativo aggiuntivo, cioè non sottraggono volumetria dal dimensionamento del PAT, qualora siano localizzati all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata <sup>43</sup> :

- l'edificabilità legata a strumenti urbanistici attuativi già previsti nel limite massimo degli indici attribuiti da PI stesso;
- gli interventi di ampliamento e l'edificabilità legata a singoli lotti liberi all'interno del tessuto consolidato **(( nel limite massimo degli indici attribuiti da PI vigente ))** <sup>44</sup>;
- l'edificabilità negli ambiti di cui all'Articolo 14 delle presenti norme;
- l'edificabilità legata a strumenti urbanistici attuativi o progetti presentati prima della data di adozione del PAT e compatibili con il Piano stesso;
- i cambi d'uso di cui all'Articolo 40, verso il residenziale o altre destinazioni urbanistiche compatibili;
- l'individuazione, in sede di PI, di zone per il miglioramento, ampliamento o dismissione di strutture produttive esistenti in zona impropria;
- gli interventi edilizi legati al titolo V della LR11/04;
- il cambio d'uso di edifici di interesse e di valore storico ambientale interni ed esterni ai centri storici;

---

<sup>42</sup> Modifica proposta con Variante n. 2 al PAT adottata con DCC n. 26 del 30/05/2022

<sup>43</sup> Modifica introdotta dal DPP 27 del 21/03/2019 premessa 1 e prescrizione numero 5

<sup>44</sup> Modifica proposta con Variante n. 2 al PAT adottata con DCC n. 26 del 30/05/2022

- nelle zone agricole gli ampliamenti e le nuove costruzioni già consentite in applicazione della normativa regionale e statale.

Le trasformazioni di destinazione d'uso da turistico a residenziale previste dall'Articolo 15 sottraggono volume dal dimensionamento "residenziale".

**Le tabelle riassuntive e ricognitive sono allegate al termine del presente documento.**

## **SISTEMA INSEDIATIVO**

### **Articolo 14. Indirizzi e criteri per le aree di urbanizzazione consolidata <sup>45</sup>**

#### **Contenuto**

Le aree di urbanizzazione consolidata sono costituite dalle zone di completamento, dalle aree a servizi (zona F) già realizzate e dalle zone di completamento, dalle zone in corso di trasformazione, tra cui gli Ambiti di Piano Attuativo convenzionati.

#### **Direttive**

Il PI potrà prevedere interventi di revisione o rettifica del limite della urbanizzazione consolidata che rispondono a una migliore definizione del margine in relazione allo sviluppo di una scala di maggiore dettaglio con l'obiettivo di ridisegnare il limite tra zone edificate e spazi aperti tenendo conto delle infrastrutture e delle urbanizzazioni presenti. Tali variazioni non potranno comportare l'alterazione dell'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità degli interventi evidenziate negli elaborati di VAS.

Il PI, nell'ambito delle aree di urbanizzazione consolidata definite dal PAT, individua le aree in cui sono sempre possibili interventi diretti di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili, nel rispetto delle presenti norme e le aree di urbanizzazione da consolidare in cui gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti o di ristrutturazione con modificazione della destinazione d'uso tra diverse categorie urbanistiche, sono subordinati a PUA, a comparto edificatorio o a titolo abilitativo convenzionato, che preveda la realizzazione delle dotazioni territoriali e delle opere di urbanizzazione mancanti o carenti.

Il PI disciplina gli interventi volti a migliorare la qualità della struttura insediativa quali:

- integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti
- riqualificazione e potenziamento dei servizi pubblici e di uso pubblico;
- riqualificazione e riordino degli spazi aperti urbani,
- miglioramento della rete dei percorsi ciclo-pedonali interni agli insediamenti, anche connettendoli e mettendoli a sistema con i percorsi di fruizione del territorio aperto;
- prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura;
- eliminazione delle barriere architettoniche;

Inoltre il PI promuove il completamento e risponde alle esigenze di miglioramento del patrimonio edilizio esistente, soprattutto abitativo, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, con attenzione alle aree con attività dismesse o utilizzazioni incompatibili, nello specifico:

- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, ampliamento degli edifici esistenti ed eliminazione degli elementi incongrui;
- interventi volti a migliorare la qualità abitativa e/o funzionale degli immobili, favorire il riordino morfologico dell'edificato e delle aree scoperte;
- recupero degli edifici con valore storico-ambientale nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 25;
- interventi di nuova costruzione per il completamento del tessuto insediativo esistente;
- recupero e rigenerazione urbanistico - ambientale delle aree con attività dismesse.

---

<sup>45</sup> Modifica introdotta dal DPP 27 del 21/03/2019 prescrizioni numero 6

Il PI valuta la compatibilità delle funzioni presenti nelle aree di urbanizzazione consolidata, diverse da quelle prevalenti (produttiva o residenziale) e conseguentemente ne definisce la disciplina:

- trasferimento/eliminazione per le funzioni incoerenti/incompatibili anche in riferimento all'Articolo 49 delle presenti norme;
- mantenimento con riqualificazione e mitigazione degli impatti rispetto alle funzioni contigue per le funzioni che possono essere rese compatibili;
- consolidamento e possibilità di ulteriore integrazione e sviluppo per le funzioni compatibili.

### **Prescrizioni**

(( ... ))<sup>46</sup>

Il dimensionamento (( ... ))<sup>47</sup> determinato dal PAT, può essere trasferito tra i diversi ATO ad esclusione degli ATO 4 Parco Monte Luppia; ATO 5 Pai Alta – Crero – Spighetta, previo aggiornamento delle verifiche di sostenibilità ambientale VAS, di compatibilità idraulica e sismica (( **nel rispetto delle modalità e limiti previsti dall'art. 14bis della LR n. 11/2004 e smi.** ))<sup>48</sup>

Le strutture e/o aree classificate nel Piano degli Interventi approvato come zona "D4 strutture turistico alberghiere" sono costituite da:

1. aree turistico-alberghiere convenzionate;
2. aree turistico-alberghiere non convenzionate;
3. aree turistico-alberghiere convenzionate oggetto di aumento di S.U.L.;
4. aree turistico-alberghiere con interventi diretti in assenza di piano attuativo, aventi superficie comunque non superiore a mq. 2.000;
5. strutture esistenti a destinazione turistico - alberghiere con intervento definito con scheda;
6. strutture costituite da edifici oggetto di cambio di destinazione turistico-alberghiere con intervento definito con scheda;
7. strutture esistenti a destinazione turistico - alberghiera oggetto di aumento di S.U.L.;
8. strutture esistenti a destinazione turistico - alberghiera.
9. strutture esistenti a destinazione turistica - alberghieri, attive e non attive, prive di spazi esterni destinati ai servizi necessari per adeguare la struttura alle dotazioni minime alberghiere alla data di approvazione della variante 1° al PAT.

Il P.I. non potrà prevedere la trasformazione in residenziale per le strutture e/o aree sopra individuate a meno di quanto previsto del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 22/01/2018 n. 13. In deroga a quanto sopra indicato, il P.I. potrà prevedere la trasformazione in destinazione residenziale delle strutture e/o aree suddette solamente per le casistiche sotto riportate, fatto salvo il reperimento degli standard e nel rispetto dei limiti del dimensionamento residenziale:

1. aree turistico-alberghiere convenzionate, in presenza di documentato interesse pubblico-stabilito o da preventivo accordo di programma o direttamente dal P.I.;
2. aree turistico-alberghiere con interventi diretti in assenza di Piano attuativo, aventi superficie non superiore a mq. 2.000;
3. strutture costituite da edifici oggetto di cambio di destinazione turistico - alberghiere con intervento definito con scheda;
4. strutture esistenti a destinazione turistiche-alberghiere, attive e non attive, prive di spazi esterni destinati ai servizi necessari per adeguare la struttura alle dotazioni minime alberghiere alla data di approvazione della variante 1° al P.A.T.

### **Articolo 14 bis Adeguamento alla LR n. 14/2017**<sup>49</sup>

**(( Il PAT determina la quantità massima di superficie naturale e seminaturale (LR n. 14/2017 art. 2, comma 1, lettera a) e s.m.i.) che può essere interessata da consumo di suolo in applicazione del provvedimento della DGR n. 668 del 15/05/2018 Individuazione della quantità**

<sup>46</sup> Modifica proposta con Variante n. 2 al PAT adottata con DCC n. 26 del 30/05/2022

<sup>47</sup> Modifica proposta con Variante n. 2 al PAT adottata con DCC n. 26 del 30/05/2022

<sup>48</sup> Modifica introdotta da Istruttoria Tecnica del Servizio Urbanistica – Provincia di Verona del 06/03/2024

<sup>49</sup> Modifica introdotta dal DPP 27 del 21/03/2019 prescrizioni numero 8

massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell'art. 4, comma 2, lettera a), della LR n. 14/2017. Deliberazione n. 125/CR del 19/12/2017. ))<sup>50</sup>

### Contenuto

Gli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR 14/2017 art. 2 comma 1 lettera e) sono rappresentati nella allegata Tavola 4bis.

ASO	Codice ISTAT	Comune	Provincia	RESIDUO	CORRETTIVO INDICATORI PER A.S.O.			CORRETTIVO INDICATORI PER I COMUNI				
					RESIDUO RIDOTTO DEL 40%	percentuale dopo CORRETTIVO	RESIDUO DOPO CORRETTIVO	Variazione per classe sismica (2=-0,5%; 3=0%; 4=+0,5%)	Variazione per tensione abitativa (no=0%; si=+0,5%)	Variazione per varianti verdi (0,0001÷0,05=-0,50%; 0,06÷0,10=-1%; 0,11÷14=-1,5%)	QUANTITA' MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO	Riferimento Tabelle Allegato D
				ha	ha	%	ha	%	%	%	ha	
16	23086	Torri del Benaco	Verona	12,01	7,20	75,35%	5,43	-0,50%	0,00%	0,00%	5,40	

### (( Disposizioni generali

I PI dovranno effettuare attività ricognitiva e di monitoraggio sul consumo di suolo in riferimento al valore sopra determinato e ai disposti della LR n. 14/2017 e della DGR n. 668 del 15/05/2018.

Si demanda allo strumento urbanistico comunale la rimodulazione ed aggiornamento degli ambiti di urbanizzazione consolidata secondo la definizione della LR n. 14/2017.

A cura del Comune dovrà essere predisposto apposito Registro del Consumo di Suolo con annotate le superfici corrispondenti alle aree di previsione che consumano suolo e le superfici delle stesse aree di previsione che consumano suolo, che sono state effettivamente attuate e/o che sono in fase di realizzazione.

Il PI stabilirà la quantità di consumo di suolo (LR n. 14/2017 art. 2, comma 1, lettera c) e s.m.i.) tenuto conto che sono sempre consentiti gli interventi, anche in deroga ai limiti stabiliti dalla DGR n. 668/2018, previsti dall'art. 12 della LR n. 14/2017. ))<sup>51</sup>

(( Si riporta di seguito l'attività ricognitiva dei PI.

### Dati conoscitivi di origine

A	B	C	D	E
DPP Approvazione Variante di Adeguamento	Quantità recepita conseguentemente alla DGR n. 668 del 15/05/2018	Superficie Territoriale Comunale	Superficie Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC)	Superficie esterna agli AUC (C-D)
data	ha	ha	ha	ha
n. 27 del 21/03/2019	5,40	4.825,20	402,435	4.422,765

<sup>50</sup> Modifica proposta con Variante n. 2 al PAT adottata con DCC n. 26 del 30/05/2022

<sup>51</sup> Modifica proposta con Variante n. 2 al PAT adottata con DCC n. 26 del 30/05/2022

## Piano degli Interventi / Variante al PI

F	G	H	I
Numero identificativo	Destinazione ZTO	Quantità confermata o di nuova previsione esterne agli AUC (ha)	Superficie attuata (ha)
<b>Piano degli Interventi / Variante al PI n. 2 Approvato con DCC n. 37 del 30/06/2021</b>			
D4c / 08	D	0,238150	0
D4c / 03	D	0,101280	0
D4d / 04	D	0,101650 + 0,0185	0
D4c / 06	D	0,250330	0,250330
D4d / 05	D	0,023730	0
B5.5 / 69	B	0,016700	0
B5.5 / 67	B	0,016700	0
Vp N. 8 aree	VP	0,080000	0
<b>TOTALE</b>		<b>0,847040</b>	0,250330
<b>Piano degli Interventi / Variante al PI n. 2bis Approvato con DCC n. 4 del 13/01/2023</b>			
D4d / 03	D	0,221200	0
<b>TOTALE</b>		<b>0,221200</b>	

## Interventi di ampliamento in zona agricola - LR 14/2019 "Veneto 2050"

L	M	N
Numero identificativo	Titolo edilizio	Superficie ampliamento
n.	n. e data	ha
<b>Total</b>		<b>0,00</b>

## Superfici rinaturalizzate

O	P	
Intervento di rinaturalizzazione	Superficie rinaturalizzata	
identificativo	ha	
<b>Totale (tot)</b>		<b>0,00</b>

## Consumo di suolo

Q	R	S	T
---	---	---	---

Residuo Suolo Consumabile Previsione (B - tot H - tot N + tot P)	Residuo Suolo Consumabile Attuazione (B - tot I - tot N + tot P)	Nuova superficie Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC) (D + tot I)	Superficie esterna agli AUC (C - S)
ha	ha	ha	ha
$2,0665 - 1,068240 - 0 + 0 =$	$2,0665 - 0,250330 - 0 + 0 =$	402,4350 + 0,250330	4.825,20 - 0,1833
<b>0,998260</b>	<b>1,816170</b>	<b>402,685330</b>	<b>4.825,0167</b>

**AGGIORNAMENTO QUANTITA' DI CONSUMO DI SUOLO – TAVOLA 4 bis**  
**Letto f) comma 1 art. 14 della LR n. 11/2004**

Q	R	S	T
Residuo Suolo Consumabile Previsione (B - tot H - tot N + tot P)	Residuo Suolo Consumabile Attuazione (B - tot I - tot N + tot P)	Nuova superficie Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC) (D + tot I)	Superficie esterna agli AUC (C - S)
ha	ha	ha	ha
$2,0665 - 1,068240 - 0 + 0 =$	$2,0665 - 0,250330 - 0 + 0 =$	Superficie ricalcolata da supporto shp – c1106011_AmbitiUrbC	4.825,20 – 342,503
<b>0,998260</b>	<b>1,816170</b>	<b>342,503</b>	<b>4.482,69</b>

))<sup>52</sup>

**Articolo 15. Aree dell'urbanizzazione programmata**<sup>53</sup>

**Contenuto**

Nelle aree di urbanizzazione programmata il PAT conferma le indicazioni del PRG vigente, sono cioè confermati gli indici e le modalità di edificazione previste; fatte salve le facoltà del PI stabilite dalla norma vigente per l'attribuzione dei parametri edificatori.

**Prescrizioni**

L'attuazione delle aree con destinazione turistiche-alberghiere, servizi e artigianato siano sottoposte a Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art.2 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii..

**Articolo 16. Ambiti di riqualificazione e di riconversione**<sup>54</sup>

**Contenuto**

Il PAT individua le aree nelle quali sono previsti interventi di riconversione urbanistica e funzionale, per le quali, in ragione delle caratteristiche morfologiche, delle destinazioni d'uso attuali e previste e per la struttura della proprietà è necessario già in sede di PAT prefigurare le modalità di intervento e le direttive e prescrizioni a cui il PI si deve attenere.

**(( La Variante n. 2 al PAT individua ulteriori ambiti ARR (Ambiti di Riqualificazione e Riconversione) attraverso schede di dettaglio con direttive integrative per la loro attuazione. ))**<sup>55</sup>

**Direttive**

Per ciascuna area di riqualificazione e riconversione il PAT indica le direttive e le prescrizioni per il PI. I perimetri contenuti nel PAT possono essere variati in sede di PI o di PUA nei limiti di variazione della

<sup>52</sup> Modifica introdotta da Istruttoria Tecnica del Servizio Urbanistica – Provincia di Verona del 06/03/2024

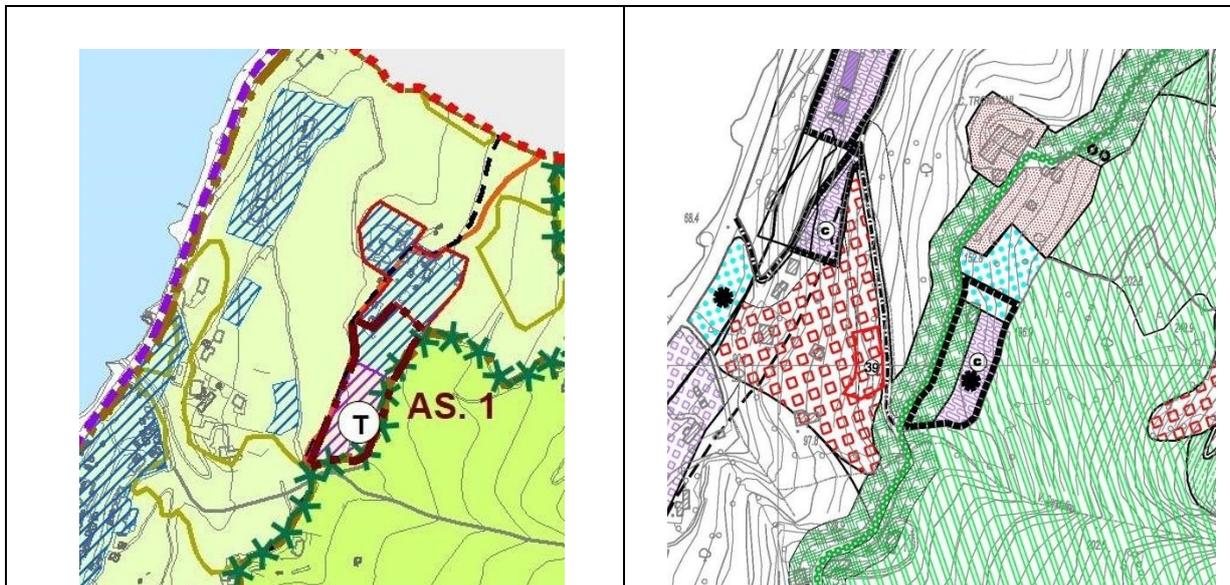
<sup>53</sup> Modifica introdotta dal DPP 27 del 21/03/2019 prescrizioni numero 15

<sup>54</sup> Modifica introdotta dal DPP 27 del 21/03/2019 prescrizione numero 10

<sup>55</sup> Modifica proposta con Variante n. 2 al PAT adottata con DCC n. 26 del 30/05/2022

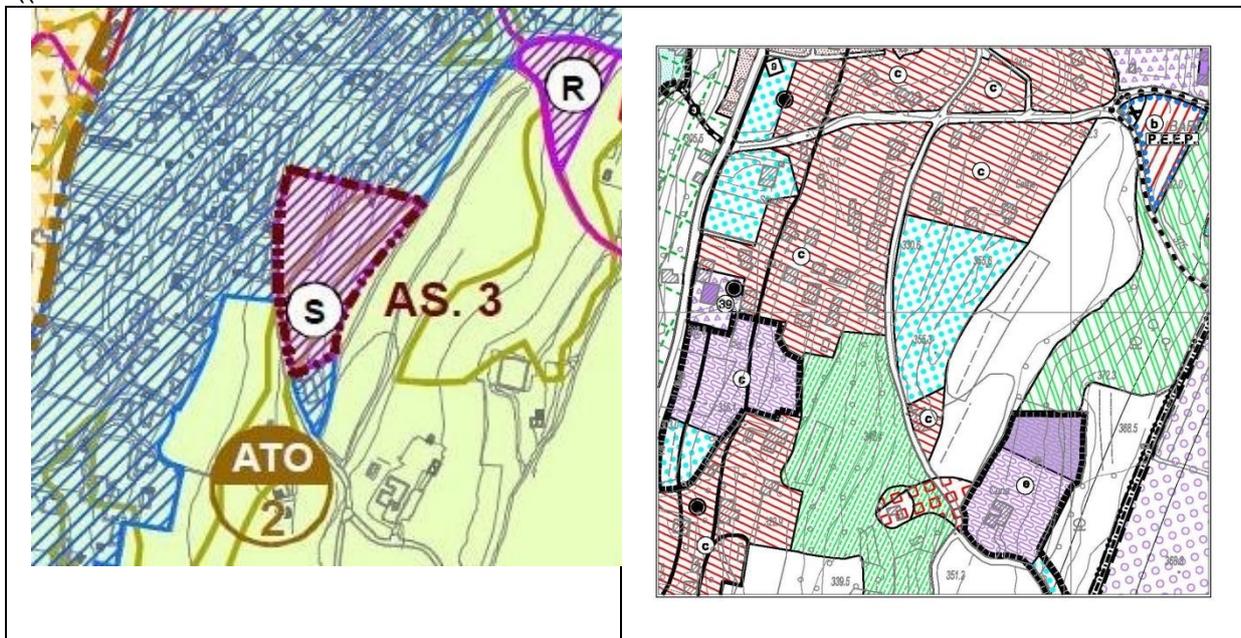
superficie territoriale del 10% di quella originaria indicata nella tavola 4 del PAT (deve essere sovrapponibile almeno il 90% della s.t. originaria e di quella variata) anche variazioni in termini volumetrici e/o di superficie coperta, del rapporto di copertura territoriale o fondiaria, dell'altezza massima degli edifici fino al 15% dei parametri indicati dal PI.

AS1



L'ambito AS1 è destinato dal PRG vigente a funzioni turistiche alberghiere e a standard non attuati. Il PI può ripermetrare l'area e le destinazioni d'uso, prevedendo per la zona a standard la modifica delle destinazioni d'uso a servizi ai sensi dell'Articolo 14 e dell'area turistica alberghiera ai sensi dell'Articolo 15 delle presenti norme, consentendo così l'eventuale recupero delle volumetrie trasformate in destinazione residenziale ai fini di prima casa <sup>56</sup>.

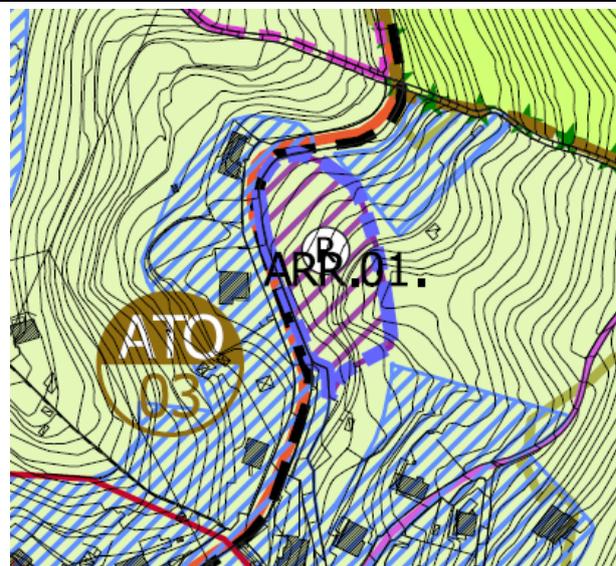
(( AS 3



<sup>56</sup> La variante come previsto dall'art. 2 elimina "l'accesso alla prima casa come un diritto prioritario" così come all'art. 13 elimina "il dimensionamento del PAT si concentra sul tema della residenza rivolto esclusivamente alla prima casa...". Pertanto, anche ai fini di perequare il trattamento dei proprietari attraverso il PI, nel caso dell'AS1 si è ripristinato il contenuto dell'articolo come previsto nella Conferenza di Servizi, ma si deve intendere che il recupero della volumetria trasformata in residenza è da intendersi non limitatamente alla prima casa

L'ambito AS3 è destinato a servizi dal PI previgente. Il PI può prevedere che l'area venga destinata a residenza e dotazioni urbanistiche da cedere al comune in una quantità pari al 50% così come previsto dall'articolo 16 d) ter della L 380/2001. Le aree cedute al Comune sono destinate ad accogliere le destinazioni previste dallo stesso Articolo 47 delle presenti norme. ))<sup>57</sup>

### **ARR 01**



**L'ambito ARR 01 (località Pai) è destinato dal piano vigente a residenza.**

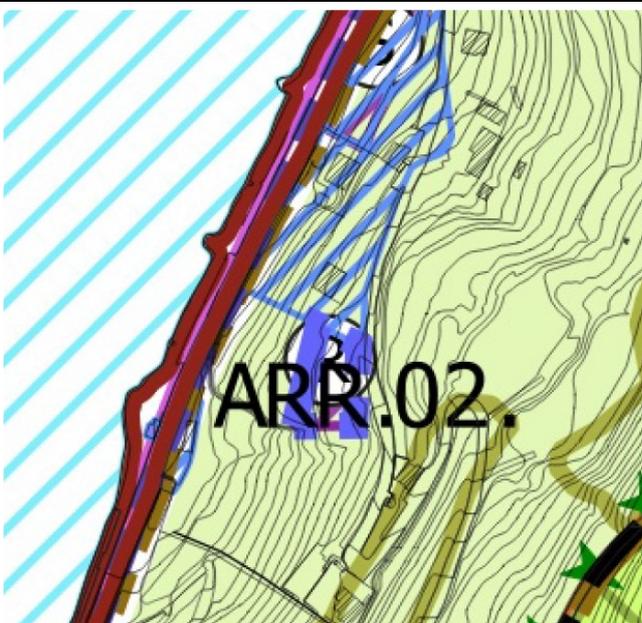
**La variante al PAT conferma la destinazione d'uso a residenza e funzioni compatibili con la stessa.**

**Il PI:**

- **definirà il corretto ambito di intervento da assoggettare a strumento attuativo secondo le direttive generali anche prevedendo una suddivisione in ambiti funzionali;**
- **nel rispetto del dimensionamento di piano, determinerà le quantità dimensionali afferenti.**

**Particolare attenzione dovrà essere posta alle Fragilità individuate a est e sud.**

### **ARR 02**



**L'ambito ARR 02 (località Acque Fredde) è destinato dal piano vigente a funzioni turistiche alberghiere.**

**La variante al PAT prevede la riconversione a residenza e funzioni compatibili con la stessa nel rispetto dell'art. 14 delle presenti NT.**

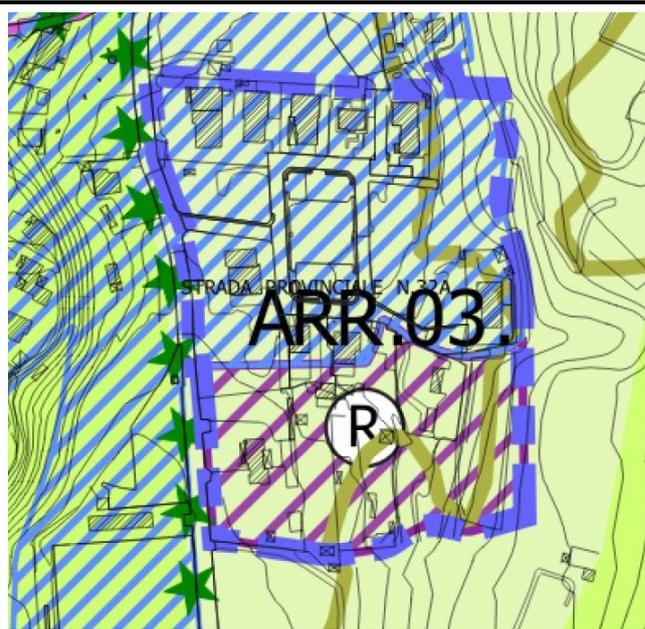
**Il PI:**

- **definirà la corretta perimetrazione della zona secondo le direttive generali;**
- **nel rispetto del dimensionamento di piano, determinerà le quantità dimensionali afferenti;**
- **garantisce la riconfigurazione dell'ambito nel rispetto del contenimento del consumo di suolo.**

**Particolare attenzione dovrà essere posta alle Fragilità individuate a est.**

<sup>57</sup> Modifica proposta con Variante n. 2 al PAT adottata con DCC n. 26 del 30/05/2022 e confermata nell'approvazione finale

### ARR 03



L'ambito ARR 03 (frazione Albisano – località Volpara), destinato dal piano vigente a funzioni di completamento dell'attività produttiva, comprende aree di completamento ed aree di previsione verso sud.

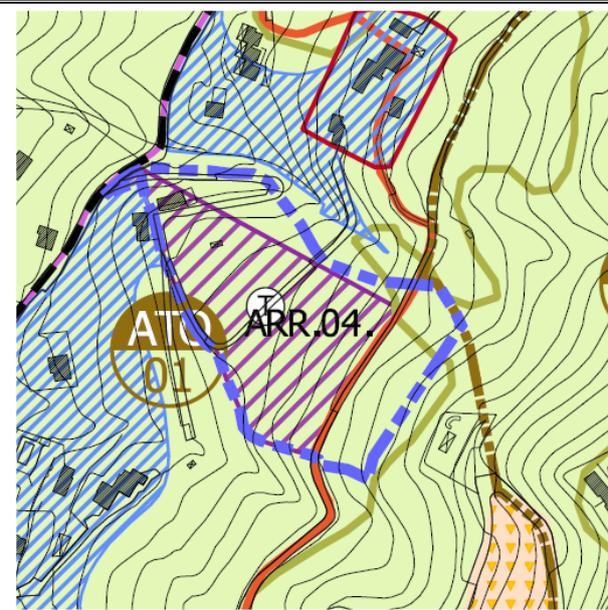
La variante al PAT prevede la riconversione a residenza e funzioni compatibili con la stessa.

Il PI:

- definirà la corretta delimitazione delle zone, determinando le destinazioni d'uso ammesse;
- definirà gli ambiti da assoggettare a strumento attuativo prevedendo una suddivisione in ambiti funzionali;
- nel rispetto del dimensionamento di piano, determinerà le quantità dimensionali afferenti;
- garantisce la riconfigurazione dell'ambito nel rispetto del contenimento del consumo di suolo.

Particolare attenzione dovrà essere posta agli elementi della Rete Ecologica individuati a est.

### ARR 04



L'ambito ARR 04 (località Le Anze) è destinato dal piano vigente a funzioni turistico ricettive.

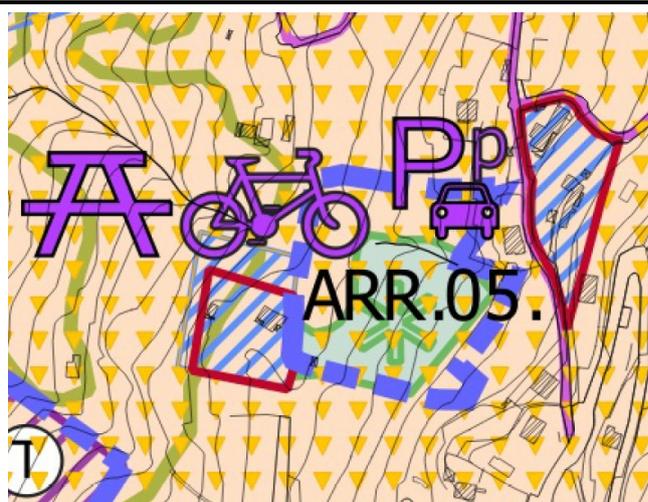
La variante al PAT conferma la destinazione d'uso prevista consentendone la riconfigurazione planimetrica necessaria al rispetto delle tutele e fragilità presenti.

Il PI:

- definirà la corretta perimetrazione della zona secondo le direttive generali da assoggettare a strumento attuativo;
- nel rispetto del dimensionamento di piano, determinerà le quantità dimensionali afferenti;
- garantisce la riconfigurazione dell'ambito nel rispetto del contenimento del consumo di suolo.

Particolare attenzione dovrà essere posta agli elementi della Fragilità a nord e sud.

### **ARR 05**



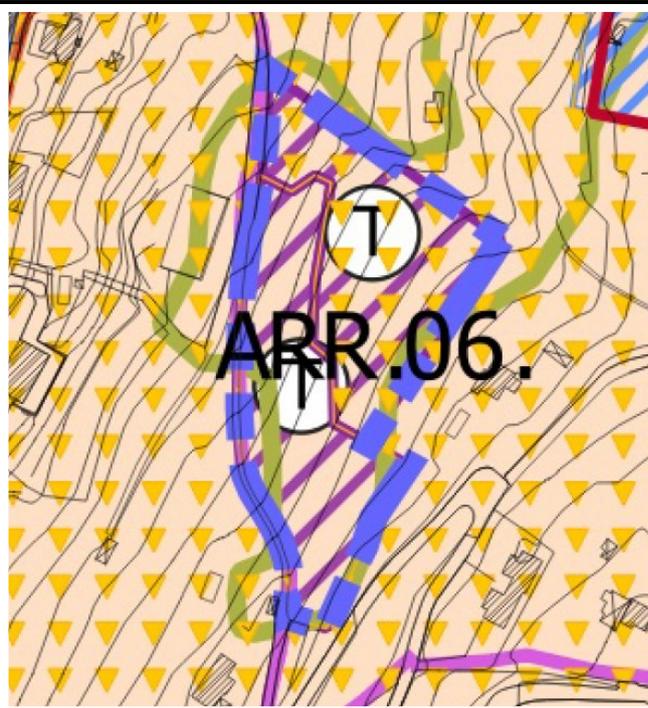
L'ambito ARR 05 (località Val Magra) è destinato dal piano vigente a funzioni residenziali.

La variante al PAT riconosce e tutela un ambito classificato come "Biotopo di Valmagra" con peculiari caratteristiche naturali assolutamente da preservare.

Il PI:

- definirà la corretta perimetrazione dell'ambito ai fini della tutela;
- garantirà, la valorizzazione e la visitazione del Biotopo, anche attraverso l'istituto del Credito Edilizio e/o dell'Accordo P/P.

### **ARR 06**



L'ambito ARR 06 (località Campidol) è destinato dal piano vigente a funzioni turistico ricettive e parte a residenziale.

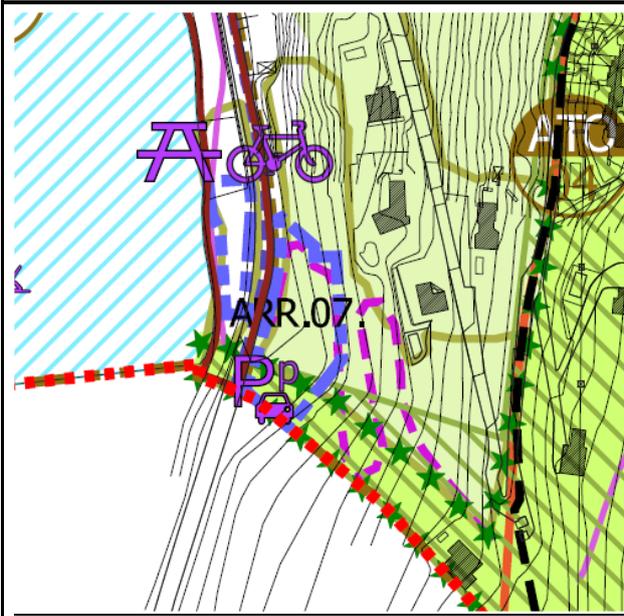
La variante al PAT conferma la destinazione d'uso turistica prevedendo la riconfigurazione.

Il PI:

- definirà la corretta perimetrazione della zona secondo le direttive generali da assoggettare a strumento attuativo;
- nel rispetto del dimensionamento di piano, determinerà le quantità dimensionali afferenti;
- garantisce la riconfigurazione dell'ambito nel rispetto del contenimento del consumo di suolo.

Particolare attenzione dovrà essere posta agli elementi della Fragilità a nord.

## ARR 07



L'ambito ARR 07 (località Brancolino) è destinato dal piano vigente a funzioni di servizi. La variante al PAT conferma la destinazione d'uso a servizi garantendo le funzionalità necessarie allo sviluppo della rete della mobilità e del sistema turistico.

Il PI:

- definirà la corretta perimetrazione delle zone a servizi della mobilità (parcheggio scambiatore e percorsi ciclabili) e del turismo (bici grill e servizi turistico ricettivi);
- nel rispetto del dimensionamento di piano, determinerà le quantità dimensionali afferenti;
- garantisce la riconfigurazione dell'ambito nel rispetto del contenimento del consumo di suolo.

Particolare attenzione dovrà essere posta agli elementi della Fragilità ad est.

### Prescrizioni

Il PI attiva gli ambiti definendo il perimetro nei limiti massimi stabiliti dall'Articolo 45 e con le variazioni dovute a un maggiore approfondimento di scala.

(( ... ))<sup>58</sup>

(( Ai fini della procedura VAS la pianificazione che riceverà le trasformazioni di cui al presente articolo dovrà essere sottoposta, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. alla verifica di assoggettabilità, fatto salvo quanto previsto dall'art. 2 – Modifiche dell'art. 4 della L.R. n. 11/2004 "Norme per il governo del territorio e in materia del paesaggio" della L.R. n. 29/2019, ))<sup>59</sup> (( qualora applicabile ))<sup>60</sup>

### Articolo 17. Dimensionamento dei servizi<sup>61</sup>

#### Contenuto

Il PAT determina per ciascun ATO, i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili.

Il PAT, per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, prevede un'adeguata dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso.

#### Direttive

Il PAT fissa come parametro complessivo minimo di riferimento negli ATO una dotazione di standard urbanistici pari a 30 mq/abitante.

#### residenza:

a ciascun abitante insediato (residente anagrafico) o da insediare (equivalente a 150 mc) deve essere garantita una dotazione di aree a servizi non inferiore a 30 mq/ab.

La dotazione minima di standard stabilita dal presente articolo può essere raggiunta computando le quantità di più ATO, a condizione che sia comunque assicurata un'equilibrata dotazione di attrezzature e servizi in funzione della distribuzione sul territorio della popolazione residente.

Il P.I. precisa l'articolazione rispetto a:

<sup>58</sup> Modifica proposta con Variante n. 2 al PAT adottata con DCC n. 26 del 30/05/2022

<sup>59</sup> Modifica proposta con Variante n. 2 al PAT adottata con DCC n. 26 del 30/05/2022

<sup>60</sup> Modifica introdotta dal parere VAS n. 74 del 27/04/2023

<sup>61</sup> Modifica introdotta dal DPP 27 del 21/03/2019 premessa 1 e prescrizione numero 11

- aree ed attrezzature per l'istruzione;
- aree per attrezzature di interesse comune;
- aree per verde, gioco, sport, compresi i parchi qualora ne fosse garantita la fruibilità pubblica;
- aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico.

Attività commerciali, direzionali, attività produttive, attività ricettive turistiche:

fatte salve specifiche disposizioni di legge, il PI potrà prevedere l'integrazione delle superfici da destinare a spazi pubblici, a condizione che sia comunque garantito un adeguato livello prestazionale e nel rispetto dei criteri di dimensionamento di cui agli artt. 31 e 32 della LR 11/2004.

In sede di Monitoraggio del piano si dovrà verificare periodicamente<sup>62</sup> la dotazione di aree per servizi ai sensi della LR 11/2004. Il PI nel definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione, dovrà individuare gli ambiti da assoggettare alla realizzazione dei servizi necessari per raggiungere le dotazioni di standard previsti. Il P.I. precisa l'articolazione di tale dotazione rispetto a:

- aree ed attrezzature per l'istruzione;
- aree per attrezzature di interesse comune;
- aree per verde, gioco, sport, compresi i parchi qualora ne fosse garantita la fruibilità pubblica;
- aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico. **attività commerciali, direzionali:** fatte salve specifiche disposizioni di legge, la dotazione di aree a servizi (parcheggio almeno fino al 50% e verde) non sarà inferiore al 100% della s.l.p.; **attività produttive:** una dotazione a servizi (parcheggi almeno fino al 50% e verde) non inferiore al 10% della s.l.p. e comunque almeno il 10% della superficie fondiaria, eventualmente incrementata di una superficie da destinarsi a verde o attrezzature a servizio delle attività produttive quantificata dal PI in relazione agli specifici obiettivi di qualità indicati dal PAT per ciascun ATO; **attività ricettive turistiche:**

fatte salve specifiche disposizioni di legge, la dotazione di aree a servizi non sarà inferiore al 100% della superficie lorda di pavimento degli edifici.

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

Il PI dovrà verificare le disposizioni impartite con l'atto di indirizzo relativo al dimensionamento dei piani e degli standard di aree per servizi di cui all'articolo 46 punto 1, lett. b) della LR 11/2004. Nel definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione, dovrà altresì individuare gli ambiti da assoggettare alla realizzazione dei servizi necessari per raggiungere le dotazioni di standard previsti dal presente articolo e stabilire i criteri e gli ambiti nei quali è ammessa la monetizzazione delle aree per servizi

Il PI, dovrà classificare le zone destinate a standard secondo le seguenti categorie:

- aree di proprietà pubblica;
- aree che, ancorché di proprietà privata, siano asservite ad uso pubblico;
- aree di interesse generale, di proprietà e/o in gestione a enti pubblici, e/o di diritto pubblico, gestori di servizi pubblici, e/o ONLUS;
- altre aree che, pur conservando un regime privato dei suoli, rivestono comunque uno specifico interesse pubblico per le loro caratteristiche intrinseche (es. parchi, ecc.), per effetto di convenzioni con il comune.

Oltre alla classificazione delle aree il PI provvederà a valutarne l'efficienza sulla base della dimensione, qualità e localizzazione. Sulla scorta di tale verifica potranno essere previste localizzazioni diverse delle dotazioni previste dal PI, con lo scopo di migliorarne l'efficienza e le relazioni con il contesto.

Il PI deve in ogni caso subordinare gli interventi di sviluppo e/o trasformazione, nelle singole zone a tessuto insediativo omogeneo, alla realizzazione e/o adeguamento dei servizi agli standard di qualità, anche ai fini dell'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica secondo le modalità indicate all'Articolo 47 delle presenti norme. Il PI definisce la collocazione delle dotazioni di standard aggiuntive

<sup>62</sup> Anche per quanto previsto dall'articolo 4 della L. 14/1/2013 n. 10 "Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani".

rispetto all'esistente facendo ricorso preferibilmente a metodi perequativi, in particolare per i comparti interessati da significativi interventi di trasformazione. A tal fine è demandata al PI l'individuazione di strumenti perequativi atti ad assicurare un'equa ripartizione tra i proprietari degli oneri conseguenti al necessario reperimento di standard.

### **Prescrizioni**

Fino all'approvazione del PI si fa riferimento alle norme del PRG vigente. Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, come definiti dall'art. 3 del DPR 380/01, ricadenti all'interno della urbanizzazione consolidata, sono subordinati all'accertamento dell'esistenza effettiva di tutte le opere di urbanizzazione primaria adeguate al carico urbanistico indotto dall'intervento o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento mediante convenzione ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90. È fatto l'obbligo di realizzare almeno un posto auto per ogni camera per le nuove strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere e per la ristrutturazione ed ampliamenti di strutture esistenti che comportino aumento del numero dei posti letto. Nei centri storici è ammessa anche stipula di convenzione con parcheggi esterni pubblici o privati. In sede di PI in ottemperanza dell'art. 32 delle NT del PTCP si provvederà di concerto con l'Autorità d'Ambito del servizio idrico integrato ad effettuare il calcolo del fabbisogno teorico idrico rispetto alle previsioni degli insediamenti soprattutto nelle zone ad alto carico turistico. Il dato verrà verificato in sede di monitoraggio del PAT.

## **Articolo 18. Ambito dei programmi di rigenerazione urbanistica e funzionale del Waterfront <sup>63</sup>**

### **Contenuto**

Detto ambito corrisponde all'area differenziale risultante dalle modifiche tra ATO 6 del PAT vigente e quello in Variante che acquisisce una porzione di sponda lacuale dagli ATO del PAT Vigente 1, 3, 4 e 5. Il progetto, ai sensi degli obiettivi e delle modalità attuative previste dalla LR 14/2017 art. 7 "Rigenerazione urbana sostenibile", dovrà mettere in luce i limiti e i caratteri delle urbanizzazioni a contatto con l'acqua, dei requisiti opportuni dei tipi e dei materiali delle costruzioni, dei caratteri morfologici e funzionali dei bordi urbani lungo l'acqua e dei bacini portuali delle diverse dimensioni e funzioni.

### **Direttive**

Il PI con apposita scheda individua il perimetro dell'ambito da assoggettare a programmi di rigenerazione urbana sostenibile dando gli indirizzi per la sua attuazione. Ciascun programma affronterà la riconfigurazione sia funzionale che morfologica della fascia urbana promuovendo una innovata fruibilità del fronte; saranno, quindi, analizzate le aree di sosta dei mezzi e delle persone e il sistema infrastrutturale, anche in questo caso in relazione alle diverse modalità di spostamento, a piedi, in bici, in auto o dall'acqua.

Nell'ambito del waterfront saranno indicate le realizzazioni e trasformazioni di competenza dei privati e del pubblico, compresa la possibilità di realizzare, bicigrill, bar e ristorazioni<sup>64</sup> e si potrà prevedere la realizzazione di nuove opere pubbliche destinate alla rigenerazione urbana sostenibile. Acquisendo con il PI, l'assenso per l'ambito e/o gli immobili demaniali o di proprietà di enti regionali.

In sede di PI si dovrà comunque prevedere<sup>65</sup>:

- la localizzazione delle aree da destinare a scivoli di alaggio a servizio del turismo nautico itinerante;
- la previsione in prossimità degli scivoli di alaggio, di spazi adibiti a parcheggio degli automezzi e dei rimorchi.

**(( Il PI, nel rispetto dell'art. 58 punto 6 delle NT\_PTRC, ai sensi della legge regionale 7 febbraio 2014, n. 7 "Riconoscimento e valorizzazione del turismo naturalista", potrà destinare spiagge marine, lacustri o fluviali, boschi, parchi ed altri ambienti naturali, di proprietà demaniale o di enti pubblici locali, alla pratica del turismo naturalista. )) .<sup>66</sup>**

<sup>63</sup> Modifica introdotta dal DPP 27 del 21/03/2019 prescrizione 12

<sup>64</sup> Modifica introdotta dalla Osservazione 8 accolta con DCC n. 41 del 10/11/2018

<sup>65</sup> Modifica introdotta dal DPP 27 del 21/03/2019 premessa 1

<sup>66</sup> Recepimento delle Norme Tecniche del PTRC

## **Prescrizioni**

(( ... ))<sup>67</sup>

(( *L'attuazione delle previsioni di cui al presente articolo deve avvenire tramite strumenti che ne consentano l'assoggettamento a Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.* ))<sup>68</sup>

## **Articolo 19. Consolidamento e razionalizzazione delle aree destinate ad attività artigianali esistenti**<sup>69</sup>

### **Contenuto**

Il PAT comprende all'interno della urbanizzazione consolidata gli ambiti interessati dalla presenza di attività artigianali, comprensive delle loro possibili estensioni e delle funzioni commerciali loro connesse. Tutte /e altre aree produttive-artigianali ricomprese all'interno dell'urbanizzazione consolidata sono assimilate e classificate quali "ambiti produttivi di interesse comunale non connessi" come definito dall'articolo 56 delle NT del PTCP. Sono infatti ambiti produttivi di interesse comunale non connessi quelle aree produttive esistenti o comunque convenzionate la cui destinazione risulta incongrua in relazione alla presenza di condizionamenti di natura ambientale o urbanistica o di infrastrutturazione, per le quali al fine di poterle ampliare è necessario prevedere una specifica analisi ed approfondimento finalizzata all'eventuale trasformazione e riconversione.

(( ...-))<sup>70</sup>

### **Direttive**

Per tutte le aree destinate ad attività artigianali il PI dovrà definire le modalità di edificazione nel rispetto del dimensionamento previsto dal PAT.

### **Prescrizioni**

Le trasformazioni edilizie dovranno essere integrate con il disegno urbano complessivo assolvendo alle finalità descritte all'articolo 60 comma 5 delle NT del PTCP.

Il PI disciplina la realizzazione degli interventi di ampliamento e di espansione, assoggettandoli a particolari prescrizioni finalizzate a migliorare l'inserimento degli interventi stessi nel contesto edificato ed ambientale, con particolare attenzione per i manufatti di pregio storico-culturale, prevedendo opportune misure di mitigazione.

(( ...-))<sup>71</sup>

I PUA ai sensi e per gli effetti dell'alt. 5 c. 8 del DL n. 70/2011 convertito in legge dall'art. 1 c. 1 L. 106/2011, per le parti non valutate dal PAT, saranno sottoposti a verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, fatte salve le fattispecie di esclusione di cui alla DGR 1646/2012.

Sono sempre ammessi gli interventi di completamento all'interno della urbanizzazione consolidata. Il PI disciplina la realizzazione degli interventi di ampliamento e di espansione, assoggettandoli a particolari prescrizioni finalizzate a migliorare l'inserimento degli interventi stessi nel contesto edificato ed ambientale, con particolare attenzione per i manufatti di pregio storico-culturale, prevedendo opportune misure di mitigazione.

## **Articolo 20. Consolidamento e razionalizzazione delle aree commerciali esistenti**<sup>72</sup>

### **Contenuto**

Il PAT comprende all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata gli ambiti interessati dalla presenza di attività commerciali.

### **Direttive**

In recepimento dell'articolo 68 delle NT PTCP, fatto salvo il rispetto della normativa vigente in materia di commercio, il Piano degli Interventi:

- a) definisce norme che promuovono la valorizzazione commerciale dell'area urbana interessata;

<sup>67</sup> Modifica introdotta dal parere VAS n. 74 del 27/04/2023

<sup>68</sup> Modifica introdotta dal parere VAS n. 74 del 27/04/2023

<sup>69</sup> Modifica introdotta dal DPP 27 del 21/03/2019 prescrizione 19

<sup>70</sup> Modifica proposta con Variante n. 2 al PAT adottata con DCC n. 26 del 30/05/2022

<sup>71</sup> Modifica proposta con Variante n. 2 al PAT adottata con DCC n. 26 del 30/05/2022

<sup>72</sup> Modifica introdotta dal DPP 27 del 21/03/2019 prescrizione 14

- b) individua all'interno del territorio comunale le aree nelle quali si riscontri un'insufficiente presenza di esercizi commerciali a servizio delle fasce più deboli della popolazione e l'uso limitato dei mezzi individuali di locomozione e definiscono di conseguenza, adeguate misure per incentivare la loro nuova localizzazione;
- c) adeguare le norme di ristrutturazione edilizia e di nuova edificazione al fine di riservare ed incentivare porzioni di edifici privati a scopi commerciali di vicinato;
- d) favorisce prioritariamente lo sviluppo della rete degli esercizi di vicinato all'interno dei centri storici e delle zone residenziali.

#### **Prescrizioni**

Sono sempre ammessi gli interventi di completamento all'interno della città consolidata, così come previsto dalla L.R. n. 50/2012 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione Veneto".

### **Articolo 21. Ambito di valorizzazione ambientale <sup>73</sup>**

#### **Contenuto**

Questa zona che costituisce il raccordo tra il centro di Torri e la frazione di Albisano, rappresenta un ambito di particolare valore per la coltura dell'ulivo e altre essenze. Il PAT intende tutelare e valorizzare tale ambito anche come elemento di attrattiva turistica. In passato, gli strumenti urbanistici avevano previsto l'insediamento di impianti turistici all'aperto con presenza di infrastrutture coperte e per ciascuna l'abitazione del custode. Anche in ragione del modello imprenditoriale di offerta turistica, che non prevede strutture sportivo-ricreative esterne agli alberghi e ai campeggi/residence, il PAT non prevede più tali zone che invece vengono destinate alla tutela delle colture esistenti, si potranno invece prevedere limitati interventi destinati ad abitazioni residenziale.

**(( La Variante n. 2 al PAT prevede la riqualificazione di un ambito turistico ricettivo esistente disciplinato dall'art. 16 delle presenti norme. )) <sup>74</sup>**

#### **Direttive**

Il PI dovrà individuare degli ambiti dove si possano insediare nuove edificazioni senza compromettere le coltivazioni esistenti. (( ... )) <sup>75</sup> Nell'applicazione di quanto previsto dal presente articolo, il PI dovrà dare priorità alle aree limitrofe al tessuto consolidato, già servite da infrastrutture con i criteri indicati dall'articolo 64 delle NT del PTCP, in modo da evitare la frammentazione dell'assetto urbano. Il PI nell'individuazione degli ambiti per la nuova edificazione si coordina con le modalità di attuazione della Rete Ecologica Provinciale di cui all'articolo 48 delle NT del PTCP per la compresenza con l'area di rinaturalizzazione.

**(( Il PI dovrà definire la corretta delimitazione dell'Ambito di Valorizzazione Ambientale, includendo o escludendo, limitate porzioni di territorio a seguito degli approfondimenti e degli studi a supporto dello stesso, nel rispetto di quanto previsto dalle NT\_PTCP all'art. 51 – Aree di rinaturalizzazione.**

**Il raggiungimento degli obiettivi dell'art. 51 – Aree di rinaturalizzazione potrà avvenire anche mediante l'istituto del Credito Edilizio e/o ai sensi dell'art. 6 della LR n. 11/2004. )) <sup>76</sup>**

(( ... )) <sup>77</sup>

#### **Prescrizioni**

L'attuazione è soggetta a procedura di verifica di assoggettabilità ai sensi della D.Lgs n. 152/2006, art 12. Il PI dovrà individuare la superficie da destinare a rimboschimento nella quantità indicata dall'articolo 51 delle NT del PTCP.

<sup>73</sup> Modifica introdotta dal DPP 27 del 21/03/2019 premessa 1 e prescrizione numero 15

<sup>74</sup> Modifica proposta con Variante n. 2 al PAT adottata con DCC n. 26 del 30/05/2022

<sup>75</sup> Modifica proposta con Variante n. 2 al PAT adottata con DCC n. 26 del 30/05/2022

<sup>76</sup> Modifica proposta con Variante n. 2 al PAT adottata con DCC n. 26 del 30/05/2022

<sup>77</sup> Modifica introdotta con l'accoglimento dell'osservazione n. 11 punto 2 alla Variante n. 2 al PAT e successivamente stralciato in fase di approvazione.

**Articolo 22. ((Ambiti per l'istituzione di Parchi e Riserve di interesse locale (LR n. 40/1984 art. 27) ))<sup>78</sup>**

**(( ... ))<sup>79</sup>**

**(( Il PAT individua l'ambito territoriale per l'istituzione dei Parchi e Riserve di interesse locale ai sensi della LR n. 40/1984 art. 27 attraverso le procedure della medesima legge.**

**Nel territorio del PAT vengono individuati i seguenti ambiti:**

- **Parco del Monte Luppia**
- **Parco Cavrie**

**Per ciascuno dei parchi o delle riserve istituite ai sensi del presente articolo viene redatto un piano ambientale, con i contenuti di cui all'art. 9 della LR n. 40/1984. Ai fini del procedimento di adozione, deposito, pubblicazione e approvazione, tale piano è assimilato a un piano attuativo di iniziativa pubblica.**

**Il piano può disporre l'applicazione nel territorio costituente il parco o la riserva di tutte o alcune delle prescrizioni contenute negli articoli dal 18 al 24 LR n. 40/1984.**

**Dovrà essere redatto un piano ambientale con l'obiettivo primario di assicurarne la necessaria tutela e salvaguardia ambientale, dovrà anche essere valorizzato e sostenuto lo sviluppo economico e sociale della zona. Il piano, nel rispetto delle prescrizioni contenute nella LR n. 40/1984., determina:**

**a) l'articolazione della zona in aree diverse, secondo la classificazione prevista dall'art. 11 della LR n. 40/1984;**

**b) gli interventi conservativi, riqualificativi, di recupero e di miglioramento da operarsi a cura dell'ente gestore;**

**c) le aree che, dovendo accogliere attrezzature o infrastrutture per una utilizzazione collettiva dei beni, devono essere espropriate, e i relativi termini temporali;**

**d) i vincoli e le limitazioni che afferiscono alle diverse aree comprese nel parco o nella riserva, nonché la regolamentazione delle attività consentite, con particolare riguardo a quelle edilizie, alle opere di urbanizzazione, all'impianto delle restanti infrastrutture e attrezzature alla circolazione e navigazione a motore;**

**e) i tempi e le modalità di cessazione delle attività antropiche incompatibili con la destinazione della zona a parco o a riserva;**

**f) i modi e le forme di utilizzazione sociale dei beni costituenti il parco o la riserva e le norme principali per la loro regolazione;**

**g) le attività produttive silvo-pastorali e agricole compatibili.**

**Il piano ambientale dovrà definire la corretta delimitazione del parco, includendo o escludendo, porzioni di territorio a seguito degli approfondimenti e degli studi a supporto dello stesso.**

#### **Direttive**

**Le aree acquisite al patrimonio pubblico possono essere classificate dal PI come aree per servizi pubblici (standard urbanistici) di cui all'art. 31, par. 2-e) della LR n. 11/2004.**

**Per le aree, che il PI destina ad uso pubblico, fino al momento dell'acquisizione alla proprietà pubblica è vietato qualunque intervento che possa compromettere o ridurre l'entità e la qualità della vegetazione e del suolo.**

**Trattandosi di aree destinate all'uso pubblico, fino al momento dell'acquisizione alla proprietà pubblica è vietato qualunque intervento che possa compromettere o ridurre l'entità e la qualità della vegetazione e del suolo di dette aree. La realizzazione di detti parchi potrà essere attuata da privati nel rispetto delle direttive e prescrizioni, attraverso la sottoscrizione di una convenzione nella quale sia dimostrato il rilevante interesse pubblico.**

**Tutte le aree previste possono fornire oggetto di credito edilizio e compensazione urbanistica.**

**))<sup>80</sup>**

<sup>78</sup> Modifica proposta con Variante n. 2 al PAT adottata con DCC n. 26 del 30/05/2022

<sup>79</sup> Modifica proposta con Variante n. 2 al PAT adottata con DCC n. 26 del 30/05/2022

<sup>80</sup> Modifica proposta con Variante n. 2 al PAT adottata con DCC n. 26 del 30/05/2022

(( I Comuni, nel predisporre i PI che interessino i sopraccitati ambiti di valore naturalistico, ambientale e paesaggistico, hanno l'obbligo di orientare la propria azione verso obiettivi di salvaguardia, tutela, ripristino e valorizzazione delle risorse che caratterizzano gli ambiti stessi. ))<sup>81</sup>

(( ... ))<sup>82</sup>

***(( Misure di salvaguardia***

***Negli ambiti a Parco di Interesse Locale ex art. 27 della L.R. n. 40/1984, dal momento dell'individuazione e approvazione nelle tavole del PAT, si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 9 della predetta Legge Regionale. ))***<sup>83</sup>

**Prescrizioni**

***(( Il Piano Ambientale deve essere sottoposto a Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. ))***<sup>84</sup>

***(( I Piani Ambientali dovranno essere redatti nel rispetto di quanto contenuto nel parere espresso dalla Direzione Turismo con prot. 14491 del 25/07/2022. ))***<sup>85</sup>

## **SISTEMA DEI VALORI STORICO-ARCHITETTONICI**

**Articolo 23. Invarianti di natura storico-monumentale e architettonica - centri storici e delle corti rurali**<sup>86</sup>

**Contenuto**

Il PAT individua il perimetro dei centri storici e delle corti rurali. L'obiettivo è la tutela degli elementi storici, attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente e la valorizzazione dell'insieme.

**Direttive**

Il PI individua gli edifici soggetti a salvaguardia e quelli soggetti a demolizione parziale o totale.

Il PI conferma le indicazioni del PRG.

Il PI verifica ed integra il perimetro dei centri storici e delle corti rurali e ne precisa la specifica disciplina, nel rispetto degli indirizzi di cui alle presenti norme in adeguamento al PTCP.

**Articolo 24. Invarianti di natura storico - monumentale e architettonica -<sup>87</sup> Chiese e complessi monumentali**

**Contenuto**

Il PAT tutela le chiese e i complessi monumentali presenti nel territorio comunale anche al di fuori del centro storico, individuandoli planimetricamente nella tav. 1, 2 e 4. Il PAT recepisce e fa propria l'individuazione degli edifici di pregio architettonico contenuta nel PTCP.

**Direttive**

Il PI provvederà a stabilire, per ciascuno degli edifici esistenti, le categorie di intervento, stabilendo se del caso le integrazioni volumetriche e/o edilizie ammesse. Stabilirà altresì i gradi di vincolo per le pertinenze scoperte – parchi, giardini, viali, etc. – e per i manufatti che le definiscono (recinzioni, cancelli, etc.).

I beni vincolati a sensi del D.lgs n. 42/2004 sono indicati nella tav. 2 e 4 del PAT. L'esatta individuazione catastale è quella contenuta negli specifici provvedimenti di vincolo.

**Prescrizioni**

Sono soggetti a tutela gli edifici pubblici con più di 70 anni per i quali si applica la normativa vigente.

---

<sup>81</sup> Modifica proposta con Variante n. 2 al PAT adottata con DCC n. 26 del 30/05/2022

<sup>82</sup> Modifica introdotta con l'accoglimento dell'osservazione n. 11 punto 3 alla Variante n. 2 al PAT successivamente stralciata in fase di approvazione finale

<sup>83</sup> Modifica introdotta con l'accoglimento dell'osservazione n. 11 punto 4 alla Variante n. 2 al PAT

<sup>84</sup> Modifica introdotta dal parere VAS n. 74 del 27/04/2023

<sup>85</sup> Modifica introdotta dal parere VAS n. 74 del 27/04/2023

<sup>86</sup> Modifica introdotta dal DPP 27 del 21/03/2019 prescrizione numero 17

<sup>87</sup> Modifica introdotta dal DPP 27 del 21/03/2019 prescrizione numero 18

## **Articolo 25. Invarianti di natura ambientale, storico - monumentale e architettonica - edifici di interesse storico ambientale e relative pertinenze <sup>88</sup>**

### **Contenuto**

Il PAT individua planimetricamente nelle tavv. 2 e 4 gli edifici di interesse storico-ambientale, le limonaie e le relative pertinenze con riferimento al PRG vigente e al quadro conoscitivo del PTCP.

**(( La Variante n. 2 al PAT recepisce:**

- ***l'art. 69 delle NT\_PTRC, individuando il Parco e giardino di rilevanza paesaggistica:***
  - ***Parco di Villa Melisa.***
- ***l'art. 79 delle NT\_PTRC, individuando le architetture del '900:***
  - ***scheda n. 32, Villa al Lago***
  - ***scheda n. 33, Villa al Lago. )) <sup>89</sup>***

### **Direttive**

Il PI dovrà provvedere all'integrazione e completamento del censimento di tali edifici e delle aree di pertinenza, alla definizione per ciascuno di essi delle modalità e dei criteri di intervento.

Il PI dovrà inoltre stabilire le destinazioni d'uso ammesse oltre a quelle consentite in relazione alla zona di appartenenza per ciascuno di essi, finalizzate alla loro salvaguardia fisica e all'uso del territorio circostante.

### **Prescrizioni**

Sono confermate le indicazioni del PRG, quando presenti, contenute nelle schede, in alternativa sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sia per gli edifici che per le relative aree.

Sono soggetti a tutela anche gli edifici pubblici con più di 70 anni per i quali si applica la normativa vigente.

## **Articolo 26. Tutela dei manufatti minori di interesse ambientale-testimoniale**

### **Direttive**

Oltre agli edifici il PI individuerà gli altri manufatti di interesse ambientale e culturale, che testimoniano la cultura e le tradizioni del luogo. Si tratta di capitelli, fontane, recinzioni, chiuse e manufatti idraulici etc. Il PI deciderà quali sottoporre a tutela tenendo conto che si tratta di segni organizzatori del territorio e in quanto tali portatori di un interesse che prescinde la qualità architettonica.

## **Articolo 27. Coni Visuali <sup>90</sup>**

### **Contenuto**

Il PAT ha individuato i principali coni visuali che segnalano l'esigenza di tutelare vedute di elevato valore ambientale e paesaggistico, a partire da un punto di osservazione privilegiato o di immediata percezione da uno spazio pubblico (viabilità, percorsi ciclopedonali, ecc.).

Nel Piano Quadro di sviluppo turistico, nelle Aree dell'urbanizzazione programmata dell'Articolo 15 e nell'Ambito dei programmi di rigenerazione urbanistica e funzionale del Waterfront dell'Articolo 18, il sistema dei coni visuali andrà integrato e valorizzato anche acquisendo la "prospettiva dal lago".

### **Direttive**

Il PI, recepisce ed integra le previsioni del PAT dettando la normativa che disciplina specificamente i singoli contesti interessati in relazione alle caratteristiche paesaggistiche ed ambientali, salvaguardando gli elementi di tutela e rimuovendo gli elementi detrattori.

Gli interventi di trasformazione urbanistica/edilizia che si frappongano tra il punto di ripresa del cono visuale e il contesto da tutelare, dovranno essere specificatamente valutati in riferimento alle interferenze prodotte sul contesto paesaggistico considerato, almeno entro un ragionevole intorno dal punto di osservazione (indicativamente di 50 m per i punti dominanti singoli e 100 m per elementi lineari quali sentieri, strade, ecc.).

### **Prescrizioni**

---

<sup>88</sup> Modifica introdotta dal DPP 27 del 21/03/2019 prescrizioni numero 19

<sup>89</sup> Recepimento delle Norme Tecniche del PTRC

<sup>90</sup> Modifica introdotta dal DPP 27 del 21/03/2019 prescrizione numero 20

Fino all'adeguamento del PI con previsioni conformi alle direttive, per i coni visuali individuati dal PAT sono previste le seguenti disposizioni di tutela:

- è vietata l'interposizione di ostacoli (compresa la cartellonistica pubblicitaria) tra il punto di vista e/o i percorsi panoramici ed il quadro paesaggistico tutelato che ne alterino negativamente la percezione;
- è vietata l'introduzione di quinte arboree, fasce boscate, siepi perimetrali e recinzioni tra il cono visuale ed il quadro paesaggistico tutelato;
- fermo restando quanto disposto ai punti precedenti, la salvaguardia del quadro panoramico meritevole di tutela è assicurata mediante una puntuale istruttoria che verifichi, anche sulla base di idonea relazione paesaggistica, il rispetto delle condizioni sopra indicate inerenti la localizzazione ed il dimensionamento delle opere consentite.

## SISTEMA PAESAGGISTICO E AMBIENTALE

### Articolo 28. Invarianti di natura paesaggistico-ambientale <sup>91</sup>

#### Contenuto

Il PAT individua gli ambiti a cui attribuire obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione sulla base del riconoscimento della loro valenza ambientale e paesaggistica caratterizzata dal particolare rapporto tra il territorio aperto in gran parte integro, il sistema agricolo che conserva notevoli elementi di naturalità e particolari emergenze architettoniche o ambiti di elevata integrità ambientale.

Le invarianti di natura paesaggistica sono quegli elementi con caratteri specifici ed identificativi che caratterizzano e distinguono un luogo o un territorio e la cui tutela e salvaguardia risulta indispensabile al mantenimento dei caratteri fondamentali degli stessi.

In tali ambiti, oltre alla connotazione naturale (morfologica, vegetazionale, paesaggistica) risulta rilevante la componente dovuta all'intervento antropico.

Il PAT inoltre ha identificato le seguenti aree di tutela per la loro valenza agronomica produttiva, che deriva dalla contemporanea presenza di aziende agricole vitali, sistemazioni agrarie di pregio, produzioni tipiche di oliveto

Si tratta dei seguenti elementi:

- a. Ambito della coltura dell'olivo.
- b. Iconema.
- c. Landmark.

**(( d. Biotopo di Valmagra )) <sup>92</sup>**

#### Direttive

Per gli elementi areali indicati valgono le seguenti indicazioni normative generali che dovranno trovare sviluppo e puntuale applicazione nell'ambito della pianificazione operativa.

Per le *aree ad elevato valore paesaggistico* il PI integra tale individuazione e definisce gli interventi ammessi sulla base dei seguenti criteri:

- difesa dell'integrità del territorio agricolo e contrasto al consumo di suolo;
- tutela delle parti dove sono ancora conservati e riconoscibili i caratteri del paesaggio agrario tradizionale;
- individuazione di tipologie edilizie rapportate alle caratteristiche di questi ambiti;
- incentivazione di attività complementari a quella agricola compatibili con gli obiettivi di tutela;
- individuazione di percorsi tematici per la riscoperta dei fattori di identità storico territoriale;
- mantenimento ed incremento dei sistemi di aree alberate ed in genere delle componenti paesaggistico-ambientali tipiche dell'area;
- compensazione delle specie arboree di pregio;
- eliminazione o mitigazione degli elementi detrattori del paesaggio;

<sup>91</sup> Modifica introdotta dal DPP 27 del 21/03/2019 prescrizione numero 21

<sup>92</sup> Modifica proposta con Variante n. 2 al PAT adottata con DCC n. 26 del 30/05/2022

- controllo sulla qualità dei nuovi interventi edificatori ammissibili;
- disciplina del recupero del patrimonio edilizio esistente.

Per gli ambiti di maggior *importanza agricolo-produttiva*, costituiti dagli oliveti lo strumento operativo (PI) dovrà tener conto dei seguenti elementi:

- incentivazione all'utilizzo di strumenti finanziari connessi al Piano di Sviluppo Rurale legati alle misure specifiche per l'aumento dell'innovazione e della produttività agricola;
- programmazione delle attività connesse alla agricoltura in funzione anche dello sviluppo turistico: vendita diretta dei prodotti e trasformazione in azienda; attività agrituristiche e didattico-ricreative (fattorie didattiche, anche in rapporto con il mondo della scuola); applicazione rigorosa delle norme di buona pratica agricola di incremento del benessere animale.

**(( Per l'ambito del biotopo di Valmagra lo strumento operativo (PI) dovrà (( *precisare la delimitazione e* ))<sup>93</sup> porre a protezione dell'habitat una fascia di rispetto entro cui il titolo abilitativo edilizio sarà accompagnato da un rilievo fitosociologico di approfondimento sulla composizione floristica dell'area oggetto d'intervento.**

**Il PI provvede a:**

- recepire gli ambiti della coltura dell'ulivo alla scala di competenza verificando l'aggiornamento dello stato effettivo dei luoghi;
- disciplinare la compensazione quantitativa e qualitativa, a seguito di eventuali interventi edilizi ed urbanistici;
- incentivare il recupero e la valorizzazione delle aree umide di origine naturale ed antropica tutelandone la consistenza in essere. ))<sup>94</sup>
- **(( *L'ambito del biotopo di Valmagra potrà essere ridefinito attraverso l'istituzione del parco di interesse locale di cui all'art. 22 delle presenti norme e a seguito degli studi naturalistici o ambientali* ))<sup>95</sup>**

#### **Articolo 29. Tutela ambientale**<sup>96</sup>

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

- mantenimento delle alberature di valore ambientale, con possibilità di sostituire gli esemplari da abbattere con specie analoghe o compatibili, tipiche del paesaggio rurale;
- mantenimento degli elementi vegetazionali singoli o associati (boschetti marginali, alberature, piante arbustive, siepi, ecc.) di valore naturalistico e/o storico-ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con specie autoctone in armonia con gli elementi paesaggistici esistenti;
- recupero e riqualificazione dei sentieri e delle strade aziendali, interaziendali e vicinali, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione; in tale caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale;
- interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti;
- mantenimento della trama costitutiva dell'assetto agrario;
- **(( *mantenimento dei muretti a secco e delle strade selciate* ))<sup>97</sup>**
- promozione degli interventi che mantengano gli ordinamenti colturali diversificati come elemento di pregio paesaggistico, e i caratteri tipologici degli insediamenti storici rurali;

<sup>93</sup> Modifica proposta con Variante n. 2 al PAT adottata con DCC n. 26 del 30/05/2022

<sup>94</sup> Modifica proposta con Variante n. 2 al PAT adottata con DCC n. 26 del 30/05/2022

<sup>95</sup> Modifica introdotta da Istruttoria Tecnica del Servizio Urbanistica – Provincia di Verona del 06/03/2024

<sup>96</sup> Modifica introdotta dal DPP 27 del 21/03/2019 prescrizione numero 22

<sup>97</sup> Modifica proposta con Variante n. 2 al PAT adottata con DCC n. 26 del 30/05/2022

- le recinzioni devono essere realizzate con elementi naturali (siepi) o con reti metalliche mascherate da vegetazione arbustiva, salvo deroghe concesse per gravi motivi previa verifica di impatto ambientale.

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

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

Il PI può approfondire gli strumenti utili per assicurare l'obiettivo di conservazione delle sistemazioni agrarie tipiche, compresi gli interventi di recupero e di ripristino, senza gravare unicamente sui proprietari dei fondi (credito, contributi PAC, gestioni associate, progetti speciali...).

### **Prescrizioni**

Gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di strutture agricole produttive dovranno essere accompagnate da opportune opere di mitigazione e inserimento ambientale la cui tipologia sarà precisata in sede di PI.

## **Articolo 30. Zone di tutela lacuale e Aste fluviali <sup>98</sup> (( art. 41 LR n. 11/2004 e smi )) <sup>99</sup>**

### **Contenuto**

Il PAT individua e disciplina le zone di tutela dei laghi, fiumi, torrenti, canali, invasi naturali ed artificiali, anche a fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico. **(( riportando tali zone nel rispetto della classificazione di "Territorio montano regionale" ai sensi della LR n. 51/1993.**

**Nella Tavola 3 – Carta delle Fragilità vengono riportate le "zone di tutela" di cui all'art. 41, comma 1, lett. g) della LR n. 11/2004 con la seguente determinazione:**

- **m. 100 dall'unghia esterna dell'argine principale per i fiumi, torrenti e canali arginati e canali navigabili;**
- **m. 100 dal limite demaniale dei laghi naturali o artificiali e, nei restanti territori non montani, dalle zone umide e dal limite demaniale dei fiumi, delle loro golene, torrenti e canali. )) <sup>100</sup>**

### **Direttive**

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

Il PI individua gli edifici soggetti a demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

**(( Il PAT recepisce e aggiorna gli elementi idrici e le zone di tutela, qualora necessario, oltre al quadro dei vincoli, delle direttive di pianificazione territoriale sovraordinata, e delle fasce di rispetto di cui al presente articolo. )) <sup>101</sup>**

**(( Il Piano degli Interventi, previa definizione di una sequenza storica adeguata al regime idraulico dei tratti interessati, potrà verificare se per alcuni tratti sia accertabile la sopravvenuta perdita di carattere torrentizio o stabilire distanze diverse, come previsto dall'articolo 41 della LR n. 11/2004. )) <sup>102</sup>**

<sup>98</sup> Modifica introdotta dal DPP 27 del 21/03/2019 premessa 1 e prescrizione numero 23

<sup>99</sup> Modifica proposta con Variante n. 2 al PAT adottata con DCC n. 26 del 30/05/2022

<sup>100</sup> Modifica proposta con Variante n. 2 al PAT adottata con DCC n. 26 del 30/05/2022 e modifica introdotta con DPP n. 48 del 19/06/2025 modifiche punto 1)

<sup>101</sup> Modifica proposta con Variante n. 2 al PAT adottata con DCC n. 26 del 30/05/2022 e modifica introdotta con DPP n. 48 del 19/06/2025 modifiche punto 3)

<sup>102</sup> Modifica introdotta con DPP n. 48 del 19/06/2025 modifiche punto 1)

## Prescrizioni

All'interno delle aree urbanizzate si applicano i limiti all'attività edilizia previsti dalle norme vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico.

**(( Premesso che nello specifico e a livello generale e con riferimento alla tutela dei corsi d'acqua, le competenze del comune non ascrivono a profili legati a funzioni e compiti di polizia idraulica, pertanto si deve ribadire l'esistenza del divieto assoluto di cui all'art. 96 lett f) del RD n. 523/1904 e si ribadisce quindi il conseguente vincolo di inedificabilità a tutela dei corsi d'acqua, nel rispetto di quanto richiamato anche nella "Sentenza 99/2018" del "Tribunale Superiore delle Acque Pubbliche".**

**Si ricorda che le superfici che costituiscono il sedime dei corsi d'acqua demaniali e le relative fasce di rispetto non possono essere incluse all'interno dei perimetri dei nuovi ambiti di trasformazione territoriale, se non come aree specificatamente destinate alla tutela del corpo idrico stesso e che le stesse non possono altresì contribuire alla determinazione della capacità edificatoria, ma soltanto ad un eventuale incremento degli indici di edificabilità nelle zone contigue tramite lo strumento della perequazione. ))**<sup>103</sup>

All'esterno delle aree urbanizzate ed all'interno delle fasce di rispetto previste dall'articolo 41, comma 1, lettera g), della LR 11/04, oltre ai limiti all'attività edilizia previsti dalle norme vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico, (( ... ))<sup>104</sup> sono ammessi esclusivamente:

- gli interventi previsti dal titolo V della LR n.11/2004, in conformità con i criteri di cui alla D.G.R.V. n.3178 del 08.10.2004, limitatamente a quanto previsto dall'articolo 44, comma 4, lett. a), mediante recupero dell'annesso rustico posto in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche;
- ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente, o atto all'eliminazione delle barriere architettoniche;
- (( ... ))<sup>105</sup>
- **(( opere pubbliche e le realizzazioni di infrastrutture di interesse collettivo e di edifici collegati a finalità collettive di fruizione del territorio circostante che adottino tecniche di bioingegneria e ingegneria ambientale;**
- **oltre agli interventi della legislazione vigente, possono ammettersi interventi finalizzati al recupero funzionale degli edifici e volumi esistenti e/o regolarmente autorizzati, nonché cambi di destinazione d'uso ad esclusivo scopo abitativo, ricettivo, sportivo e del tempo libero con finalità di fruizione del territorio circostante; ))**<sup>106</sup>
- la realizzazione di piste ciclabili e/o percorsi pedonali.

Gli interventi edilizi di cui al precedente comma potranno essere autorizzati:

- purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte di rispetto;
- previo nulla osta dell'autorità preposta alla tutela di polizia idraulica e/o dal rischio idraulico, secondo i rispettivi ambiti di competenza.
- **(( deve essere garantito, con specifica normativa, il corretto inserimento nel contesto ambientale di riferimento di qualsiasi intervento di nuova edificazione o infrastrutturazione ammesso.**

**Non sono ammesse, per una profondità di almeno ml 20 dall'unghia esterna dell'argine principale, o, in assenza di arginature, dal limite dell'area demaniale, attività che comportano, o possano comportare, il versamento o la dispersione anche occasionale sul suolo di effluenti o liquami. ))**<sup>107</sup>

(( ... ))<sup>108</sup>

<sup>103</sup> Modifica introdotta dal parere VAS n. 74 del 27/04/2023

<sup>104</sup> Modifica proposta con Variante n. 2 al PAT adottata con DCC n. 26 del 30/05/2022

<sup>105</sup> Modifica proposta con Variante n. 2 al PAT adottata con DCC n. 26 del 30/05/2022

<sup>106</sup> Modifica proposta con Variante n. 2 al PAT adottata con DCC n. 26 del 30/05/2022

<sup>107</sup> Modifica proposta con Variante n. 2 al PAT adottata con DCC n. 26 del 30/05/2022

<sup>108</sup> Modifica proposta con Variante n. 2 al PAT adottata con DCC n. 26 del 30/05/2022 – Capoverso trasferito all'art. 9 delle presenti NT

## **Articolo 31. Rete ecologica<sup>109</sup>**

### **Contenuto**

La rete ecologica, così com'è definita anche negli Atti di Indirizzo della Regione Veneto (art.24, comma 2.a e comma 4 del PTRC), è l'insieme delle aree e fasce a vegetazione naturale, spontanea o di nuovo impianto messe tra loro in connessione, in modo da garantire la continuità degli habitat e quindi il loro funzionamento, condizione questa fondamentale per favorire la presenza di specie animali e vegetali sul territorio.

Il PAT recepisce i corridoi ecologici del PTRC per i quali il Comune con il PI definirà le misure volte a minimizzare gli effetti causati dai processi di antropizzazione o trasformazione sui corridoi ecologici anche prevedendo la realizzazione di strutture, predisposte a superare barriere naturali o artificiali al fine di consentire la continuità funzionale dei corridoi. Per la definizione di tali misure il Comune promuove attività di studio per l'approfondimento e la conoscenza della Rete Ecologica. Sono vietati gli interventi che interrompono o deteriorano le funzioni ecosistemiche garantite dai corridoi ecologici per garantire e migliorare la sicurezza idraulica dei corsi d'acqua e la sicurezza geologica e da valanga; sono comunque consentiti gli interventi a tal fine necessari.

Il piano recepisce la rete ecologica individuata nel PTCP e procede ad una ricognizione dettagliata, sulla base di appropriati studi ecologici e naturalistici, per integrare e meglio descrivere gli elementi della rete, individuando altresì gli elementi naturali che possono costituire, a livello comunale, completamente della rete ecologica provinciale.

Il piano, perseguendo la finalità di salvaguardia, compensando le incidenze previste dalle nuove trasformazioni del territorio, prevede l'accrescimento della funzionalità ecologica della rete completando ed integrando la rete ecologica provinciale, prevedendo, anche, la possibilità di una connessione della rete ecologica con i giardini pubblici e privati, gli spazi verdi pubblici in genere.

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

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

Il PAT promuove azioni di conservazione e potenziamento delle aree naturalistiche e delle aree di raccordo ambientale, attraverso interventi di potenziamento della biodiversità, di aree boscate e di tutela della risorsa idrica superficiale e sotterranea.

Tali aree assumono importanza rilevante quali aree preferenziali per la localizzazione di azioni di mitigazione e compensazione ambientale. Infatti in fase di progettazione delle infrastrutture, reti e impianti tecnologici, devono essere previste misure di compensazione e di riequilibrio ecologico degli impatti da localizzarsi in queste specifiche aree.

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

- area nucleo;
- aree di connessione naturalistica;
- aree di rinaturalizzazione; come definite e riportate nella Tavola 3a "Sistema ambientale" del PTCP

### **Area nucleo**

Le aree nucleo sono aree che presentano i maggiori valori di biodiversità regionale: esse sono costituite dai siti della rete Natura 2000 individuati ai sensi delle direttive 92/43/CEE e ss.mm.ii. e 2009/147/CE e ss.mm.ii. e dalle Aree Naturali Protette ai sensi della Legge 394/1991, unitamente ad aree diverse per le quali è documentata la presenza di habitat e/o specie di interesse comunitario e che si trovano in continuità geomorfologica e vegetazionale con Siti di Natura 2000. Per i siti di Natura 2000 valgono le disposizioni di cui al precedente Articolo 9, comma f.

---

<sup>109</sup> Modifica introdotta dal DPP 27 del 21/03/2019 premessa 1, premessa 2 e prescrizione numero 24

### **Aree di connessione naturalistica (buffer zone)**

Sono costituite dalle zone cuscinetto o buffer zones, contigue alle Aree Nucleo e svolgono una funzione di protezione ecologica, limitando gli effetti dell'antropizzazione con una sorta di effetto filtro.

Si tratta di zone a prevalente destinazione agricola, con estese aree boscate caratterizzate da un paesaggio tipico che presentano elementi tradizionali eterogenei ad alta integrità ecologica-paesaggistica, identificabili quali ambiti di paesaggio agrario di interesse storico-culturale.

Delle aree di connessione naturalistica, quali componenti strutturanti la rete ecologica territoriale, fanno parte le unità funzionali costituite dalle zone cuscinetto o buffer zone, contigue alle Aree Nucleo, individuabili a scala sovracomunale, e ai Corridoi Ecologici principali e secondari, individuati a scala comunale, zone cuscinetto che svolgono una funzione di protezione ecologica, limitando gli effetti dell'antropizzazione con una sorta di effetto filtro.

Il PAT individua in tale categoria aree naturali ad elevato valore ecologico, di grandi dimensioni e di alto valore funzionale e qualitativo ai fini del mantenimento della vitalità della popolazione.

Tali aree sono costituite da matrici naturali primarie in grado di costituire sorgenti di diffusione elementi di interesse ai fini della biodiversità, da fasce di appoggio alle matrici naturali e dalle aree per il rispetto dell'ambiente naturale della flora e della fauna. In tale contesto assumono particolare rilievo, quali elementi funzionali alla coerenza della rete ecologica:

- a) le aree boscate,
- b) i prati-pascolo e le aree verdi di maggiore estensione e con notevole differenziazione degli habitat;
- c) corsi d'acqua naturali e artificiali e la rispettiva vegetazione ripariale.
- d) le aree con presenza di vai ed elementi di diversificazione ambientale

### **Area di rinaturalizzazione**

Ambito prevalentemente dedicato all'agricoltura intensiva, con presenza di elementi naturali relitti e caratterizzati da potenzialità di rinaturalizzazione date dalla particolare ubicazione, da segni residuali di elementi naturali o seminaturali (siepi, nuclei boscati e filari) nel complesso funzionali all'integrazione del sistema ecorelazionale. Fanno parte di tale categoria, fra gli altri, gli ambiti di risorgiva.

### **Prescrizioni**

In coerenza con il PTCP, all'interno delle isole ad elevata naturalità e delle aree di connessione naturalistica è comunque ammessa:

- la realizzazione di edificazioni private, secondo le previsioni dello strumento urbanistico comunale, qualora i soggetti attuatori degli interventi utilizzino accorgimenti costruttivi atti a minimizzare l'impatto ambientale, ossia dovranno prevedere interventi di compensazione ambientale idonea a mantenere costante o migliorare l'indice di equilibrio ecologico esistente, quantificati con metodi analitici.
- la realizzazione di infrastrutture di interesse pubblico strade, ferrovie, edifici, impianti, etc., adottando tecniche di bioingegneria e ingegneria ambientale.

Nelle more dell'approvazione del PI, sulla base delle specifiche direttive sono posti i seguenti vincoli e prescrizioni:

- gli elementi vegetazionali lineari di connessione della rete ecologica, quali filari e siepi ubicati lungo gli appezzamenti agricoli, le rive dei corsi d'acqua ed a delimitazione di infrastrutture lineari vanno conservati.
- i nuclei boscati vanno conservati, quali elementi importanti per la qualità e la produttività degli agroecosistemi.

Non sono consentiti interventi che possano occludere o comunque limitare significativamente la permeabilità della rete ecologica e la chiusura dei varchi ecologici.

Al fine di garantire l'efficacia della rete ecologica, le opere di nuova realizzazione, sia edilizia che infrastrutturale, dovranno prevedere interventi contestuali e/o preventivi di mitigazione e compensazione in modo tale che, al termine di tutte le operazioni, la funzionalità ecologica complessiva risulti inalterata e/o accresciuta.

Al fine di garantire un miglior inserimento delle opere di rinaturalizzazione, siano essi di riqualificazione, di mitigazione o di compensazione, siano effettuati tramite l'utilizzo dell'ingegneria

naturalistica. Il PAT promuove azioni di conservazione e potenziamento delle aree naturalistiche e delle aree di raccordo ambientale attraverso interventi di sostegno di aree boscate, di valorizzazione di biodiversità animale e vegetale, di tutela della risorsa idrica superficiale e sotterranea nonché per la salvaguardia e la valorizzazione del sistema paesaggistico.

In tali aree sono ammessi gli interventi altrimenti previsti dalle presenti Norme che non comportino una permanente o grave alterazione della naturalità esistente, eventualmente graduati in riferimento ad ambiti di particolare pregio compresi entro tale area di tutela.

I nuovi interventi edilizi, altrimenti ammessi dalle presenti Norme, dovranno essere preferibilmente localizzati in contiguità di nuclei edificati, o singoli fabbricati, già esistenti; nuovi interventi edilizi totalmente isolati saranno possibili previa accurata analisi di compatibilità ambientale che evidenzii impatti diretti e indiretti, anche dilazionati negli anni, e individui eventuali necessari idonei interventi di mitigazione e compensazione, da realizzare contestualmente all'opera.

Parimenti, gli interventi di ampliamento della viabilità esistente e di nuova previsione, e in generale gli interventi di trasformazione del territorio, devono essere accompagnati da interventi di mitigazione/compensazione, in modo che, al termine di tutte le operazioni, la funzionalità ecologica complessiva risulti mantenuta se non accresciuta.

Per tali aree vanno previste specifiche misure di tutela, ed in particolare:

- a) dovranno essere evitate le trasformazioni in grado di arrecare perturbazioni agli habitat e/o alle specie caratterizzanti tali ambiti, anche sulla base di idonee misure gestionali;
- b) va salvaguardato il sistema delle zone di particolare importanza per il ciclo biologico di specie di flora e di fauna selvatica protette;
- c) vanno salvaguardate le modalità e tipologie di accesso e di fruizione dei territori interessati, comunque compatibili con le caratteristiche ambientali e paesaggistiche dei luoghi;
- d) va individuato, con finalità di tutela conservativa, il sistema dei percorsi storici.

Il PI, previo approfondimento più dettagliato del territorio e del relativo carattere naturalistico-ambientale, potrà precisare il perimetro previa puntuale descrizione delle ragioni che giustifichino un miglior esito progettuale. Le eventuali modifiche introdotte non possono comunque stravolgere gli obiettivi e i contenuti progettuali del PAT e devono mantenere la conformità alle disposizioni degli strumenti sovraordinati vigenti senza ridurre la consistenza complessiva delle singole aree naturali costituenti la rete.

Per la rete ecologica individuata dal PTCP nella redazione del PI si dovrà:

- a. definire gli indirizzi di sostenibilità ambientale, ecologica e naturalistica del costruito da perseguire nella redazione del Piano Regolatore Comunale di cui alla LR 11/2004;
- b. pianificare gli interventi di trasformazione dei suoli perseguendo la finalità di salvaguardia e completando i corridoi ecologici, compensando le incidenze previste dalle nuove trasformazioni del territorio con l'accrescimento della funzionalità ecologica della rete;
- c. promuovere la realizzazione dei corridoi ecologici mediante l'utilizzo degli istituti della compensazione e della perequazione;
- d. verificare l'opportunità di collegare alla rete ecologica i giardini pubblici, i parchi di ville private e gli spazi verdi pubblici in genere;
- e. assicurare che tutti gli interventi di rinaturalizzazione, siano essi di riqualificazione, di mitigazione o di compensazione, siano effettuati tramite l'utilizzo dell'ingegneria naturalistica;
- f. attenersi a quanto previsto negli articoli 49, 50 e 51 delle NT del PTCP.

La definizione del completamento comunale della rete ecologica dovrà in ogni caso essere coordinato con le previsioni dei comuni contermini.

Le nuove attività previste all'interno delle aree della rete ecologica, con l'esclusione dei siti della rete natura 2000 cui si applicano le disposizioni di cui al DPR 357/97 e s.m.i., sono consentite previa redazione di uno studio particolareggiato che dimostri la loro compatibilità con le caratteristiche salienti dell'area ed indichi i necessari interventi a tutela del sistema della rete.

## **Rete ecologica del PTRC**

Il PAT recepisce la rete del PTRC per la quale in sede di PI si definiranno le misure volte a minimizzare gli effetti causati dai processi di antropizzazione o trasformazione.

**(( La Rete Ecologica Regionale è costituita da:**

**a) aree nucleo, quali aree che presentano i maggiori valori di biodiversità regionale; esse sono costituite dai siti della Rete Natura 2000, individuati ai sensi delle Direttive 2009/147/CE e 92/43/CEE, e dalle Aree Naturali Protette, di cui alla legge 6 dicembre 1991, n. 394, Legge quadro sulle aree protette;**

**b) corridoi ecologici, quali ambiti di sufficiente estensione e naturalità, aventi struttura lineare continua, anche diffusa, o discontinua, essenziali per la migrazione, la distribuzione geografica e lo scambio genetico di specie vegetali ed animali, con funzione di protezione ecologica attuata filtrando gli effetti dell'antropizzazione;**

**c) grotte, quali cavità naturali meritevoli di tutela e di particolare valenza ecologica in quanto connotate dalla presenza di endemismi o fragilità degli equilibri, da scarsa o nulla accessibilità o da isolamento.**

**Nel Corridoio Ecologico Regionale, il PI:**

- **individua le misure volte a minimizzare gli effetti causati dai processi di antropizzazione o trasformazione sui corridoi ecologici, anche prevedendo la realizzazione di strutture predisposte a superare barriere naturali o artificiali, al fine di consentire la continuità funzionale dei corridoi. L'amministrazione, per la definizione di tali misure, promuove attività di studio e approfondimento della Rete ecologica;**
- **sono vietati gli interventi che interrompono o deteriorano le funzioni ecosistemiche garantite dai corridoi ecologici, fatti salvi quelli necessari a garantire e migliorare la sicurezza idraulica dei corsi d'acqua e la sicurezza geologica e da valanga;**
- **eventuali interferenze fra corridoi ecologici ed opere pubbliche sono risolte in sede di conferenza di servizi per l'approvazione del progetto, adottando le soluzioni tecniche più opportune per garantire la funzione ecologica dei corridoi. )** <sup>110</sup>

## **Articolo 32. Invarianti di natura geologica<sup>111</sup>**

### **Contenuto**

Le invarianti di natura geologica sono elementi "caratterizzati da particolari evidenze geologiche" per i quali "non vanno previsti interventi di trasformazione se non per la loro conservazione, valorizzazione e tutela". Nell'ambito del PAT per il Comune di Torri del Benaco sono state identificate invarianti geomorfologiche e idrogeologiche.

Tra le invarianti si sono inserite quattro grotte carsiche poste nella parte settentrionale del comune e tre sorgenti tra le quale quella denominata "Acque fredde" che sorga alla base dei rilievi rocciosi che s'immergono nel lago. Il PAT individua quattro grotte carsiche da tutelare tre derivano dal catasto delle grotte Venete presenti anche nel PTRC ed una la grotta Tanella, che si trova alle pendici del Monte Baldo e si sviluppa per 400 m circa e dove sono ambienti ipogei tipici del sistema carsico quali: gallerie, stalattiti e stalagmiti, oltre ad elementi faunistici, inserita a seguito dalle analisi geologiche condotte dal PAT.

### **Direttive**

Il PI completa la localizzazione degli ambiti ed elementi previsti dal presente articolo sulla base degli aggiornamenti del catasto regionale e gradua le misure di valorizzazione e tutela in relazione all'importanza dei siti, sentite le associazioni speleologiche riconosciute dalla Regione Veneto, relativamente alle grotte.

Il PI definisce la specifica disciplina di tutela delle invarianti individuate dal PAT anche al fine di migliorare la sicurezza idrogeologica e idraulica del territorio.

Il PI censisce e tutela le grotte e le sorgenti ed inoltre:

- a) prevede opportune misure di tutela in particolar modo rivolte ad evitare l'inquinamento delle acque e dei terreni circostanti, nonché misure per la protezione della fauna e della flora esistenti, le opere accessorie e pertinenti ed i contesti;

<sup>110</sup> Recepimento delle Norme Tecniche del PTRC

<sup>111</sup> Modifica introdotta dal DPP 27 del 21/03/2019 prescrizione numero 25

- b) elabora idonee iniziative per rivitalizzare gli ambiti interessati dalle sorgenti anche con operazioni di rimboschimento e/o estendendo il sistema delle siepi ripariali;
- c) indica criteri per la promozione didattico-culturale dei luoghi e per la fruizione legata al tempo libero anche con la previsione di anelli verdi di congiungimento dei diversi ambienti naturalistici. A tal fine prevede l'adattamento di edifici esistenti o ne prevede di nuovi per ricavare servizi a sostegno dell'iniziativa.

### **Prescrizioni**

#### **Sorgenti:**

La Sorgente Acque Freddo e le sorgenti individuate nella Tavola 2 delle Invarianti sono inserite tra le invarianti comunali al fine di tutelare questa manifestazione idrica, che testimonia un particolare assetto idrogeologico locale.

A tal fine:

- sono ammessi gli interventi di manutenzione delle prese della singola sorgente che incrementino la portata di captazione e la qualità dell'acqua intercettata;
- sono ammessi interventi edilizi di manutenzione esclusivamente sugli edifici eventualmente già esistenti all'interno dell'ambito definito dalle fasce di rispetto di cui all'art. 41 della LR n. 11/2004. Tali interventi non devono comunque compromettere l'esistenza e la portata dell'emergenza idrica. E', comunque, fatto salvo quanto previsto dal D Lgs 152/2006;
- eventuali scavi temporanei, da effettuare a debita distanza dalla sorgente, saranno permessi solo se risultano di primaria importanza per la sicurezza del Comune e devono essere giustificati da un'esauriente relazione geologica e idrogeologica che evidenzia la non compromissione della risorsa idrica.
- non è ammesso sversare sostanze inquinanti di qualsiasi natura (rifiuti, composti chimici, liquami, concimi etc.) direttamente nella sorgente o nelle sue zone di pertinenza.

#### **Grotte:**

Le grotte individuate nella Tavola 2 delle Invarianti nella tavola 4 delle trasformabilità sono inserite tra le invarianti comunali, in quanto particolari formazioni morfologiche del territorio. A tal fine:

- sono ammessi gli interventi all'imbocco delle grotte carsiche solo per stabilizzare eventuali porzioni in frana e mettere in sicurezza l'entrata;
- sono ammessi interventi edilizi di manutenzione esclusivamente sugli edifici eventualmente già esistenti all'interno dell'ambito definito dalle fasce di rispetto di cui all'art. 41 della Lr 11/04. Tali interventi non devono comunque compromettere l'esistenza od occludere l'entrata delle cavità carsiche. Sono, comunque, ammessi esclusivamente interventi edilizi sugli edifici esistenti secondo le definizioni di cui alle lettere a), b) e c), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001;
- non è ammesso chiudere o ingombrare in maniera parziale o totale l'ingresso delle grotte;
- non è ammesso alterare la morfologia interna ed esterna delle grotte;
- non è ammesso sversare sostanze inquinanti di qualsiasi natura (rifiuti, composti chimici, liquami, concimi etc.) direttamente nelle grotte o nelle loro zone di pertinenza;
- non è ammesso l'asportazione di campioni di emergenze geomorfologiche, faunistiche e floristiche senza autorizzazione delle autorità competenti alla tutela;
- non è ammesso la variazione del profilo dei pendii e delle scarpate;

non saranno perciò ammessi movimenti di terra se non quelli direttamente collegati agli interventi edilizi. In tal caso la relazione geologica di progetto, redatta secondo la normativa vigente, dovrà asseverare che l'intervento in oggetto avverrà nel rispetto delle caratteristiche delle Invarianti.

### **Articolo 33. Mitigazioni<sup>112</sup>**

#### **Contenuto**

In base alle indicazioni che emergono dalla VAS, attraverso un'analisi accurata di quelle azioni che evidenziano impatti negativi, vengono individuate misure di mitigazione. Per azione di mitigazione si intende un'opera che è in grado di ridurre al massimo i danni agli habitat ed alle specie. In questo

<sup>112</sup> Modifica introdotta dal DPP 27 del 21/03/2019 prescrizione numero 26

caso si accetta che un certo impatto negativo si possa verificare, ma al tempo stesso si opera affinché questo sia ridotto o minimizzato quanto più possibile.

Le opere per le quali si possono indicare misure di mitigazione sono in particolare quelle finalizzate a riequilibrare il territorio assoggettato a infrastrutture o ad attività produttive particolarmente impattanti.

### **Prescrizioni**

Il P.I., sulla base delle indicazioni della VAS, prevede la possibilità di attuare le seguenti azioni di mitigazione:

- uso di sistemi fono-assorbenti e di ampie fasce arborate da utilizzare a bordi-strada, a contorno delle aree industriali;
- utilizzo di fasce tampone;
- dispositivi di filtro (forestazione di pianura) tra la zona produttiva e gli insediamenti residenziali;  
- riqualificazione e potenziamento della rete ecologica; - ampliamento delle fasce di rispetto.

In sede di progettazione delle nuove trasformazioni dovranno essere garantite adeguate fasce di mitigazione ambientale e paesaggistica, secondo le indicazioni generali espresse nelle direttive.

### **Mitigazioni relative all'inquinamento luminoso**

Per l'illuminazione di impianti sportivi e grandi aree di ogni tipo devono essere impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione di luce verso l'alto e al di fuori di suddetti impianti.

Fari, torri faro e riflettori illuminanti parcheggi, piazzali, cantieri, svincoli, complessi industriali, impianti sportivi e aree di ogni tipo devono avere, rispetto al terreno, un'inclinazione tale, in relazione alle caratteristiche dell'impianto, da non inviare oltre 0 cd per 1000 lumen a 90° e oltre.

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

L'illuminazione delle insegne non dotate di illuminazione propria deve essere realizzata dall'alto verso il basso. Per le insegne dotate di illuminazione propria, il flusso totale emesso non deve essere superiore a 4500 lumen.

E' vietato installare all'aperto apparecchi illuminanti che disperdono la luce al di fuori degli spazi funzionalmente dedicati e in particolare verso la volta celeste.

Tutti gli impianti di illuminazione pubblica devono utilizzare lampade a ristretto spettro di emissione; allo stato attuale della tecnologia rispettano questi requisiti le lampade al sodio ad alta pressione, da preferire lungo le strade urbane ed extraurbane, nelle zone industriali, nei centri storici e per l'illuminazione dei giardini pubblici e dei passaggi pedonali. Nei luoghi in cui non è essenziale un'accurata percezione dei colori, possono essere utilizzate, in alternativa, lampade al sodio a bassa pressione (ad emissione pressoché monocromatica).

### **Mitigazione dei processi di trasformazione sul microclima**

Al fine di mitigare l'effetto dell'urbanizzazione e agire sui fattori che, a livello locale, possono interagire con il microclima, il comune, nell'ambito del PI deve definire norme e prescrizioni con le seguenti finalità:

- predisposizione di interventi di riqualificazione naturalistica in ambito urbano in grado di assolvere ad un ruolo potenziale di incremento della connettività con gli altri sistemi del verde esterni al sistema urbano.
- per la progettazione delle nuove aree dovranno essere sviluppati i seguenti indirizzi finalizzati a ridurre gli impatti generati dalla presenza di nuove infrastrutture.

Il PAT, in sede di realizzazione, degli interventi edilizi, prevede di garantire la continuità e fruibilità degli spazi verdi da realizzarsi attraverso la piantumazione di specie arboree autoctone. Ciò comporterà un incremento della capacità di fissazione del carbonio su scala urbana e soprattutto nelle zone urbanizzate e riduce insieme all'architettura bioecologica gli impatti sull'attuale assetto climatico.

### **Mitigazione degli effetti del sistema dei trasporti**

Nella progettazione dei nuovi assi viari o nella riqualificazione di assi viari esistenti il Comune:

- adotta l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica, ove possibile, e adeguare i tracciati al naturale andamento del terreno ed evitando possibilmente viadotti e rilevati;
- prevede la previsione di attraversamenti sicuri (tombini, sovrappassi) per la fauna vertebrata;

- adotta per la realizzazione dei sottofondi, delle pavimentazioni in strade sterrate extraurbane, a riduzione della polverosità, rumorosità e manutenzione, l'impiego di materiali durevoli, quando possibile di recupero garantendo il drenaggio verticale e laterale dell'acqua piovana.
- se si rileva, in sede di analisi specifiche, che negli agglomerati e nelle zone sussiste il superamento ovvero il rischio di superamento del valore limite giornaliero per le polveri PM10, il Comune promuove per la viabilità di propria competenza misure di limitazione della circolazione per determinate categorie di veicoli. Tali misure possono essere modulate sulla base delle previsioni di miglioramento o peggioramento dello stato della qualità dell'aria.
- prevede di introdurre elementi naturali/artificiali con funzione di barriera ai flussi d'aria trasportanti sostanze inquinanti.

In sede di P.I. si dovrà:

- a. individuare le misure idonee da applicare in sede di realizzazione di nuove espansioni insediative, ai fini di evitare l'esposizione ai rischi per la salute e per il benessere delle persone, rilevati con uno studio analitico;
- b. verificare che i flussi veicolari in centro urbano non siano maggiori di 1.500 veicoli in ore di punta; nel caso di flussi veicolari maggiori di 1.500 veicoli in ore di punta devono essere previste misure finalizzate all'abbattimento dell'impatto delle emissioni atmosferiche e dei rumori sull'abitato, anche attraverso la previsione di viabilità alternativa, concordate con gli enti proprietari delle strade.

### **Mitigazione per le acque reflue di scarico**

Il Comune, al fine di ridurre l'impatto su sistema acqua, in sede di nuovi interventi e/o adeguamenti sull'esistente, adotta misure tali da:

- realizzare, ove possibile, unità paranaturali, interposte tra gli impianti di depurazione e i corpi idrici ricettori o inserendo sistemi di fitodepurazione come trattamenti terziari;
- realizzare, ove possibile, nella nuova progettazione o nella riqualificazione dei sistemi di scarico di acque domestiche su suolo, in condizioni di assenza di rischio di contaminazione della falda, favorire la subdispersione a goccia, la subirrigazione, la filtrazione lenta intermittente in letto di sabbia e, in climi caldi, i vassoi fitoassorbenti, con l'accortezza di evitare stagnazione delle acque ed impaludamento del terreno, la fitodepurazione;
- in relazione all'incremento di popolazione nelle diverse ATO prevede il potenziamento dei sistemi di depurazione esistenti andando a privilegiare preferibilmente sistemi a basso consumo energetico come la fitodepurazione a flusso orizzontale;
- per gli insediamenti civili ed agroindustriali non collettati, prescrivono la realizzazione di idonei impianti di trattamento dei reflui in conformità alla vigente normativa nazionale DLgs 152/06 e smi e per quanto di competenza regionale al Piano Regionale di Risanamento delle Acque e successivamente a seguito di approvazione al Piano Regionale di Tutela delle Acque;
- prevedere la realizzazione di reti di fognatura separata anche per gli insediamenti industriali (art 24 PTCP).

### **Flora, fauna, biodiversità**

Le specie arboree e arbustive da utilizzare per la messa a dimora di siepi, filari alberati e macchie boscate devono essere di tipo esclusivamente autoctono e ecologicamente coerenti con la flora locale **((-Non si dovranno utilizzare ))**<sup>113</sup> miscugli commerciali contenenti specie alloctone.

Nella fase esecutiva degli interventi dovranno preferibilmente essere mantenute le siepi esistenti. Se tale mantenimento fosse oggettivamente non possibile dovranno essere comunque ricreate in modo tale da garantire la continuità ecologica

### **Risparmio energetico**

Si ritiene di primaria importanza l'adozione di tecnologie per la riduzione dei consumi energetici ed idrici degli edifici; in particolare il PI dovrà dare attuazione alle seguenti disposizioni:

---

<sup>113</sup> Modifica proposta con Variante n. 2 al PAT adottata con DCC n. 26 del 30/05/2022

- in sede di rilascio del permesso di costruire, eventualmente anche relativo ad interventi di ristrutturazione, sarà incentivata la realizzazione di impianti per la produzione di energia termica che permettano la copertura di almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia per la produzione di acqua calda mediante l'uso di fonti rinnovabili.
- si incentiverà inoltre l'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica non inferiore a 3 kW per ciascuna abitazione.
- si incentiverà esclusivamente per le nuove costruzioni, l'adozione di sistemi per il recupero di acque piovane e grigie da utilizzare per gli scarichi del water, la realizzazione di pavimenti drenanti nelle superfici scoperte impermeabilizzabili lasciate libere (ad esclusione ovviamente delle superfici coperte dagli edifici e delle aree a verde).
- si incentiverà l'utilizzo di materiali naturali e di tecniche costruttive per incrementare l'efficienza energetica, l'installazione di rubinetterie con miscelatore acqua e aria, il controllo automatizzato dell'illuminazione delle parti comuni, il posizionamento e orientamento degli edifici per utilizzare al meglio il rapporto luce - ombra.

In sede di PI si dovrà:

- a. verifica e valuta per le eventuali previsioni di espansione delle aree produttive, se limitrofe alle aree urbane. gli effetti sulla situazione ambientale in relazione alle preesistenze, adottando gli opportuni accorgimenti localizzativi e tecnologici e individuando gli interventi di mitigazione degli impatti;
  - b. provvede a localizzare le fonti inquinanti più significative presenti sul territorio, quali gli impianti industriali ad elevato indice di rischio di inquinamento atmosferico (emissioni puntuali) da assoggettare a controllo programmato ed incentivando l'eventuale rilocalizzazione degli stessi, ove necessario, in zone più idonee, anche attraverso lo strumento del credito edilizio;
  - c. incentiva le costruzioni a basso consumo energetico e l'utilizzo di energie rinnovabili;
- individua i tratti stradali con flussi veicolari superiori ai 1500 veicoli/h (ora di punta) al fine di prevedere sistemi di riduzione delle emissioni tramite: diversa organizzazione dei flussi veicolari, incentivo di modalità di trasporto diverse e meno inquinanti, realizzazione di sistemi di abbattimento, fisico meccanico, ecc.

## **SISTEMA INFRASTRUTTURALE**

### **Articolo 34. Le reti per la mobilità**

#### **Contenuto**

Ai fini del completamento e del potenziamento dei collegamenti che interessano il territorio comunale, il PAT prevede una serie di interventi da definirsi specificamente all'interno del PI.

Tali interventi sono così definiti:

- tracciati di collegamento tra assi viari esistenti;
- rete dei percorsi pedo-ciclabili e attrezzati;

#### **Direttive**

La definizione dei tracciati di strade e piste ciclabili avverrà in sede di PI o di progetto esecutivo dell'infrastruttura.

#### **Prescrizioni**

In recepimento del parere VAS n. 37 del 24/02/2016, per la viabilità:

- sia garantita la permeabilità al passaggio delle specie e che nella progettazione definitiva di qualsiasi opera in grado di generare barriera infrastrutturale si provveda a individuare i siti riproduttivi, di rifugio, di alimentazione, le zone di svernamento e quelle di residenza estiva, rispetto ai quali porre in essere le seguenti indicazioni prescrittive;
- impedire l'ingresso in carreggiata da parte della fauna attraverso l'installazione di barriere fisse, preferibilmente in metallo o calcestruzzo polimerico, con superfici lisce, bordo superiore incurvato o comunque aggettante sul lato campagna in modo da impedirne lo scavalco;
- favorire il passaggio di tale fauna al di sotto dell'infrastruttura, mediante la realizzazione di sottopassi faunistici (ecodotti, di sezione quadrata o rettangolare) con una apertura minima di 40-

50 cm di lato e altezza minima di 50 cm (ottimali per entrambe le direzioni almeno 80-100 - 46/66 cm), aperti sul lato superiore tramite griglie di aerazione, oppure sul lato inferiore a diretto contatto con il suolo. Tali ecodotti possono essere anche associati a funzioni di drenaggio delle acque piovane purché in ogni caso vi sia una pendenza di almeno l'1% in modo da evitare ristagni d'acqua o allagamenti. La distanza tra questi elementi può andare dai 50 ai 200 metri;

- installare apposita segnaletica stradale verticale per informare gli utilizzatori dell'infrastruttura e mitigare eventuali problemi legati alla sicurezza stradale nei tratti che più manifestano eventuali fenomeni migratori;

verificare la necessità di realizzazione di siti riproduttivi alternativi al fine di dirigere i flussi migratori lontano dall'infrastruttura, esclusivamente nel caso in cui i precedenti accorgimenti non fossero sufficienti;

## **Articolo 35. Percorsi ciclabili e itinerari paesaggistici <sup>114</sup>**

### **Contenuto**

Il PAT nella tav. 4 recepisce la rete dei percorsi rurali e di rilevanza urbana che potranno essere modificati e integrati dal PI o da uno specifico progetto. Si è tenuto conto dello studio di fattibilità predisposto dall'Amministrazione comunale che costituirà un supporto anche per i futuri PI.

### **Direttive**

Il PAT attribuisce un'importanza strategica alla realizzazione di una rete di percorsi ciclabili e pedonali attrezzati e protetti secondo due modelli che potranno per alcuni tratti coincidere:

- percorsi ciclabili urbani finalizzati a migliorare i collegamenti interni e con le spiagge e la mobilità casa-lavoro, casa-scuola, casa-tempo libero;
- percorsi ciclabili finalizzati alla fruizione del territorio, sia urbano che aperto, e delle strutture ricreative e sportive.

A tal fine il PAT promuove la realizzazione di uno specifico progetto da sviluppare in termini urbanistici, architettonici e di diffusione e conoscenza delle opportunità già presenti all'interno del territorio comunale e di quelle che si attiveranno attraverso l'attuazione del progetto. Sotto il profilo urbanistico il PI recepisce i contenuti di tale progetto riportando ulteriori tracciati o rettifiche rispetto a quelli indicati dal PAT. La realizzazione potrà avvenire per parti con le modalità tecniche ed esecutive previste dalla normativa vigente e precisate dal PI o dal progetto esecutivo con particolare attenzione al rispetto delle dimensioni minime, all'utilizzo quando possibile di tracciati o elementi lineari già esistenti e con particolare cura nella scelta dei materiali di pavimentazione, delimitazione e segnaletica in modo che siano coerenti con il contesto di appartenenza.

### **Prescrizioni**

Il PI redige un progetto della rete ciclabile in modo da consentire la costruzione, anche per lotti successivi in riferimento al piano triennale delle opere pubbliche.

***(( Come previsto dall'art. 58 punto 4 delle NT\_PTRC, la Regione promuove la realizzazione di circuiti e itinerari di esplorazione slow del territorio, tra cui la Rete dei Cammini Veneti (RCV) costituita, ai sensi della LR 30 gennaio 2020, n. 4 "Disposizioni per il riconoscimento, la valorizzazione e la promozione dei cammini veneti", da itinerari, da percorrere a piedi, che collegano fra loro luoghi accomunati da significativi e documentati fatti storici o da tradizioni storicamente consolidate, di interesse storico, culturale, religioso, naturalistico, ambientale, paesaggistico, enogastronomico, e la Rete Escursionistica Veneta (REV), come un insieme di ciclovie, canali navigabili e percorsi a cavallo a valenza regionale che, nel collegare i centri e le periferie, sia incentrata alla realizzazione di uno o più sistemi di circuiti tematici. Tali RCV e REV saranno recepite all'interno del suddetto piano. )) <sup>115</sup>***

## **TITOLO 4: EDIFICABILITA' IN TERRITORIO AGRICOLO**

### **Articolo 36. Zone a prevalente destinazione agricola**

#### **Contenuto**

<sup>114</sup> Modifica introdotta dal DPP 27 del 21/03/2019 prescrizione 27

<sup>115</sup> Recepimento delle Norme Tecniche del PTRC

Il territorio agricolo è costituito dall'insieme del territorio non urbanizzato sotto il profilo agro produttivo e silvo-pastorale, dove sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PAT e dal PI, esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 3, ai sensi degli artt. 44 e 45 della LR n. 11/2004.

Dovranno essere favoriti i seguenti interventi:

- valorizzazione e mantenimento della attività agricola tradizionale con particolare riferimento alle colture di pregio;
- manutenzione della struttura agraria tradizionale;
- manutenzione e ripristino della viabilità poderale esistente;
- manutenzione e ripristino delle sistemazioni idrauliche originarie;
- manutenzione e ripristino delle sistemazioni agricole storiche originarie (terrazzamenti e ciglionamenti, muri a secco...)
- promozione di attività integrative del reddito, quali l'agriturismo;
- promozione di attività di fruizione del territorio per il tempo libero e il turismo rurale.

Il PAT individua:

- i principali edifici con valore storico-ambientale;
- gli ambiti territoriali di tutela e le invarianti con riferimento alle caratteristiche paesaggistico ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio.

### **Direttive**

#### **Interventi edilizi destinati alla residenza**

Nelle zone agricole sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dagli artt. 44, 45, 48 e 50 della LR n.11 del 23 aprile 2004, e successive modifiche e integrazioni.

La costruzione di nuovi fabbricati e l'ampliamento di quelli esistenti dovranno essere realizzati nel rispetto dell'organizzazione insediativa esistente.

I progetti per la costruzione di nuovi fabbricati dovranno comprendere anche una planimetria delle aree relative all'azienda agricola con allegata documentazione fotografica ed apposita relazione che giustifichi le scelte di localizzazione dei nuovi fabbricati in conformità al criterio di minore spreco possibile di terreno agricolo e del posizionamento degli stessi in riferimento ai segni ordinatori presenti sul territorio (percorsi d'impianto, fossi, curve di livello, ecc.).

Il PI potrà individuare sia ulteriori ambiti con finalità di tutela paesaggistico-ambientali (aree e fasce boscate, filari) sui quali limitare l'edificazione, sia aree da utilizzare per la produzione di pregio agricola e zootecnica. Una particolare attenzione verrà prestata alle sistemazioni idraulica e agraria dei suoli, alle possibilità irrigue, alla viabilità interpoderale favorendo le aziende agricole vitali e le attività biologiche a basso impatto.

Nella progettazione e realizzazione di ogni opera di trasformazione devono essere previste e prescritte le opere di ricomposizione paesaggistica ed ambientale comprendente anche il programma di scaglionamento nel tempo degli interventi previsti. Nel caso in cui tale programma preveda interventi anche successivi al completamento dell'opera per cui viene richiesta la concessione o autorizzazione, questa verrà rilasciata soltanto previa stipula di convenzione urbanistica o atto unilaterale d'obbligo regolatore della realizzazione e del collaudo di tali interventi e della prestazione di congrua garanzia per la loro puntuale realizzazione.

Potrà essere ingiunto ai proprietari la rimozione di elementi o sistemazioni improprie non più in uso e che abbiano un particolare impatto visivo. È altresì possibile prescrivere ai proprietari gli opportuni interventi per occultare, con barriere vegetali e/o altre opere, particolari elementi di disturbo dell'assetto paesaggistico.

Il progetto dell'impianto vegetale deve contenere:

- l'organizzazione degli spazi, delle pertinenze, degli accessi e dei percorsi pedonali;
- il progetto del nuovo impianto con indicate le specie arboree ed arbustive da porre a dimora, di seguito elencate:

<b>Latifoglie:</b>		<i>Laburnum anagyroides</i>	maggiociondolo
<i>Acer campestre</i>	<i>acero campestre, oppio</i>	<i>Laurus nobilis</i>	alloro
<i>Acer platanoides</i>	<i>acero riccio</i>	<i>Ligustrum vulgare</i>	ligustro
<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>acero montano</i>	<i>Magnolia grandiflora</i>	magnolia
<i>Aesculus hippocastanum</i>	<i>ippocastano</i>	<i>Malus spp</i>	melo
<i>Alnus glutinosa</i>	<i>ontano nero, comune</i>	<i>Morus alba</i>	gelso bianco
<i>Alnus cordata</i>	<i>ontano napoletano</i>	<i>Morus nigra</i>	gelso nero
<i>Alnus incana</i>	<i>ontano bianco</i>	<i>Ostrya carpinifolia</i>	carpino nero
<i>Amelanchier ovalis</i>	<i>pero corvino</i>	<i>Populus spp</i>	pioppi
<i>Carpinus betulus</i>	<i>carpino bianco</i>	<i>Pyrus spp</i>	peri
<i>Castanea sativa</i>	<i>castagno</i>	<i>Quercus petrae</i>	rovere
<i>Celtis austalis</i>	<i>bagolaro</i>	<i>Quercus pubescens</i>	roverella
<i>Cercis siliquastrum</i>	<i>albero di Giuda</i>	<i>Quercus robur</i>	farnia
<i>Corylus avellana</i>	<i>nocciolo</i>	<i>Salix spp</i>	salice
<i>Cornus mas</i>	<i>corniolo</i>	<i>Sorbus domesticus</i>	sorbo
<i>Cornus sanguinea</i>	<i>sanguinello</i>	<i>Tilia cordata</i>	riccio
<i>Cotynus coggygia</i>	<i>scotano</i>	<i>Tilia platyphyllos</i>	tiglio nostrano
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>biancospino</i>	<i>Ulmus glabra</i>	olmo
<i>Euonimus europaeus</i>	<i>berretta del prete,</i>	<i>Ulmus minor</i>	olmo campestre
Fusaggine		<i>Viburnum lantana</i>	viburno
<i>Ficus carica</i>	<i>fico</i>	<i>Viburnum opulus</i>	pallon di maggio
<i>Fraxinus excelsior</i>	<i>frassino</i>	<b>Conifere:</b>	
<i>Fraxinus ornus</i>	<i>orniello</i>	<i>Cupressus sempervirens</i>	cipresso
<i>Juglans regia</i>	<i>noce</i>	<i>Juniperus communis</i>	ginepro

## **Articolo 37. Invarianti di natura idrogeologica: protezione idrogeologica e il sistema ambientale**

### **Protezione idrogeologica**

Nella zona agricola è vietato procedere, salvo autorizzazione e fatta eccezione per le opere strettamente ed inderogabilmente indispensabili per la normale attività agricola (aratura e interventi manutentivi) e per la difesa del suolo da parte delle autorità preposte, a movimenti di terra, asportazione di materiali inerti e lavori di terrazzamento. Le sistemazioni idrauliche e agrarie sono quindi soggette ad autorizzazione previa presentazione del progetto descrittivo degli interventi richiesti. Il PI indica la documentazione di base che dovrà essere predisposta.

Dovranno essere indicate le opere di mitigazione sia visive che ambientali previste, nonché evidenziati gli effetti negativi che non possono essere evitati o mitigati e potranno essere proposte le eventuali misure di compensazione.

### **Rete idrografica e sorgenti (fossi e canali: Corpi idrici maggiori e minori e relativa vegetazione).**

E' fatto divieto di tombinatura, in assenza di un progetto generale di riordino idrogeologico che dimostri l'impossibilità di eseguire interventi conservativi; negli interventi di manutenzione si avrà cura di utilizzare materiali tradizionali modellati su sezioni di scarpate con sponde inclinate per favorire la permanenza della flora e della fauna locali. Va favorita la dispersione delle acque di dilavamento non inquinate (pluviali e simili) nel suolo piuttosto che il loro convogliamento diretto nelle fognature o in fossi o canali. Dove possibile, sarebbe opportuno che i privati realizzassero cisterne dove convogliare l'acqua derivante dai pluviali, in modo da poterla riutilizzare per irrigare i propri giardini senza attingere dalle fonti dell'acquedotto.

## **Articolo 38. Indirizzi e criteri l'edificabilità in territorio agricolo**

### **Contenuti**

Il territorio agricolo, così come definito ai precedenti articoli, è normato ai sensi del Titolo V della LR n.11/2004 e successive modifiche e integrazioni.

Il PI aggiorna e disciplina i manufatti aventi particolari caratteristiche di bene culturale.

### **Direttive**

Gli interventi edilizi devono essere progettati sulla base dei seguenti indirizzi, considerando peraltro che in zona agricola l'edificazione dei fabbricati agricoli produttivi deve essere collegata alla

funzionalità tecnica degli stessi e non vincolata esclusivamente alle forme architettoniche tradizionali:

a) gli **edifici prevalentemente residenziali** devono:

- rispettare l'ambiente agricolo e in particolare i caratteri dell'edilizia tradizionale, ricercando la coerenza con la tipologia, i materiali e i colori tipici delle preesistenze rurali del luogo;
- rispettare la morfologia del piano di campagna esistente evitando le deformazioni contrastanti con i caratteri del territorio;

b) le **strutture agricolo-produttive e gli annessi rustici** devono:

- rispettare l'ambiente agricolo ed in particolare, i caratteri dell'edilizia tradizionale ricercando, per quanto possibile, la coerenza con la tipologia, i materiali e i colori tipici delle preesistenze rurali del luogo;
- rispettare la morfologia del piano di campagna esistente evitando le deformazioni contrastanti con i caratteri del territorio.

Il PI specifica le direttive suddette e disciplina qualunque intervento di trasformazioni del territorio rurale, delle sue peculiari caratteristiche storiche, architettoniche ed ambientali, predisponendo uno specifico prontuario per interventi edilizi in zona agricola. Il PI potrà integrare le indicazioni di cui al presente articolo al fine di favorire l'innovazione architettonica nel rispetto della tradizione locale.

### **Prescrizioni**

In generale è prescritto il mantenimento attraverso il recupero, la manutenzione e la parziale reintegrazione di vecchie recinzioni che presentino caratteri tipologici e materiali tradizionali e siano coerenti con i valori storico-architettonici dell'edificio originario.

In assenza di elementi considerati tipici e caratterizzanti potranno essere realizzate nuove recinzioni esterne secondo le tipologie e forme più ricorrenti della tradizione rurale locale.

In generale gli spazi esterni pertinenziali dei fabbricati tipici rurali o di fabbricati di epoca recente dovranno essere realizzati con particolare attenzione alla permeabilità dei suoli attraverso l'uso di materiali e tecnologie drenanti.

Le pavimentazioni esterne originarie o di valore tipologico-documentario dovranno preferibilmente essere mantenute e conservate nei loro caratteri originari; detti elementi, qualora rimossi per consentire l'esecuzione di altri interventi, dovranno essere ricollocati in opera nel rispetto del disegno e della finitura preesistenti.

Il PI favorisce, attraverso misure di incentivazione, interventi che promuovono l'utilizzo di risorse energetiche rinnovabili, soluzioni progettuali eco-compatibili e disposizioni di bioedilizia.

Per i manufatti aventi particolari caratteristiche di bene culturale tipico della zona rurale, il PI sulla base delle analisi e della categoria di intervento assegnata in base al valore di tutela determina per ogni unità minima di intervento la destinazione d'uso ammessa.

Sono definite strutture ricettive in ambienti naturali, ai sensi della LR n. 30/2016 le attività ricettive in edifici o manufatti, anche adattati come elementi facilmente rimovibili, aventi particolari aspetti costruttivi e collocati in ambienti naturali. Tali strutture devono rispettare le disposizioni previste per le altre strutture ricettive a meno delle disposizioni previste dall'articolo 27 ter della LR n. 30/2016.

## **Articolo 39. Strutture agricolo-produttive**

### **Contenuto**

Si considerano le strutture agricolo-produttive (definite dal D.G.R. 3178/2004, lettera d) punto 3 e s.m.i.) i locali atti alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché i locali atti ad ospitare attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità, come definite dalla legge. La loro edificazione è definita sulla base di un Piano Aziendale approvato dall'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura ai sensi degli art. 44 e 45 della LR 11/2004.

## **Articolo 40. Manufatti non più funzionali alla conduzione del fondo <sup>116</sup>**

### **Contenuto**

Il PAT favorisce il riuso degli edifici ricadenti in zona agricola e non più funzionali alla conduzione del fondo al fine di preservare il territorio aperto. L'individuazione di tali manufatti e le modalità per il loro riuso sono precisate dal PI nel rispetto delle direttive che seguono.

### **Direttive**

Il PI predisporrà una schedatura puntuale degli annessi non più funzionali alla conduzione del fondo. La valutazione sarà definita sulla base delle destinazioni d'uso compatibili con la zona agricola ed altresì da una valutazione del carico urbanistico ammissibile per destinazione (residenza e attività connesse).

Per detti edifici possono essere consentite utilizzazioni diverse da quelle agricole solo se gli immobili interessati:

dispongono delle opere di urbanizzazione adeguate alle nuove utilizzazioni o viene provveduto alla loro realizzazione se mancanti;

sono coerenti o vengono resi coerenti con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale e con l'ambiente, anche mediante modifica dei manufatti che per dimensione, forma, colore, ecc., contrastano con i caratteri ambientali dei luoghi

### **Prescrizioni**

Con la riconversione dei fabbricati rurali non più funzionali viene vietata la possibilità di costruire nuove strutture agricolo-produttive nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di variante e nel fondo di riferimento, fatte salve le prerogative di cui agli artt. 44 e 45 della LR n. 11/2004 e smi riferite al complesso dei fabbricati aziendali, prima della riconversione.

Non è consentito il cambio di destinazione d'uso di annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo, se non in applicazione delle vigenti disposizioni di legge, in assenza di apposita schedatura puntuale da parte del PI.

## **Articolo 41. Allevamenti zootecnici**

### **Contenuto**

Per gli allevamenti zootecnici intensivi si applicano le disposizioni di cui alla LR 23 aprile 2004, n° 11 "Norme per il governo del territorio", e DGR 856/2012.

Gli interventi relativi agli allevamenti esistenti o di nuova costruzione potranno essere eseguiti nel rispetto delle disposizioni applicative come previste dalla lett. d, art. 50 LR 11/2004, DGR 856/2012 e nel rispetto delle successive disposizioni emanate dalla Regione Veneto.

Si precisa che ai sensi della DGR 856/2012:

- per le aree residenziali in cui il Piano degli Interventi prevede nuovi sviluppi insediativi o trasformazioni urbanistiche ricadenti parzialmente o totalmente all'interno delle fasce di rispetto degli allevamenti esistenti, l'efficacia di tali previsioni è obbligatoriamente subordinata al trasferimento, alla dismissione o alla variazione in riduzione della classe dimensionale degli stessi, attraverso il ricorso agli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio, etc. DGR n.856/2012. Tali condizioni di efficacia devono essere richiamate nei certificati di destinazione urbanistica.
- in deroga a quanto previsto al precedente punto, sono ammessi solamente gli interventi di cui alla DGR n.856/2012,

Per gli edifici soggetti a demolizione in seguito alla dismissione di allevamenti zootecnici intensivi, per il raggiungimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale e paesaggistica, è possibile ricorrere all'applicazione del credito edilizio di cui all'Articolo 49, nonché accordi di cui all'art. 50.

Per quanto attiene agli allevamenti zootecnici intensivi e la gestione dei relativi reflui, valgono le disposizioni attuative relative alla Direttiva 91/676/CEE e D.M. 7/04/2006 e s.m.i., le disposizioni della LR 11/2004 e relativi Atti di Indirizzo, nonché le norme igienico sanitarie vigenti in materia. L'Amministrazione comunale istituisce un apposito registro relativo al censimento e all'aggiornamento delle zone agricole oggetto di sversamento di liquami derivanti da deiezioni animali.

---

<sup>116</sup> Modifica introdotta dal DPP 27 del 21/03/2019 premessa 1 e prescrizione numero 29

## **Articolo 42. Interventi di riqualificazione degli elementi di degrado in zona agricola <sup>117</sup>**

### **Contenuto**

Il PAT individua, per limitati interventi, in quanto non di rilevanza strategica, le opere incongrue con l'ambiente circostante per le quali è necessario programmare azioni volte alla loro eliminazione e/o mitigazione.

### **Direttive**

Gli interventi di riqualificazione ambientale in zona agricola mediante demolizione di volumi legittimamente realizzati, ma che presentano motivi di turbativa ambientale o gravi problemi di inquinamento del territorio (annessi rustici non più funzionali, capannoni già utilizzati per attività produttive in zona impropria o per allevamenti zootecnici) determinano la formazione di credito edilizio con le modalità dell'Articolo 49 delle presenti norme.

Gli interventi di riordino della zona agricola, comprendenti la rimozione o il trasferimento degli immobili destinati all'allevamento zootecnico, anche se dismessi, degli annessi rustici dismessi, il ripristino del suolo agricolo compromesso da trasformazioni per finalità esulanti dall'attività agricola (depositi e simili), il trasferimento dei fabbricati residenziali incongrui, e non più funzionali all'attività primaria sparsi in zona agricola determinano la formazione di credito edilizio con le modalità dell'Articolo 49.

## **Articolo 43. Attività agrituristiche**

### **Contenuto**

La possibilità di adibire ad attività agrituristiche gli edifici è consentita su tutto il territorio comunale nel rispetto della Legge Regionale n. 28 del 10 agosto 2012 e successive integrazioni e modificazioni e DGRV n.315 del 12 marzo 2013 e successive modifiche ed integrazioni.

Le attività agrituristiche, per operatori a ciò autorizzati, anche se realizzate con opere di adattamento del fabbricato, non comportano mutamento di destinazione d'uso.

Gli annessi rustici esistenti aventi i requisiti definiti dalla LR. 4 novembre 2002, n°33, art. 25, comma 1, lett. f) (attività ricettive in residenze rurali) potranno essere adibiti a soggiorno temporaneo di turisti purché gli interventi di adeguamento necessari non compromettano le caratteristiche rurali dell'edificio.

### **Prescrizioni**

L'area di pertinenza del fabbricato, inclusi i parcheggi, dovrà mantenere le caratteristiche di ruralità ed integrarsi nel paesaggio.

Non sono ammesse nuove costruzioni isolate dalle preesistenti da destinare ad agriturismo.

## **TITOLO 4: Norme attuative**

## **Articolo 44. Attuazione del PAT <sup>118</sup>**

### **Contenuto**

In osservanza a quanto disposto dalla LR 11/04 e dalla LR 14/2017 il PI attua il PAT con i contenuti e le modalità prescritti dalle leggi citate e dalle presenti norme.

### **Direttive**

L'operazione di sviluppo e precisazione delle scelte del PAT dovrà avvenire mediante PI.

In ogni caso ogni variante al PI è tenuta ad operare nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal PAT e non può compromettere le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PAT stesso.

Come previsto dalla normativa vigente il PI dovrà assegnare ad ogni area la capacità edificatoria e le modalità di attuazione nel rispetto del dimensionamento complessivo del PAT.

Le aree non edificabili nello strumento urbanistico vigente che il PAT indica come compatibili con l'edificazione assumono una potenzialità edilizia e sono realizzabili solo dopo l'approvazione del PI, che darà indicazioni specifiche sulle aree interessate.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, comma 3 della LR. 11/2004, il PI o il provvedimento di localizzazione di un'opera pubblica in variante al PI, possono modificare il PAT senza che sia necessario procedere ad una variante dello stesso, secondo i seguenti criteri e limiti:

---

<sup>117</sup> Modifica introdotta dal DPP 27 del 21/03/2019 prescrizione numero 30

<sup>118</sup> Modifica introdotta dal DPP 27 del 21/03/2019 prescrizione numero 31

- 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 DPR 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.

Il piano comunale di zonizzazione acustica dovrà essere adeguato in relazione alle previsioni attuative del PI.

In sede di monitoraggio, dando applicazione alle modalità e ai criteri contenuti nell'Articolo 51 dovranno essere misurati gli effetti cumulativi nonché quelli derivanti dalle scelte di piano per verificare gli effetti previsti in relazione agli obiettivi descritti nel Rapporto Ambientale.

I PUA, ai sensi e per gli effetti dell'art.5 comma 8 del D.L. 70/2011 convertito in legge dall'art.1 c.1 L. 106/2011, per le parti non valutate dal PAT, saranno sottoposti a verifica di assoggettabilità, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, fatte salve le fattispecie di esclusione di cui alle DGR 1646 del 07 agosto 2012 e n. 1717 del 03 ottobre 2013. <sup>119</sup>

### **Prescrizioni**

In sede di PI in ottemperanza degli articoli 31 e 40 delle NT del PTCP <sup>120</sup>:

- a) Si provvederà a censire le attività civili ed industriali non allacciate alla fognatura e ad aggiornare il dato quadro conoscitivo che verrà verificato in sede di monitoraggio del PAT;
- b) Le attività civili e industriali esistenti non collegate alla rete fognaria dovranno provvedere ad allacciarsi, qualora non sia accertato l'impossibilità tecnica e nel rispetto di quanto stabilito dal Piano regionale di Tutela delle Acque.

### ***(( In recepimento dell'art. 21 delle Norme Tecniche del PTRC:***

***I Comuni, d'intesa con la Regione e con i Consorzi di bonifica competenti, in concomitanza con la redazione degli strumenti territoriali e urbanistici comunali e intercomunali, provvedono a elaborare il "Piano delle Acque" (PdA), quale strumento fondamentale per individuare le criticità idrauliche a livello locale ed indirizzare lo sviluppo urbanistico in maniera appropriata. La realizzazione avviene, principalmente, per il tramite dell'acquisizione del rilievo completo della rete idraulica secondaria di prima raccolta di pioggia a servizio delle aree già urbanizzate, della rete scolante costituita dai fiumi, dai corsi d'acqua e dai canali, e dell'individuazione della relazione tra la rete di fognatura e la rete di bonifica, delle principali criticità idrauliche, delle misure atte a favorire l'invaso delle acque, dei criteri per una corretta gestione e manutenzione della rete idrografica minore.***

***Al fine di non incrementare le condizioni di pericolosità idraulica, gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica comunali e intercomunali, in coerenza con il decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, "Norme in materia ambientale", e le disposizioni regionali vigenti in materia, devono comprendere una Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI) che verifichi, in accordo con il Piano di Tutela delle Acque (PTA) e il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), l'idoneità***

<sup>119</sup> Modifica introdotta dal DPP 27 del 21/03/2019 premessa 1

<sup>120</sup> Modifica introdotta dal DPP 27 del 21/03/2019 prescrizione numero 31

**idraulica degli ambiti in cui è propostala realizzazione di nuovi insediamenti, l' idoneità della rete di prima raccolta delle acque meteoriche, nonché gli effetti che questi possono creare nei territori posti a valle, prescrivendo i limiti per l'impermeabilizzazione dei suoli, per l'invaso e per il successivo recapito delle acque di prima pioggia.**

**I nuovi interventi, opere e attività devono:**

**mantenere o migliorare le condizioni esistenti di funzionalità idraulica, agevolare o non impedire il deflusso delle piene, non ostacolare il normale deflusso delle acque, ridurre per quanto possibile l'impermeabilizzazione dei suoli;**

**non aumentare il rischio idraulico in tutta l'area a valle interessata, anche mediante la realizzazione di vasche di prima pioggia e di altri sistemi di laminazione;**

**mantenere i volumi invasabili delle aree interessate e favorire il ripristino delle aree naturali di laminazione ed esondazione, con riferimento anche alla possibilità di individuare la cave dismesse come siti di laminazione.**

**Sono vietati i tombinamenti di fossati e corsi d'acqua, fatti salvi quelli necessari, che sono previamente autorizzati dall'autorità idraulica competente.**

**Al fine di ridurre le condizioni di pericolosità idraulica:**

- **è vietato eseguire scavi e altre lavorazioni o impiantare colture che possano compromettere la stabilità delle strutture arginali e delle opere idrauliche in genere;**
- **è vietato ostruire le fasce di transito al piede degli argini o gli accessi alle opere idrauliche, in conformità alle vigenti disposizioni in materia;**
- **è consentito lo spurgo meccanico dei fossi che deve essere eseguito nel rispetto delle normative di tutela paesaggistica e ambientale.**

**Gli argini e le sponde fluviali sono destinati, nel rispetto della vigente normativa in materia di paesaggio, prioritariamente a garantire la sicurezza idraulica dei corsi d'acqua; ogni altro uso deve essere autorizzato dalla competente autorità idraulica.**

**Le estrazioni di materiale inerte dagli alvei e dalle golene di tutti i corsi d'acqua presenti sul territorio regionale sono consentite, nel rispetto della vigente normativa in materia ambientale e di paesaggio, esclusivamente al fine di:**

- **assicurare il raggiungimento di obiettivi di funzionalità, sicurezza e recupero morfologico del corso d'acqua;**
- **ripristinare le sezioni ovvero procedere alla pulizia degli alvei a fronte di situazioni imprevedibili di urgenza;**

**realizzare bacini di laminazione che consentano lo stoccaggio temporaneo dei volumi d'acqua defluenti nella fase di piena dei fiumi e bacini di accumulo delle acque da utilizzare quale riserva idrica ove tale tipologia di opera sia approvata dalla Regione. ))<sup>121</sup>**

#### **Articolo 45. Norma di flessibilità**

Il PI, in conseguenza del dettaglio di scala e al fine di consentire la definizione di un più coerente disegno urbanistico del tessuto edilizio, potrà discostarsi, entro i limiti indicati dal PAT, dai parametri da questo delineati per le aree di urbanizzazione consolidata e gli ambiti di edificazione diffusa, alle seguenti condizioni:

- che, in sede di PI, siano rispettati il limite quantitativo massimo di consumo di suolo ammesso stabilito dalla DGRV 3650/2008 e dal provvedimento della GRV ai sensi dell'articolo 4 della LR 14/2017 e il dimensionamento complessivo previsto per l'ATO di appartenenza;
- che tali modifiche escludano le aree interessate da invariants, vincoli, fragilità e le aree classificate in "valori e tutele";
- che comportino modesti scostamenti funzionali al riconoscimento di fabbricati residenziali esistenti con relative aree di pertinenza, nonché di eventuali lotti di completamento o di integrazione degli insediamenti, posti in contiguità con il tessuto edificato esistente e finalizzati al miglioramento ed alla riqualificazione dei margini degli insediamenti;
- che la ridefinizione dei margini delle aree di urbanizzazione consolidata e degli ambiti di edificazione diffusa, eventualmente finalizzata ad ampliamenti di immobili esistenti o a nuova

<sup>121</sup> Recepimento art. 21 delle Norme Tecniche del PTRC

edificazione, potrà avvenire soltanto attraverso interventi di “completamento”, utilizzando i servizi di rete e le opere di urbanizzazione primaria esistenti e senza comportare la predisposizione di PUA.

Tali variazioni dovranno naturalmente avvenire nel rispetto degli obiettivi generali di limitazione del consumo del suolo e di contenimento della dispersione insediativa, impedendo e/o controllando la costruzione a nastro lungo le strade di interconnessione tra aggregati insediativi, la fusione tra gli stessi, e avendo soprattutto cura di verificare che non siano alterati l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate nella VAS.

Le aree strutturali e gli ambiti demandati a PUA o accordo di programma possono essere variati in sede di PI, o di PUA nei limiti di variazione della superficie territoriale del 10% di quella originaria indicata nella tavola 4 del PAT (deve essere sovrapponibile almeno il 90% della s.t. originaria e di quella variata) e conseguentemente del proprio perimetro, con trasposizioni di zona conseguenti alla definizione delle infrastrutture, dei servizi o di una più razionale organizzazione dell'area e, se PUA di iniziativa pubblica, anche variazioni in termini volumetrici e/o di superficie coperta, del rapporto di copertura territoriale o fondiaria, dell'altezza massima degli edifici ecc. fino al 15% dei parametri indicati dal PI.

#### **Articolo 46. Sportello unico per le attività produttive e varianti <sup>122</sup>**

##### **Contenuto**

Il PAT, assume quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive di cui decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133" e alla legge regionale n° 55 del 31/12 /2012, capo I. Gli interventi di ristrutturazione, riconversione, cessazione, riattivazione, ampliamento e trasferimento di attività di produzione di beni o servizi esistenti e gli interventi di nuova costruzione e conseguente insediamento delle medesime attività, ove conformi alle previsioni ed alle norme dello strumento urbanistico vigente sono attuabili mediante IED, così come gli ampliamenti di attività produttive che si rendono indispensabili per adeguare le attività ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie, fino ad un massimo del 50 per cento della superficie esistente e comunque non oltre 100 mq. di superficie coperta; le modifiche ai dati stereometrici di progetti già approvati ai sensi della normativa in materia di sportello unico per le attività produttive, ferme restando le quantità volumetriche e/o di superficie coperta approvate.

Gli interventi in deroga allo strumento urbanistico generale sono quelli previsti all'art. 3, capo I, Lr 55/2012 e smi.

Gli interventi in variante allo strumento urbanistico generale sono quelli previsti all'art. 4, capo I, Lr 55/2012 e smi.

La Lr 55/2012 definisce anche, agli articoli 3, 4, 5 e 6, le procedure attuative.

È da escludere la possibilità di applicare le procedure di cui all'art. 5 del DPR 160/2010 ai casi di progetti che occupino:

- aree destinate a servizi che incidono sul dimensionamento del piano, sottraendole in tal modo ad aree pubbliche o di interesse pubblico;
- il centro storico;
- gli ambiti di valenza paesaggistica di cui all'Articolo 28 delle presenti norme o comunque limitrofi a tali ambiti;
- gli ambiti di cui all'Articolo 31 delle presenti norme.

#### **Articolo 47. Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica**

##### **Contenuto<sup>123</sup>**

Il PAT stabilisce criteri e modalità per l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica, perseguendo l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti

---

<sup>122</sup> Modifica introdotta dal DPP 27 del 21/03/2019 prescrizione numero 32

<sup>123</sup> Modifica introdotta dal DPP 27 del 21/03/2019 prescrizione numero 33

edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.

### **Direttive**

Il PI dovrà prevedere di applicare l'istituto della perequazione urbanistica per l'attuazione di:

- a) Piani urbanistici attuativi e o parti di essi;
- b) Schede normative;
- c) Interventi che prevedano forme di negoziazione.

L'impiego dell'istituto perequativo è prioritariamente finalizzato all'acquisizione di porzioni di aree da impiegare nel completamento e nel potenziamento delle dotazioni territoriali, ovvero dei servizi di interesse pubblico, delle attrezzature collettive, della viabilità e delle infrastrutture, dei parchi e nel perseguimento di politiche finalizzate all'attuazione di programmi di edilizia residenziale pubblica.

Finalità che può essere raggiunta attraverso la cessione diretta delle aree necessarie, la realizzazione delle stesse a carico del privato, oppure individuando nel piano delle opere pubbliche la finalità di impiego della quota. Qualora il Comune, verificato che la dotazione di aree e standard previste dal PAT sia già stata attuata in quantità superiore al minimo di legge, potrà concordare con il soggetto attuatore la monetizzazione.

Anche per interventi edilizi diretti il PI potrà prevedere l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica.

Il PI può motivatamente individuare altresì comparti attuativi costituiti da aree appartenenti ad ambiti di trasformazione diversi, computando i rispettivi indici perequativi e nel rispetto della massima capacità edificatoria assegnata a ciascun ambito.

A fini perequativi, potranno comprendersi anche aree distinte e non contigue, ma funzionalmente collegate ed idonee, in particolare per quanto riguarda la dotazione di servizi a scala territoriale. Fanno parte di diritto dell'ambito territoriale assoggettato a perequazione urbanistica tutte le aree di trasformazione inserite dal PAT, comprese quelle destinate a dotazioni territoriali di standard, ad esclusione di quelle già nella disponibilità dell'Amministrazione comunale alla data di adozione del PAT. Le aree cedute a seguito di perequazione o compensazione sono destinate ad accogliere, oltre alle funzioni già previste per l'ambito e secondo le indicazioni del PI e compatibilmente con le caratteristiche delle aree:

- crediti edilizi (**come disciplinati da apposita variante al PI**) <sup>124</sup>
- opere ad uso pubblico
- dotazioni urbanistiche
- edilizia residenziale pubblica.

La perequazione viene quantificata dal PI nel rispetto dei seguenti criteri:

- dovrà essere prevista non solo per le aree agricole oggetto di trasformazione, ma a tutti gli interventi che valorizzano in modo significativo un'area o un edificio;
- dovranno essere valutati lo stato di fatto e di diritto delle aree
- la quota perequativa deve essere pari almeno al 50% del plusvalore generato dalla trasformazione urbanistica;
- nel caso di interventi che rivestano particolare interesse pubblico o soggetti ad accordo pubblico-privato potranno essere indicate diverse quantificazioni perequative nel rispetto dei criteri generali contenuti in questo articolo.

### **Prescrizioni**

Il Piano degli Interventi dovrà garantire la contestualità degli interventi previsti dalla Variante PAT in ambito urbano con quelli a carattere di perequazione ambientale in ambito urbano.

## **Articolo 48. Indirizzi e criteri per l'applicazione della compensazione urbanistica**

### **Contenuto**

La compensazione urbanistica è l'istituto mediante il quale, secondo le procedure di legge, viene permesso ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche

---

<sup>124</sup> Modifica proposta con Variante n. 2 al PAT adottata con DCC n. 26 del 30/05/2022

di proprietà pubblica, oppure su parte dell'area oggetto di vincolo non necessaria alla realizzazione dell'opera pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.

#### **Direttive**

Il PI per conseguire gli obiettivi di cui al comma precedente, disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare individuando gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi e prevedendo a tal fine, per favorire la commerciabilità degli stessi, l'attribuzione alle varie zone di indici di edificabilità differenziati e un indice minimo di edificabilità fondiaria.

Il PI potrà individuare ulteriori aree particolarmente delicate da assoggettare a vincolo di inedificabilità, e potrà prevedere la possibilità, qualora posseggano una potenzialità edificatoria, di ottenere un credito edilizio spendibile secondo quanto previsto dall'art 36 della LR 11/2004.

### **Articolo 49. Indirizzi e criteri per l'applicazione del credito edilizio**

#### **Contenuto**

Concordemente con quanto previsto dagli articoli 36, 37 e 39 della LR 11/04 (( dalla LR n. 14/2019 e dalla DGR n. 263/2020 ))<sup>125</sup>, il credito edilizio può essere generato, oltre che dagli interventi di cui all'Articolo 47 e all'Articolo 48, nel seguente modo:

- (( ... ))<sup>126</sup>
- (( realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale (Crediti edilizi-CE).
- demolizione di opere incongrue esistenti in tutto il territorio comunale ed eliminazione di elementi di degrado presenti su tutto il territorio comunale (Crediti edilizi da Rinaturalizzazione - CER). ))<sup>127</sup>

#### **Direttive**

(( Con apposita variante al PI verranno disciplinate, in attuazione della DGR n. 263/2020, le modalità operative per il riconoscimento e l'operatività dei crediti edilizi, compresi quelli da rinaturalizzazione. ))<sup>128</sup>

(( ... ))<sup>129</sup>

### **Articolo 50. Accordi tra soggetti pubblici e privati**

#### **Contenuto**

Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla LR 11/2004, può concludere accordi con soggetti privati per assumere, nella pianificazione, proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali accordi sono finalizzati alla determinazione di eventuali previsioni aventi contenuto discrezionale in atti di pianificazione territoriale ed urbanistica.

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

Gli accordi ai sensi del primo comma dovranno contenere:

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

<sup>125</sup> Modifica proposta con Variante n. 2 al PAT adottata con DCC n. 26 del 30/05/2022

<sup>126</sup> Modifica proposta con Variante n. 2 al PAT adottata con DCC n. 26 del 30/05/2022

<sup>127</sup> Modifica proposta con Variante n. 2 al PAT adottata con DCC n. 26 del 30/05/2022

<sup>128</sup> Modifica proposta con Variante n. 2 al PAT adottata con DCC n. 26 del 30/05/2022

<sup>129</sup> Modifica proposta con Variante n. 2 al PAT adottata con DCC n. 26 del 30/05/2022

L'approvazione degli accordi tra enti pubblici e soggetti privati sono attuati attraverso le differenti procedure previste dagli artt. 6 e 7 della LR 11/2004, in relazione alla tipologia degli accordi.

Nell'ambito del procedimento di formazione del PI, o in caso di varianti, al fine di attribuire i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali sulle aree nelle quali sono previsti interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, l'Amministrazione Comunale può prevedere l'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultino più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal PAT.

L'accordo dovrà essere formulato tenendo conto degli obiettivi e dei criteri definiti dal PAT, inoltre dovrà essere coerente con i valori stabiliti nell'articolo precedente.

#### **Direttive**

Il PI può prevedere per interventi di riqualificazione, l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione di immobili e/o di aree entro l'ambito da riqualificare, al fine di attuare direttamente interventi di trasformazione, sia attraverso propri investimenti che attivando il concorso di operatori mediante forme pubbliche di consultazione.

Nelle aree soggette a trasformazione il PI può assegnare un indice edificatorio più elevato, qualora l'attuazione degli interventi sia condizionata alla realizzazione di opere infrastrutturali definiti di interesse pubblico e collettivo dall'Amministrazione Comunale, fra cui anche interventi di edilizia residenziale pubblica, che comportino un rilevante maggiore onere per il soggetto attuatore.

#### **Prescrizioni**

La integrale cessione a titolo gratuito delle aree e delle opere da destinare a standard di urbanizzazione primario e secondario costituisce comunque la condizione minima a carico dei promotori (ovvero della parte attuatrice subentrante).

Ai fini dell'assoggettamento alla procedura VAS gli ambiti destinati alla realizzazione di accordi pubblico/privato dovranno essere sottoposti, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, alla verifica di assoggettabilità.

### **Articolo 51. Compatibilità idraulica**

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

#### **Direttive**

Ogni intervento di trasformazione dell'uso del suolo che provochi una variazione di permeabilità superficiale deve prevedere adeguate misure compensative finalizzate a mantenere il coefficiente udometrico come nelle condizioni *ante operam* in accordo con il principio dell'invarianza idraulica. Le condizioni idrauliche saranno adeguatamente studiate e valutate arrivando a definire soluzioni ed interventi costruttivi atti a migliorare la sicurezza idraulica e ad limitare le portata di deflusso sia per le azioni di urbanizzazione, sia per i singoli interventi. In ottemperanza all'invarianza idraulica, le soluzioni adottate per ciascun intervento in progetto, dovranno garantire valori di portata massima non superiori si quelle stimabili nella situazione ante intervento, a parità di evento di pioggia.

Il PI disciplina gli interventi di trasformazione del territorio in coerenza con quanto previsto dalla DGR n°2948/2009 e con le disposizioni contenute nelle presenti norme, andando eventualmente ed in relazione alla scala di intervento ad integrare e dettagliare. Il P.I., inoltre, deve rispettare le disposizioni fissate per i singoli ATO e le indicazioni e prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità idraulica facente parte del PAT.

#### **Prescrizioni**

Ciascun intervento di trasformazione dell'uso del suolo è soggetto alla realizzazione di precise opere di mitigazione idraulica ricavate mediante adeguate metodi di calcolo e messe in opera secondo quanto indicato nella Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al PAT.

Le opere di mitigazione dovranno rispettare quanto previsto nella Valutazione di Compatibilità Idraulica di supporto al PAT.

Indicativamente, le opere di mitigazione idraulica possono consistere in:

- aree verdi/agricole temporaneamente sommergibili e/o affossature, dotate di arginature atte a delimitare l'area oggetto di sommersione e dotate di manufatto di scarico (verso il recettore finale) avente dispositivo regolatore di portata;
- bacini di laminazione depressi dotati di sistemi di fitodepurazione (ad esempio stagni e aree vegetate, in cui le acque sono canalizzate attraverso condotti o per gravità, che provvedono al trattamento dei deflussi meteorici raccogliendo temporaneamente le acque prima che esse si infiltrino nel terreno);
- realizzazione di volumi aggiuntivi nella rete di smaltimento acque meteoriche (sia in rete che e/o puntuali), sia sovradimensionando le sezioni utili, che operando sulla livelletta delle opere;
- sistemi di infiltrazione facilitata (bacini di infiltrazione, canali filtranti, pozzi asciutti, pavimentazioni filtranti), in caso di terreni ad elevata capacità di accettazione delle piogge (coefficiente di filtrazione maggiore di 10-3 m/s e frazione limosa inferiore al 5%) e in presenza di falda freatica sufficientemente profonda.

Qualsiasi tipologia di opera di mitigazione scelta dovrà:

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

Per le superfici scoperte come parcheggi, percorsi pedonali e piazzali, si dovranno utilizzare pavimentazioni che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno.

Per le aree impermeabili si dovrà scegliere basse pendenze di drenaggio superficiale, disponendo una rete di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio).

Si dovranno salvaguardare le vie di deflusso dell'acqua per garantire lo scolo ed eliminare possibilità di ristagno. Per la realizzazione di infrastrutture di trasporto dovrà essere assicurata la continuità del deflusso delle acque tra le porzioni del territorio compartimentate dalle opere. Valgono, inoltre, anche le prescrizioni enunciate all'Articolo 10.

## **Articolo 52. Monitoraggio del Piano in rapporto alla VAS <sup>130</sup>**

### **Contenuto**

In attuazione dell'art. 10 della DIRETTIVA 2001/42/CE, il PAT determina le modalità di controllo degli effetti ambientali significativi conseguenti all'attuazione del piano al fine, tra l'altro, di individuare tempestivamente gli impatti imprevisti ed essere in grado di adottare le opportune misure correttive.

**(( Il monitoraggio, redatto ai sensi dell'art. 18 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. assicura il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione dei piani e dei programmi approvati e la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti e da adottare le opportune misure correttive. Il monitoraggio è effettuato dall'Autorità procedente in collaborazione con l'Autorità competente anche avvalendosi del sistema delle Agenzie ambientali e dell'Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale. )) <sup>131</sup>**

**(( Il piano o programma individua le responsabilità e la sussistenza delle risorse necessarie per la realizzazione e gestione del monitoraggio. )) <sup>132</sup>**

Coerentemente a quanto elaborato nella valutazione degli effetti ambientali del Piano, il monitoraggio previsto dalla Valutazione Ambientale Strategica per essere integrato nel sistema di pianificazione

<sup>130</sup> Modifica introdotta dal DPP 27 del 21/03/2019 prescrizione numero 34

<sup>131</sup> Modifica proposta con Variante n. 2 al PAT adottata con DCC n. 26 del 30/05/2022

<sup>132</sup> Modifica introdotta in recepimento del Parere VAS n. 74 del 27/04/2023

prevede due percorsi di attuazione: il monitoraggio istituzionale/amministrativo e il monitoraggio di Piano.

- Il monitoraggio istituzionale/amministrativo, che definisce il monitoraggio per le componenti ambientali che possano fornire un quadro di riferimento che contribuisca a identificare le informazioni ambientali pertinenti in grado di registrare tempestivamente le variazioni, possibilmente anche solo a carattere locale e riferite ad un breve tempo di risposta, e omogeneizzare gli andamenti delle informazioni dei fenomeni che si considerano. Si identificano a questo proposito per ogni componente ambientale: i fattori ambientali specifici, le aree di territorio maggiormente interessate, le fonti dei dati in maniera coerente con quanto utilizzato nella definizione dello stato dell'ambiente.

- Il monitoraggio di Piano, che definisce il monitoraggio per i sistemi delle azioni definite dal Piano tramite indicatori prestazionali che aiutano a verificare il raggiungimento di obiettivi e traguardi ambientali e consentono di attribuire i cambiamenti ambientali dovuti all'attuazione del Piano. Il monitoraggio di Piano è inteso per determinare i criteri che portano a valutare la necessità delle eventuali azioni correttive, che possono essere intraprese a livello di pianificazione e a livello di attuazione. Tale monitoraggio andrà applicato nel Piano degli Interventi, concretizzando le azioni considerate a livello strategico, quantificandone l'importanza, e stabilendo le effettive realizzazioni di quanto previsto in sede strategica dal PAT.

Si prevede la redazione periodica di un Rapporto di monitoraggio ambientale che darà conto delle prestazioni del Piano, rapportandole anche alle previsioni effettuate. Tale rapporto dovrà avere la duplice funzione di informare i soggetti interessati ed il pubblico in generale sulle ricadute ambientali che la pianificazione sta generando, ed inoltre di fornire uno strumento in grado di individuare tempestivamente gli effetti negativi impreveduti e dunque di consentire l'adozione delle opportune misure correttive.

Il Rapporto di monitoraggio ambientale sarà inoltre utile per valutare la modifica delle previsioni e/o il cambiamento di condizioni strutturali che possono rendere necessario il riorientamento del Piano o la variazione degli aspetti funzionali ad esso legati.

#### **(( Procedure**

**Il monitoraggio è effettuato dall'Autorità procedente in collaborazione con l'Autorità competente anche avvalendosi del sistema delle Agenzie ambientali e dell'Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale.**

**Ai sensi della normativa vigente (( *Art. 18, c.2-bis, D.Lgs. 152/2006* )) <sup>133</sup> l'autorità procedente trasmette all'autorità competente i risultati del monitoraggio ambientale e le eventuali misure correttive adottate secondo le indicazioni di cui alla lettera i) dell'Allegato VI alla parte seconda del Dlgs. 152/2004 e s.m.i. al fine dell'espressione sui risultati del monitoraggio ambientale e sulle eventuali misure correttive adottate da parte dell'autorità procedente.**

**(( *Ai sensi dell'Art. 18, c.2-ter, D.Lgs. 152/2006 l'autorità competente si esprime entro trenta giorni sui risultati del monitoraggio ambientale e sulle eventuali misure correttive adottate da parte dell'autorità procedente.* )) <sup>134</sup>**

**L'autorità competente verifica lo stato di attuazione del piano o programma, gli effetti prodotti e il contributo del medesimo al raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale definiti dalle strategie di sviluppo sostenibile nazionale e regionali.**

**Le informazioni raccolte attraverso il monitoraggio sono tenute in conto nel caso di eventuali modifiche al piano o programma e comunque sempre incluse nel quadro conoscitivo dei successivi atti di pianificazione o programmazione.**

**(( *Ai sensi del c. 3 dell'art. 18, D.Lgs. 152/2006, delle modalità di svolgimento del monitoraggio, dei risultati e delle eventuali misure correttive adottate è data adeguata informazione attraverso i siti web dell'autorità competente e dell'autorità procedente.* )) <sup>135</sup>**

**(( Il Piano degli Interventi, che concretizza le azioni considerate a livello strategico e ne quantifica l'importanza, dovrà essere verificato in quanto stabilisce le effettive realizzazioni di quanto previsto dalla pianificazione strategica. Gli effetti ambientali possono anche essere**

<sup>133</sup> Modifica introdotta in recepimento del Parere VAS n. 74 del 27/04/2023

<sup>134</sup> Modifica introdotta in recepimento del Parere VAS n. 74 del 27/04/2023

<sup>135</sup> Modifica introdotta in recepimento del Parere VAS n. 74 del 27/04/2023

controllati indirettamente monitorando le cause degli effetti (come i fattori di pressione o le misure di mitigazione).

E' possibile inoltre individuare fonti di informazioni sull'ambiente, che costituiscano una base adeguata per attuare le disposizioni relative al monitoraggio, disponibili a livello di progetto ai sensi di altre normative comunitarie.

Il popolamento degli indicatori di monitoraggio dovrà essere effettuato a cura dell'Autorità Procedente, che potrà avvalersi delle risorse informative messe a disposizione dal Sistema Informativo Territoriale della Regione Veneto e della Provincia di Verona: nella fase di attuazione del PAT si potranno ridefinire il numero e la tipologia degli Indicatori individuati per il monitoraggio. ))<sup>136</sup>

*(( Ai sensi del comma 3-bis del D.Lgs 152/2006 l'autorità competente verifica lo stato di attuazione del piano o programma, gli effetti prodotti e il contributo del medesimo al raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale definiti dalle strategie di sviluppo sostenibile nazionale e regionali di cui all'articolo 34 dello stesso D.Lgs. 152/2006. ))<sup>137</sup>*

### **Prescrizioni**

**(( Il PI dovrà garantire la contestualità degli interventi di trasformazione previsti dal PAT, con le eventuali misure di carattere compensativo. L'attuazione delle previsioni del PAT, nonché l'evoluzione delle condizioni di equilibrio che ne assicurano la sostenibilità, è sottoposta a specifico monitoraggio.**

**Si prevede la redazione periodica di un Rapporto di monitoraggio ambientale che darà conto delle prestazioni del Piano, rapportandole anche alle previsioni effettuate, così come impostato nel Piano del Monitoraggio.**

**Tale rapporto dovrà avere la duplice funzione di informare i soggetti interessati ed il pubblico in generale sulle ricadute ambientali che la pianificazione sta generando, ed inoltre di fornire uno strumento in grado di individuare tempestivamente gli effetti negativi imprevisti e dunque di consentire l'adozione delle opportune misure correttive. Il rapporto di monitoraggio ambientale sarà inoltre utile per valutare la modifica delle previsioni e/o il cambiamento di condizioni strutturali che possono rendere necessario il ri-orientamento del Piano o la variazione degli aspetti funzionali ad esso legati.**

**Il piano di monitoraggio sarà definito in coerenza con il documento 2030: LA STRATEGIA REGIONALE PER LO SVILUPPO SOSTENIBILE – Delibera del Consiglio regionale del Veneto n. 80 del 20 luglio 2020 e con l'art. 18 del Dlgs 152/2006 e smi.**

**Nella fase di attuazione del PAT, sulla base delle eventuali criticità emerse nel corso del monitoraggio e/o della disponibilità di nuove banche dati, si potranno ridefinire il numero e la tipologia degli indicatori ora individuati per il monitoraggio che si potrà focalizzare su alcuni effetti ambientali o includere aspetti aggiuntivi che non erano manifesti precedentemente.**

**In sede di monitoraggio, dando applicazione alle modalità e criteri contenuti nel presente articolo e nell'art. 44, dovranno essere misurati gli effetti cumulativi e quelli derivanti dalle scelte di Piano per verificare gli effetti previsti in relazione agli obiettivi descritti nel Rapporto Ambientale elaborato per la VAS del PAT.**

**L'Amministrazione comunale, d'intesa con la Provincia di Verona, attiva il processo di verifica annuale del monitoraggio delle varie azioni e, in considerazione degli obiettivi di sostenibilità ambientale e socio- economica, provvede a redigere specifico Rapporto di monitoraggio ambientale al fine di verificare come le azioni operino nei confronti del Piano.**

**In relazione al Rapporto di cui ai commi precedenti, la Giunta può proporre al Consiglio Comunale l'adozione di eventuali modifiche cautelative/correttive riferite alle misure di Mitigazione e/o di Compensazione ambientale**

---

<sup>136</sup> Modifica introdotta in recepimento del Parere VAS n. 74 del 27/04/2023

<sup>137</sup> Modifica introdotta in recepimento del Parere VAS n. 74 del 27/04/2023

individuate dalla VAS, fatte salve le valutazioni ambientali e gli obiettivi di sostenibilità del piano evidenziati nella VAS e i pareri espressi in sede di approvazione dalle competenti Autorità di controllo.

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

Coerentemente a quanto elaborato nella valutazione degli effetti ambientali del P.A.T., si dovrà fare riferimento al Piano del monitoraggio previsto dalla Valutazione Ambientale Strategica che entra a far parte delle presenti norme sottoforma di specifico allegato.

Ai sensi del comma 2bis dell'art. 18 Monitoraggio del Dlgs n. 152/2006 e s.m.i. il Comune di Torri del Benaco deve trasmettere la reportistica derivante dall'attuazione del Monitoraggio alla competente Commissione Regionale per la VAS della Regione Veneto. 1

Si elencano di seguito quegli indicatori che si configurano come "indici di stato" cioè parametri che sono in grado di descrivere una condizione del territorio, indipendentemente dagli impatti diretti o indiretti del piano.

Tra questi vi sono gli indicatori di qualità delle acque superficiali e sotterranee che consentiranno di valutare l'evoluzione dello stato di fatto ambientale, ma anche le diverse reti di monitoraggio delle varie realtà impattanti presenti sul territorio. ))<sup>138</sup>

(( .... ))<sup>139</sup>

## INDICATORI DI STATO

---

<sup>138</sup> Modifica introdotta in recepimento del Parere VAS n. 74 del 27/04/2023

<sup>139</sup> Capoverso stralciato in recepimento del Parere VAS n. 74 del 27/04/2023

ELENCO INDICATORI DI STATO			
Indicatore	Descrizione	autorità preposta ad effettuare le misurazioni	Cadenza
Acque superficiali	Attualmente la rete di monitoraggio ARPAV non prevede punti di monitoraggio significativi	ARPAV	Annuale Se disponibile o in base alle analisi effettuate da ARPAV
Qualità aria	Raccolta dati disponibili sulla qualità dell'aria. Attualmente la rete di monitoraggio ARPAV non prevede punti di monitoraggio significativi (nella verifica dello stato dell'ambiente sono stati utilizzati i dati di una campagna di monitoraggio effettuata a Garda)	ARPAV	annuale se disponibili o in base alle analisi effettuate da ARPAV
Rumore	Raccolta dati disponibili sulle emissioni rumorose Eventuali segnalazioni da parte della popolazione	ARPAV	annuale se disponibili
Popolazione	popolazione residente al 31 dicembre (n. abitanti) densità abitativa (n. abitanti / km2)	ISTAT	annuale
Traffico	Passaggio mezzi lungo la Strada Gardesana (SR 249) gestita da Veneto Strade. Attualmente non sono previsti punti di monitoraggio significativi	VENETO STRADE	Se disponibili

indicatore	unità di misura	verifica	autorità preposta ad effettuare le misurazioni	Obiettivi
Esposizione alle sorgenti di inquinamento acustico	mq/anno Descrizione	Annuale	Comune di Torri del Benaco	Documentare gli interventi significativi di incremento delle superfici residenziali e turistico-ricettive in riferimento alle zone identificate come ARR ricadenti nelle fasce di rispetto da fonti di rumore definite dal Piano di zonizzazione acustica (a seguito della sua revisione)
Consumo di suolo ai sensi della LRV n° 14/2017 (sport e attività ricreative, direzionale-commerciale, turistico ricettivo, residenziale, strade, parcheggi)	mq/anno	Annuale	Comune di Torri del Benaco	Documentare il consumo annuo di suolo
Consumo di suolo nelle aree protette	mq/anno	Annuale	Comune di Torri del Benaco	Documentare il consumo annuo di suolo per interventi realizzati all'interno dei parchi di interesse

				locale inseriti nel Piano
Variazione della permeabilità del suolo	mq/anno Descrizione	Annuale	Comune di Torri del Benaco	Documentare gli interventi significativi di incremento - riduzione delle superfici permeabili nelle aree urbanizzate
Consumi domestici di acqua potabile	mc/anno l/ab/g	Annuale	A.G.S. S.p.a.	Verificare l'uso della risorsa idrica in funzione del carico insediativo
Nuovi Allacci alla fognatura	N°	Annuale	Comune di Torri del Benaco/AGS	Documentare i nuovi interventi legati alle nuove abitazioni e/o strutture in relazione alle agibilità
Produzione totale rifiuti urbani e sua disarticolazione Merceologica	Kg/anno Kg/anno/abitante Kg/giorno/abitante	Annuale	Comune di Torri del Benaco	Verificare la corretta gestione del ciclo dei rifiuti
Indicatori demografici (residenti, numero di famiglie, saldo naturale-migratorio, stranieri residenti)	n. Descrizione	Annuale	Comune di Torri del Benaco	Documentare l'andamento demografico con l'obiettivo di adeguare eventualmente il dimensionamento del Piano alle necessità
Presenze turistiche	N° Descrizione in base alle diverse tipologie sulla base del versamento dell'imposta di soggiorno	Annuale	Comune di Torri del Benaco	Documentare l'andamento dei flussi turistici
Volume residenziale	mc/anno	Annuale	Comune di Torri del Benaco	Rappresentare il volume destinato alla residenza che viene utilizzato dai PI, con lo scopo di monitorare il dimensionamento del PAT
Recupero come credito edilizio di immobili abbandonati e dismessi	mc	Annuale	Comune di Torri del Benaco	Monitorare le volumetrie da destinare a credito edilizio
Volume alberghiero	mc/anno	Annuale	Comune di Torri del Benaco	Rappresentare il volume a destinazione residenziale che viene utilizzato dai PI, con lo scopo di monitorare il dimensionamento del PAT
Disponibilità di verde pubblico fruibile	mq/ab	Annuale	Comune di Torri del Benaco	Indicare la dotazione pro capite di aree a verde pubblico a disposizione della popolazione residente
Attuazione Parchi di interesse locale	mq	Annuale	Comune di Torri del Benaco	Monitorare lo stato di attuazione dei Parchi pianificati. Documentare gli interventi di valorizzazione e manutenzione degli ambiti individuati nella Carta della Trasformabilità, in particolare in riferimento alla

				rete ecologica e ai parchi locali con lo scopo di preservarne la naturalità
Raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani	%	Annuale	Comune di Torri del Benaco	Verificare la corretta gestione del ciclo dei rifiuti
Realizzazione fasce arboree lungo le strade o le piste ciclabili	ml	Annuale	Comune di Torri del Benaco	Controllo delle modalità di esecuzione della viabilità slow
Superficie area boscata rigenerazione	mq	Annuale	Comune di Torri del Benaco	Verificare l'aumento della naturalità
Attività di monitoraggio delle opere sottoposte a VIA (porti)	Descrizione quali - quantitativa	Annuale	Comune di Torri del Benaco	Controllo delle modalità di esecuzione delle opere
Aree sottoposte ad interventi di mitigazione ambientale	mq	Annuale	Comune di Torri del Benaco	Verificare lo stato di attuazione degli interventi di rigenerazione previsti dal PAT
Interventi per la laminazione delle acque di precipitazione Meteorica (in relazione alle aree pubbliche)	mc/anno Descrizione Mappatura	Annuale	Comune di Torri del Benaco	Individua il volume di acqua invasata al fine di rispondere al principio dell'invarianza idraulica
Sostituzione punti luce con luci a LED negli impianti di illuminazione	N°	Annuale	Comune di Torri del Benaco	Attuazione disposizioni di cui alla LRV n° 17/2009

### **Articolo 53. Sostenibilità in edilizia**

Il PI indicherà, alla luce della normativa regionale e statale in materia e garantendo la piena tutela dei valori e dei vincoli di tipo naturalistico, paesaggistico e monumentale, le modalità per l'installazione di impianti a energia solare e fotovoltaici. Il PI potrà inoltre individuare progetti speciali di rilevanza comunale o sovracomunale destinati all'accoglimento di strutture tecnologiche finalizzate alla produzione di energia da fonti rinnovabili quali: campi fotovoltaici, impianti alimentati a biomassa per la produzione di energia e insediamenti agricoli e agroindustriali finalizzati alla produzione di biocombustibili. Tali progetti potranno essere oggetto di Accordi ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 e s.m.i. e dovranno rispondere alle indicazioni previste negli strumenti urbanistici sovraordinati vigenti.

### **Articolo 54. Adeguamento al Decreto Presidente della Repubblica 380/2001 art.4 comma 1 sexies– Regolamento Edilizio Tipo (RET)**

Il PAT assume le nuove definizioni uniformi di cui all'Intesa sancita in sede di Conferenza Stato-Regioni ed Enti Locali il 20 ottobre 2016, alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 1896 del 22 novembre 2017 ed alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 669 del 15 maggio 2018. L'efficacia delle nuove definizioni aventi incidenza urbanistica troveranno applicazione a far data dell'efficacia della Variante al PI, che modificherà le NTO, in coerenza con il nuovo REC adeguate al RET, da approvare entro i termini fissati di legge.

### **(( Articolo 54-bis. Misure puntuali per il miglioramento della qualità degli abitati e per la conservazione delle risorse**

**L'attuazione del Piano dovrà garantire alcune misure connesse a criticità puntuali e specifiche:**

### ***Inquinamento acustico e atmosferico***

- ***Adottare quali criteri progettuali nella realizzazione dei nuovi assi viari la sicurezza, fruibilità e accessibilità per i pedoni, con particolare attenzione all'utilizzo dei materiali, alla sicurezza e all'inserimento paesaggistico;***
- ***Realizzare la segnaletica orizzontale con materiali che la renda visibile di notte e di giorno anche con avverse condizioni metereologiche;***
- ***Progettare la rete ciclabile separata dal piano viario dove possibile da un'idonea barriera per evitare l'invasione da parte di autoveicoli e per evitare che pedoni e ciclisti invadano la sede stradale in maniera inopportuna;***
- ***Prevedere aree di sosta e parcheggio bici, l'integrazione con aree attrezzate per le diverse tipologie di utenza oltre che una percorrenza dei percorsi ciclo pedonali con le aree verdi, utilizzando materiali che permettano all'acqua di drenare;***
- ***Progettare percorsi accessibili, con particolare attenzione alle diverse tipologie di disabilità, illuminati, integrati con gli spazi a verde e con i principali servizi assicurando la socializzazione, la qualità ambientale e la gradevolezza;***
- ***Disincentivare l'uso dell'auto per l'accessibilità delle aree del centro storico assicurando adeguati collegamenti con il trasporto pubblico e la rete ciclo pedonale;***
- ***Disincentivare l'uso dell'automobile consentendo un'adeguata accessibilità delle aree residenziali ai servizi e al trasporto pubblico;***
- ***Prevedere la ricucitura dei percorsi ciclabili e pedonali di collegamento con i principali centri di interesse e con le aree residenziali.***

### ***Migliorare le prestazioni delle aree insediative***

- ***Curare la pavimentazione dei parcheggi con materiali del tipo permeabile per un migliore impatto ambientale e microclimatico prevedendo anche la piantumazione di flora arbustiva e arborea;***
- ***Promuovere l'utilizzo del verde finalizzato al miglioramento degli abitati garantendo allo stesso una funzione ambientale, psicologica, sociale, di promozione dell'attività fisica. Per tale ragione i requisiti delle aree verdi e attrezzate saranno:***
- ***Identificabilità e accessibilità per tutti, anche per gli utenti disabili;***
- ***Attrattività e gradevolezza con l'inserimento di funzioni commerciali, ricreative e di servizio soprattutto per il gioco, lo sport e il tempo libero;***
- ***Sicurezza con un'adeguata progettazione dell'illuminazione e del verde;***
- ***Adeguatezza dimensionale;***
- ***Garantire adeguata accessibilità al sistema dei servizi attraverso:***
- ***Programmazione di una rete di percorsi ciclabili e pedonali di collegamento con i principali centri di servizio;***
- ***Prevede attrezzature sportive e ricreative minime e diffuse anche in corrispondenza degli aggregati abitativi rurali;***
- ***Progettare spazi verdi e di servizio in ambiti produttivi utili per il microclima e per la gradevolezza degli spazi, in funzione della fruizione degli addetti (tempo libero, pausa pranzo ecc.).***
- ***In caso di difficoltà da parte del servizio idrico di poter garantire fornitura da rete acquedottistica in ambiti in cui l'attuale rete a servizio delle aree in trasformazione presentano limiti strutturali di carattere idraulico (che potrebbero non garantire il soddisfacimento del fabbisogno richiesto), necessita di approfondimenti in fase attuativa relativamente alla definizione delle opere di urbanizzazione progettate tenendo in considerazione le opportune soluzioni tecnologiche.***

### ***Inquinamento luminoso***

***Il PI dovrà contenere una disciplina finalizzata al contenimento dell'inquinamento luminoso, in conformità alle seguenti indicazioni:***

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

**Gli strumenti attuativi del piano dovranno tenere conto delle seguenti misure di attenzione, anche in riferimento alla presenza di elementi della Rete Natura 2000:**

- **Dovranno essere impiegati per l'illuminazione esterna sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e la modulazione dell'intensità in funzione dell'orario e della fruizione degli spazi, in conformità a quanto previsto dalla LRV n° 17/2009.**
- **Dovranno essere realizzate opere di illuminazione esterna con lampade a basso consumo ed a funzionamento differenziato durante la notte.**
- **Non dovrà essere prevista l'installazione all'aperto di apparecchi illuminanti che disperdono la luce al di fuori degli spazi funzionalmente dedicati e in particolare, verso la volta celeste.**
- **Tutti gli impianti di illuminazione pubblica dovranno utilizzare lampade a ristretto spettro di emissione; allo stato attuale della tecnologia rispettano questi requisiti le lampade al sodio ad alta pressione, da preferire lungo le strade urbane ed extraurbane, nelle zone residenziali e per l'illuminazione dei giardini pubblici e dei passaggi pedonali.**
- **I sistemi di illuminazione dovranno prevedere un flusso luminoso modulabile, bassa dispersione e con lampade a ridotto effetto attrattivo (con una componente spettrale dell'UV ridotta o nulla) in particolar modo nei confronti di lepidotteri, coleotteri, ditteri, emitteri, neurotteri, tricotteri, imenotteri e ortotteri.**

#### **Biodiversità, flora e fauna**

- **Dovrà essere eseguito il controllo per quanto attiene lo smaltimento dei rifiuti, la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue, nonché l'emissione dei fumi in atmosfera, per non provocare possibili inquinamenti, diretti o indiretti, al sito protetto;**
- **I tempi di esecuzione dei lavori dovranno essere brevi, con un crono programma tarato per evitare il disturbo agli habitat naturali, in particolare a tutela degli uccelli e delle altre componenti floro-faunistiche presenti.**

- ***Durante l'esecuzione dei lavori dovranno essere impiegati mezzi provvisti di dispositivi antirumore; dovranno essere utilizzate miscele e lubrificanti ecologici;***
- ***Per il recupero e/o l'incremento del verde, ai fini di impedire possibili colonizzazioni di specie esotiche e quindi fenomeni di inquinamento genetico, si prescrive l'utilizzo esclusivo di specie autoctone.***
- ***Dovrà essere prevista la rinaturalizzazione dei corsi d'acqua nei casi in cui questi fungano anche da corridoio per la rete ecologica. In accordo con gli enti competenti, è auspicabile aumentarne la sua efficacia possibilmente allargandone l'alveo e intervenendo con opere di ingegneria naturalistica, con diversificazione della morfologia al fine di garantire un elevato grado di biodiversità.***

#### ***Recupero cave***

- ***Gli interventi proposti sfruttano le potenzialità di tali ambienti degradati per creare zone di maggiore naturalità ad alta diversificazione.***
- ***Si dovrà prediligere il ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica per interventi di stabilizzazione dei riperti, prevenzione dell'erosione, regimazione dei deflussi superficiali, ricostituzione della copertura vegetale.***

#### ***Percorsi ciclabili***

- ***Prevedere l'inserimento di elementi vegetali lungo strada ha lo scopo principale di schermare polveri e rumorosità generati dalle infrastrutture viarie. Le fasce vegetate, oltre a contribuire ad una diversificazione paesistica e ambientale del territorio attraversato, possono svolgere la funzione di ripristinare la continuità ecologica e paesaggistica, se non costituiscono tratti troppo lunghi in adiacenza alle strade, se sono debitamente separate da reti per impedire alla fauna selvatica l'accesso alle strade, se confluiscono in by-pass per la fauna. ))***<sup>140</sup>

#### ***(( Articolo 54-ter. Efficacia esterna e coordinamento con strumenti settoriali***

***L'attuazione delle previsioni del PAT dovrà essere programmata coerentemente con i contenuti di strumenti settoriali quali:***

- ***Piano degli Interventi dell'ente gestore del servizio idrico integrato in relazione agli interventi di ampliamento della rete fognaria. I P.I. in attuazione al PAT dovranno infatti dare priorità all'attuazione di interventi in contesti già dotati di rete fognaria;***
- ***Dovrà essere aggiornato il piano della zonizzazione acustica, rispetto alla quale dovranno essere coerenti le previsioni di Piano al fine di orientare lo sviluppo nel rispetto degli standard di salute pubblica;***
- ***In sede di attuazione del PAT e in occasione della prima traduzione delle sue strategie in chiave operativa si dovrà quindi dare attuazione anche alla "strategia delle connessioni", garantendo alla pianificazione del territorio il ruolo di coordinamento rispetto alle tematiche settoriali, al fine di massimizzare un approccio sistemico e olistico, quindi anche in grado di cogliere e analizzare gli effetti cumulativi delle azioni. ))***<sup>141</sup>

#### ***(( Articolo 54-quater. – Sostenibilità delle reti e sottoservizi***

***Il PI per ogni intervento di trasformazione dovrà garantire:***

- ***la corretta gestione delle acque (potabili, meteoriche e reflue) mediante l'acquisizione di pareri di competenza degli enti gestori ed organi superiori (AGS, Consorzio di Bonifica e Genio Civile, ecc);***
  - ***che venga richiesto parere preventivo in modo da verificare la compatibilità con le reti e gli impianti esistenti gestiti da Azienda Gardesana Servizi SpA nei seguenti casi:***
- ✓ per ogni nuovo allacciamento all'acquedotto e alla fognatura, relativo a nuovi insediamenti domestici e non, ed industriali;***

<sup>140</sup> Modifica introdotta in recepimento del Parere VAS n. 74 del 27/04/2023

<sup>141</sup> Modifica introdotta in recepimento del Parere VAS n. 74 del 27/04/2023

✓ nel caso in cui l'allacciamento sia presente, ma l'intervento preveda modifiche dei consumi idrici o dei reflui immessi in fognatura;

✓ per tutte le richieste di pareri preventivi di fattibilità urbanistica/edilizia.

- che siano recepiti i "Regolamenti dei servizi di acquedotto e fognatura/depurazione nell'A.T.O. Veronese";

- sia attuata la separazione delle acque meteoriche da quelle reflue;

- venga rispettato il principio di invarianza idraulica non potendo ulteriormente aggravare l'attuale sistema di fognatura e depurazione con acqua di pioggia proveniente da nuovi insediamenti sia pubblici che privati. A tale scopo in tutti gli interventi sul territorio dovrà essere privilegiata la trasformazione delle aree scolanti in aree drenanti e dovrà essere valutata la possibilità di ridurre/eliminare l'apporto di acque parassite/bianche/ecc. dalla fognatura nera;

- l'acquisizione dei pareri di competenza degli enti gestori dei sottoservizi energetici: energia elettrica, comunicazioni, gas ecc. ))<sup>142</sup>

## **TITOLO 6: - AZIONI STRATEGICHE DELLA RETE DELL'OSPITALITÀ E VISITAZIONE DEL TERRITORIO**

(( Articolo 55. Organizzazione della rete dei servizi-attrezzature-sistemazioni afferenti il turismo del territorio, la rete dell'ospitalità e la visitazione del territorio aperto

### **Rete dei servizi e delle attrezzature afferenti il turismo**

Ai fini della fruizione turistica del territorio e della riqualificazione e potenziamento della rete ecologica, il PAT programma strategie estese al territorio aperto ed agli insediamenti attraverso la realizzazione di una rete di servizi, attrezzature e sistemazioni per l'ospitalità, la visitazione, la godibilità e la fruibilità. Inoltre ai fini di una valorizzazione complessiva del quadro territoriale promuove il raccordo ed il potenziamento delle aree a verde e servizi della Pianificazione vigente attraverso percorsi tematici di visitazione escursionistici, di immersione rurale, ciclopedonali ed equestri, aree di sosta, strutture per attività turistico-ricettive e di promozione e vendita dei prodotti agricoli tipici locali, siti per l'ospitalità, itinerari per la conoscenza del patrimonio archeologico.

Il PAT individua con dei simboli negli elaborati grafici l'individuazione delle azioni strategiche riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base geografica informatizzata. Le azioni previste sono: Porta del Parco, Strutture Turistiche, Aree ristoro, Bici grill, Ponte Tibetano, Sport Acquatico, Punti Panoramici, Porto, Parcheggi esistenti o di Progetto

### **Ricettività a basso impatto ambientale**

Il PAT incentiva la creazione di un sistema di ricettività a basso impatto ambientale, quale l'albergo diffuso, per la valorizzazione del territorio come nuova forma di interazione tra il luogo e l'accoglienza.

Tale proposta si orienta verso una diversificazione dell'offerta di ricettività nell'ottica di una tutela del territorio e dell'identità dei luoghi e per la valorizzazione delle qualità paesaggistiche e va considerata come limitazione al fenomeno delle seconde case.

Si intende qui riportata la disciplina prevista dalla LR n. 11/2004 all'art. 44bis - Riutilizzo di strutture in zona agricola per finalità di locazione turistica o per finalità di classificazione come dipendenza di albergo diffuso.

### **Direttive**

Il PI, nel promuovere la riqualificazione e valorizzazione dei caratteri naturalistico-ambientali del territorio pone particolare attenzione:

---

<sup>142</sup> Modifica introdotta con l'accoglimento del Parere pervenuto n. 3 Agenzia Gardesana Servizi SpA

- nell'organizzazione territoriale delle funzioni ed in particolare degli spazi e attrezzature per attività turistico-ricettive, didattico-culturali, individuando nelle corti rurali gli elementi per la creazione di un sistema di visitazione;

(( ... ))<sup>143</sup>

(( *nell'individuazione degli opportuni servizi per la visitazione e la ricettività negli ambiti destinati all'istituzione dei Parchi di Interesse Locale di cui all'art. 22 delle presenti Norme Tecniche;* ))<sup>144</sup>

- nella localizzazione dei percorsi di immersione rurale, ciclopedonali ed equestri e aree di sosta attrezzate che mettano in relazione i Parchi tra loro e con il restante territorio;

- nella disciplina del territorio agricolo di carattere montano, pedecollinare, collinare;

- nella disciplina degli spazi aperti pubblici/privati interni ed esterni agli insediamenti;

- nella valorizzazione turistica del territorio, promuovendo ogni iniziativa atta a creare una rete di ospitalità portata a implementare le attività agrituristiche e turistico-sportive all'aria aperta, attraverso il potenziamento delle attrezzature necessarie al loro sviluppo, con riferimento anche ai percorsi tematici di visitazione sparsi nel territorio;

- all'individuazione degli immobili interessati da attività di ristoro, ricettive, turistiche prevedendone il mantenimento e promuovendone il recupero anche con ampliamenti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dei luoghi;

- all'individuazione degli immobili ai sensi dell'art. 40 delle presenti Norme Tecniche con finalità di supporto al sistema turistico. ))<sup>145</sup>

---

<sup>143</sup> Modifica introdotta da Istruttoria Tecnica del Servizio Urbanistica – Provincia di Verona del 06/03/2024

<sup>144</sup> Modifica introdotta da Istruttoria Tecnica del Servizio Urbanistica – Provincia di Verona del 06/03/2024

<sup>145</sup> Modifica proposta con Variante n. 2 al PAT adottata con DCC n. 26 del 30/05/2022

CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO RESIDENZIALE AREE DI TRASFORMAZIONE E LINEE DI ESPANSIONE														
	PAT APPROVATO Conferenza di Servizi 06/10/2016 Pubblicato sul B.U.R n. 6 in data 13/01/2017				VARIANTE N. 1 AL PAT APPROVATO DPP n. 27 del 21/03/2019								VARIANTE N. 1 AL PAT Adozione DCC n. 26 del 30/05/2022	
			VARIANTE N. 1 AL PI Appr. DCC n. 12 del 24/02/2018				VARIANTE N. 2 AL PI Appr. DCC n. 37 del 30/06/2021			VARIANTE N. 2 bis AL PI Appr. DCC n. 4 del 13/01/2023				
ATO	nuovo volume residenziale mc	totale abitanti su nuovo volume (mc/150) n.	Volume assegnato mc	Volume disponibile mc	nuovo volume residenziale mc	totale abitanti su nuovo volume (mc/150) n.	Volume trasferito tra ATO mc	Volume assegnato mc	Volume disponibile mc	Volume disponibile mc	Volume assegnato mc	Volume residuo totale mc	nuovo volume residenziale mc	Nuovo volume totale mc
	a		b	a-b=c	c		d	e	c+d-e=f	f	g	f-g=h	i	h+i=l
1	14.100	94	-13.650	450	-	-	450 2.800	-3.158	92	92	-	92	12.408	12.500
2	6.265	42	0	6.265	6.265	42	1.200	-7.394	71	71	-	71	11.429	11.500
3	8.000	54	0	8.000	8.000	53	-4.000	-3.158	842	842	-	842	4.158	5.000
4	0	0	0	0	0	0	-	-	0	0	-	0	1.200	1.200
5	0	0	0	0	0	0	-	-	0	0	-	0	10.000	10.000
6	0	0	0	0	0	0	-	-	0	0	-	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>28.365</b>	<b>190</b>	<b>-13.650</b>	<b>14.715</b>	<b>14.265</b>	<b>95</b>	<b>450</b>	<b>-13.710</b>	<b>1.005</b>	<b>1.005</b>	<b>-</b>	<b>1.005</b>	<b>39.195</b>	<b>40.200</b>

CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO COMMERCIO, SERVIZI, TURISTICO AREE DI TRASFORMAZIONE E LINEE DI ESPANSIONE														
	PAT APPROVATO Conferenza di Servizi 06/10/2016 Pubblicato sul B.U.R n. 6 in data 13/01/2017				VARIANTE N. 1 AL PAT APPROVATO DPP n. 27 del 21/03/2019								VARIANTE N. 1 AL PAT Adozione DCC n. 26 del 30/05/2022	
			VARIANTE N. 1 AL PI Appr. DCC n. 12 del 24/02/2018				VARIANTE N. 2 AL PI Appr. DCC n. 37 del 30/06/2021			VARIANTE N. 2 bis AL PI Appr. DCC n. 4 del 13/01/2023				
ATO	volume commercio, servizi, turistico mc	Volume assegnato mc	Volume disponibile mc	Volume disponibile mc	volume commercio, servizi, turistico mc	Volume trasferito tra ATO mc	Volume assegnato mc	Volume disponibile mc	Volume disponibile mc	Volume assegnato mc	Volume residuo totale mc	volume commercio, servizi, turistico mc	Nuovo volume totale mc	
	a	b	a-b=c	c	c	d	e	c+d-e=f	f	g	f-g=h	i	h+i=l	
1	23.566	-8.280	15.286	15.286	15.286	-	-986	14.300	14.300	-1.747	12.553	17.447	30.000	
2	15.961	-1.140	14.821	14.821	14.821	-	-	14.821	14.821	-	14.821	27.179	42.000	
3	8.196	-	8.196	8.196	8.196	-	-	8.196	8.196	-	8.196	-8.196	0	
4	0	-	0	0	0	-	-	-	-	-	0	2.000	2.000	
5	0	-	0	0	0	-	-	-	-	-	0	20.000	20.000	
6	6.000	-	6.000	6.000	6.000	-	-	6.000	6.000	-	6.000	0	6.000	
<b>TOTALE</b>	<b>51.143</b>	<b>-9.420</b>	<b>44.303</b>	<b>44.303</b>	<b>44.303</b>	<b>-</b>	<b>-986</b>	<b>43.317</b>	<b>43.317</b>	<b>-1.747</b>	<b>41.570</b>		<b>100.000</b>	

CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO PRODUTTIVO AREE DI TRASFORMAZIONE E LINEE DI ESPANSIONE												
	PAT APPROVATO Conferenza di Servizi 06/10/2016 Pubblicato sul B.U.R n. 6 in data 13/01/2017			VARIANTE N. 1 AL PAT APPROVATO DPP n. 27 del 21/03/2019							VARIANTE N. 1 AL PAT Adozione DCC n. 26 del 30/05/2022	
	VARIANTE N. 1 AL PI Aprr. DCC n. 12 del 24/02/2018			VARIANTE N. 2 AL PI Aprr. DCC n. 37 del 30/06/2021			VARIANTE N. 2 bis AL PI Aprr. DCC n. 4 del 13/01/2023					
ATO	superficie coperta produttiva* mq	Superficie assegnata mq	Superficie disponibile mq	superficie coperta produttiva* mq		Superficie assegnata mq	Superficie disponibile mq	Superficie disponibile mq	Superficie assegnata mq	Superficie residua totale mq	superficie coperta produttiva* mq	Nuova superficie totale mq
	a	b	a-b=c	c	d	e	c+d-e=f	f	g	f-g=h	i	h+i=l
1	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-
2	6.230	0	6.230	6.230		0	6.230	6.230	0	6.230	-6.230	-
3	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-
4	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-
5	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-
6	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTALE</b>	<b>6.230</b>	<b>0</b>	<b>6.230</b>	<b>6.230</b>		<b>0</b>	<b>6.230</b>	<b>6.230</b>	<b>0</b>	<b>6.230</b>	<b>-6.230</b>	<b>-</b>