



COMUNE DI CASTELNUOVO DEL GARDA  
Provincia di Verona

# PAT

## PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

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

Adottato con DCC n.  
Approvato con DCC n.

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SINDACO  
Giovanni Dal Cero

UFFICIO TECNICO  
Fiorella Carloni

PROGETTISTA  
Giulio Satumi

CONTRIBUTI SPECIALISTICI  
Analisi agronomiche e Vinca, Bruna Basso  
Geologia e Compatibilità idraulica, Piero Zangheri  
Quadro conoscitivo, Gianluca Ramo

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA  
Nicoletta Toffaletti

*Marzo 2020*

## Sommario

<b>TITOLO I - NORME GENERALI</b> .....	<b>1</b>
1. Finalità .....	1
2. Contenuti e ambito di applicazione.....	2
3. Elaborati del PAT.....	3
4. Efficacia e attuazione.....	4
5. Monitoraggio del PAT in rapporto alla VAS.....	5
<b>TITOLO II - VINCOLI, INVARIANTI E FRAGILITA'</b> .....	<b>8</b>
6. Beni paesaggistici di cui al D.Lgs. n. 42/2004 .....	8
7. Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004 .....	10
8. Vincolo di destinazione forestale .....	12
9. Sismicità e vincolo sismico.....	13
10. Risorse naturali ed ambientali, ambiti per l'istituzione di Parchi, individuati dal PTRC .....	14
11. Siti di Importanza Comunitaria (SIC) e Zone di Protezione Speciale (ZPS).....	15
12. Servitù militari .....	17
13. Centri storici.....	18
14. Ville Venete, edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale, pertinenze scoperte da tutelare e contesto figurativo .....	20
15. Idrografia - fasce di rispetto e di tutela .....	21
16. Sito contaminato .....	22
17. Cave .....	23
18. Risorse idropotabili – Depuratori .....	24
19. Infrastrutture della mobilità – fasce di rispetto .....	25
20. Ferrovie – fasce di rispetto .....	26
21. Elettrodotti – fasce di rispetto.....	27
22. Impianti di comunicazione elettronica – criteri di localizzazione e fasce di rispetto.....	28
23. Cimiteri e fasce di rispetto.....	30
24. Infrastrutture tecnologiche e fasce di rispetto.....	31
25. Impianti a rischio di incidente rilevante .....	32
26. Invarianti di natura geologica e idrogeologica .....	33
27. Invarianti di natura paesaggistica.....	34
28. Invarianti di natura storico-monumentale .....	35
29. Invarianti di natura architettonica.....	36

30. Compatibilità geologica ai fini urbanistici .....	37
31. Compatibilità idraulica ed aree soggette a dissesto idrogeologico.....	41
<b>TITOLO III - AZIONI STRATEGICHE .....</b>	<b>47</b>
32. Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica .....	47
33. Indirizzi e criteri per l'applicazione della compensazione urbanistica .....	48
34. Indirizzi e criteri per l'applicazione del credito edilizio .....	50
35. Ambiti Territoriali Omogenei – A.T.O. ....	51
36. Quantità massima di consumo di suolo .....	52
37. Dimensionamento insediativo e dei servizi.....	53
38. Ambiti di urbanizzazione consolidata.....	55
39. Ambiti di edificazione diffusa .....	56
40. Linee preferenziali di sviluppo insediativo e limiti fisici alla nuova edificazione .....	58
41. Accordi tra soggetti pubblici e privati.....	59
42. Ambiti di rigenerazione urbana .....	60
43. Aree di riqualificazione e riconversione .....	62
44. Servizi di interesse comune di maggior rilevanza.....	63
45. Parchi di interesse comunale: Parco del Tione e Parco lacustre.....	64
46. Zone a prevalente destinazione agricola.....	65
47. Allevamenti zootecnici intensivi esistenti .....	67
48. Rete ecologica locale .....	68
49. Infrastrutture della mobilità .....	71
50. Parco tematico.....	73
51. Porto per la diportistica .....	74
52. Strade del Vino .....	75
53. Coni di visuale .....	76
54. Criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive, per le varianti di cui al DPR 447/98.....	77
55. Criteri per l'insediamento delle medie e grandi strutture di vendita .....	78
<b>TITOLO IV - NORME COMUNI, TRANSITORIE E FINALI.....</b>	<b>80</b>
56. Azioni per la sostenibilità degli interventi .....	80
57. Definizioni uniformi .....	81
58. Applicazione del PAT, criteri e limiti entro i quali il PI può modificarlo senza che sia necessario procedere ad una variante.....	82

**ALLEGATO A - AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI (ATO)**

**ALLEGATO B - CARTA DEGLI AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA AI SENSI DELLA LR 14/2017**

## **TITOLO I - NORME GENERALI**

### **1. Finalità**

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) è lo strumento di pianificazione che delinea e coordina le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio del Comune di Castelnuovo del Garda individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi dalla pianificazione territoriale di livello superiore e dalle esigenze della comunità locale.

Le presenti norme del Piano di Assetto del Territorio (PAT), in applicazione della LR n. 11/2004, 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.

## 2. Contenuti e ambito di applicazione

La disciplina del PAT, è definita dall'insieme delle prescrizioni normative e grafiche contenute negli elaborati che lo compongono. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione disciplinano l'assetto del territorio definito dal PAT con riferimento:

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

Le Norme Tecniche di Attuazione recepiscono le disposizioni espresse da leggi e regolamenti di livello superiore (nazionale e regionale) e dai Piani di carattere sovraordinato (regionale, provinciale e di settore) e contengono le direttive e le prescrizioni per la formazione del Piano degli Interventi - PI; sotto il profilo dell'efficacia, propongono:

- direttive: hanno efficacia generale sugli strumenti di pianificazione di livello inferiore al PAT, adottati successivamente alla sua adozione;
- prescrizioni e vincoli: comportano l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dall'art. 29 della LR n. 11/2004 e dall'art. 12, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

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. Nel caso di contrasto tra il testo delle norme e gli elaborati grafici, prevale il testo normativo.

In caso di contrasto tra norme diverse, prevale quella avente maggior grado di tutela degli obiettivi di sostenibilità del Piano evidenziati nella Valutazione Ambientale Strategica - VAS, ed in ogni caso quelle disciplinanti i vincoli, le invarianti e le limitazioni della trasformabilità.

Gli ambiti e gli immobili vincolati individuati nella Tav. 1 - Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale del PAT hanno valore ricognitivo e non esaustivo. La mancata indicazione del PAT di ambiti o immobili che risultino vincolati ai sensi di legge non esime dall'applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli; per contro l'errata indicazione di immobili che non risultino vincolati, non comporterà l'applicazione della disciplina di cui ai successivi articoli. Il venire meno di elementi generatori di vincolo e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito della modificazione degli stessi, annulla la cogenza delle relative norme di tutela.

Il PAT essendo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo del territorio comunale, non ha efficacia conformativa della proprietà, e non costituisce vincoli di localizzazione preordinati all'esproprio. A tal fine le indicazioni grafiche contenute nella Tav. 4 - Carta della trasformabilità, non hanno valore conformativo delle destinazioni d'uso urbanistiche dei suoli, le definizioni delle quali è demandata al PI e non possono rappresentare 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.

### 3. Elaborati del PAT

Il PAT è formato dai seguenti elaborati:

- a) Relazione tecnica e di progetto contenente gli esiti delle analisi, della concertazione, degli obiettivi e del dimensionamento del PAT;
- b) Norme tecniche di attuazione e allegati:
  - All A - Ambiti territoriali omogenei (ATO)
  - All B - Carta degli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR 14/2017;
- c) Elaborati grafici progettuali:
  - Tav. 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale, alla scala 1:10.000;
  - Tav. 2 - Carta delle Invarianti, alla scala 1:10.000;
  - Tav. 3 - Carta delle Fragilità, alla scala 1:10.000;
  - Tav. 4 - Carta degli ambiti territoriali omogenei e della Trasformabilità, alla scala 1:10.000;
- f) Compatibilità Idraulica;
- g) Rapporto Ambientale, Sintesi Non Tecnica, Dichiarazione di Sintesi ai fini della Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
- h) Valutazione di Incidenza Ambientale (VINCA);
- i) Banca dati alfanumerica e vettoriale contenente il quadro conoscitivo di cui all'art. 10 della LR n. 11/2004 comprensivo anche delle analisi geologiche e agronomiche.

#### **4. Efficacia e attuazione**

In osservanza a quanto disposto dalla LR n. 11/2004 e s.m.i., il PI attua il PAT con i contenuti e le modalità prescritti dalla legge stessa e dalle presenti norme.

I riferimenti normativi e/o a strumenti di pianificazione riportati nelle presenti norme, nel caso di variazione e/o sostituzione, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo vigente senza necessità di alcun procedimento di variante. In caso di abrogazione senza sostituzione con altra norma o atto di pianificazione, o nel caso la modifica comporti una variazione non automatica delle previsioni del piano, continuano ad applicarsi al PAT i soli contenuti funzionali alla sua attuazione, sino alla adozione della variante di adeguamento.

Sono fatte salve ed impregiudicate le statuizioni e scelte che potranno essere stabilite dalla pianificazione regionale di settore anche in materia di geologia e attività estrattive, alle quali lo strumento urbanistico si conforma.

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.



## 5. Monitoraggio del PAT in rapporto alla VAS

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

Il Monitoraggio dovrà essere realizzato individuando pochi indicatori, scelti fra le componenti ambientali che presentano delle criticità, che saranno messi sotto controllo in modo routinario da parte delle autorità ambientali e dalla pubblica amministrazione in genere. Sulla base del Rapporto Ambientale elaborato per la VAS, le componenti ambientali (con relativi indicatori) da sottoporre a monitoraggio sono le seguenti:

	n.	INDICATORE	U.M.	VERIFICA	FONTE	OBIETTIVI
<b>FAMIGLIA</b>	1	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
	2	Consumo di suolo	mq/anno descrizione mappatura	annuale	Comune di Castelnuovo del Garda	Documentare il consumo annuo di suolo
	3	Variazione della permeabilità del suolo	mq/anno descrizione	annuale	Comune di Castelnuovo del Garda	Documentare gli interventi di incremento - riduzione delle superfici permeabili nelle aree urbanizzate
	4	Esposizione alle sorgenti di inquinamento acustico	mq/anno descrizione	annuale	Comune di Castelnuovo del Garda	Documentare gli interventi significativi di incremento delle superfici residenziali ricadenti nelle fasce di rispetto da fonti di rumore definite dal Piano di zonizzazione acustica
	5	Produzione totale rifiuti urbani e sua disarticolazione merceologica	Kg/anno Kg/anno/abitante Kg/giorno/abitante	annuale	Comune di Castelnuovo del Garda	Verificare la corretta gestione del ciclo dei rifiuti
<b>STATO</b>	6	Indicatori demografici (residenti, numero di famiglie, saldo naturale-migratorio, stranieri residenti)	n. descrizione	annuale	Comune di Castelnuovo del Garda	Documentare l'andamento demografico con l'obiettivo di adeguare eventualmente il dimensionamento del Piano alle necessità
	7	Residenti nei centri storici e nelle frazioni	n./località descrizione	annuale	Comune di Castelnuovo del Garda	Registrare le dinamiche residenziali nei centri storici e nelle frazioni con l'obiettivo di tutelarne la residenzialità
	8	Volume residenziale	mc/anno	annuale	Comune di Castelnuovo del Garda	Rappresentare il volume destinato alla residenza che viene utilizzato dai PI, con lo scopo di monitorare il dimensionamento del PAT
	9	Disponibilità di verde pubblico fruibile	mq/ab	annuale	Comune di Castelnuovo del Garda	Indicare la dotazione pro capite di aree a verde pubblico a disposizione della popolazione residente
	10	Dotazione di servizi ed attrezzature	n.	annuale	Comune di Castelnuovo del Garda	La dotazione di attrezzature o spazi aperti di uso pubblico di superficie > 5.000 mq in rapporto alla popolazione totale

Comune di Castelnuovo del Garda  
**Piano di Assetto del Territorio**  
**NORME TECNICHE**

11	<b>Funzionalità rete ciclopedonale</b>	km/anno descrizione mappatura	annuale	Comune di Castelnuovo del Garda	Documentare l'obiettivo di realizzare nuovi tratti in modo da formare una rete continua
12	<b>Interventi per la laminazione delle acque di precipitazione meteorica</b>	mc/anno descrizione mappatura	annuale	Comune di Castelnuovo del Garda	Individua il volume di acqua invasata al fine di rispondere al principio dell'invarianza idraulica
13	<b>Valorizzazione degli ambiti naturalistici e dei parchi comunali</b>	descrizione mappatura	annuale	Comune di Castelnuovo del Garda	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
14	<b>Riqualificazione di aree di uso pubblico del centro storico</b>	m <sup>2</sup> /anno descrizione mappatura	annuale	Comune di Castelnuovo del Garda	Esprimere il rapporto tra estensioni di aree interessate da interventi di recupero del centro storico e ambiti in adiacenza ad esso rispetto al totale della superficie del centro storico e delle aree limitrofe coinvolte
15	<b>Attuazione degli ambiti di rigenerazione urbana e delle aree di riqualificazione e riconversione</b>	n./anno descrizione mappatura	annuale	Comune di Castelnuovo del Garda	Documentare gli interventi mettendo in evidenza le ricadute positive
16	<b>Raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani</b>	%	annuale	Comune di Castelnuovo del Garda	Verificare la corretta gestione del ciclo dei rifiuti
17	<b>Valorizzazione della concentrazione abitativa</b>	%	annuale	Comune di Castelnuovo del Garda	Descrivere il rapporto tra volume residenziale realizzato in ambito urbano confrontandolo con quello realizzato nell'intero territorio
18	<b>Equilibrio ambientale degli insediamenti produttivi</b>	n./anno descrizione	Annuale	Comune di Castelnuovo del Garda	Numero di interventi di compensazione e mitigazione ambientale
19	<b>Interventi di edilizia sostenibile con riferimento alla classe energetica</b>	n./anno descrizione mappatura	annuale	Comune di Castelnuovo del Garda	Verificare il numero degli edifici classificati in A rispetto al totale degli interventi
20	<b>Interventi di Edilizia Residenziale Pubblica, convenzionata/economica e popolare</b>	n. alloggi/anno descrizione mappatura	annuale	Comune di Castelnuovo del Garda	Verificare l'attuazione delle quantità di edilizia sociale rispetto ai criteri espressi dal PAT
21	<b>Interventi sottoposti a Procedure di VIA</b>	n. descrizione	annuale	Comune di Castelnuovo del Garda	Verificare l'applicazione di strumenti preventivi per la tutela ambientale
22	<b>Attività di monitoraggio delle opere sottoposte a VIA</b>	Descrizione quali - quantitativa	annuale	Comune di Castelnuovo del Garda	Controllo delle modalità di esecuzione delle opere

Nella fase di attuazione del PAT, attraverso il PI, tuttavia, si potranno ridefinire il numero e la tipologia degli indicatori sopra individuati per il monitoraggio. L'Ente gestore del monitoraggio è l'Amministrazione Comunale che aggiornerà annualmente le segnalazioni delle praterie aride all'interno del proprio territorio comunale.

Per quanto riguarda l'inquinamento luminoso, occorrerà ottemperare all'applicazione delle indicazioni contenute nella LR 22/1997.

Ai sensi dell'articolo 4 del PTCP, il Piano di Monitoraggio deve essere aggiornato in ogni successiva variante al PI ed allegato allo stesso. Durante tale aggiornamento, in accordo con la Provincia, si potranno ridefinire il numero e la tipologia degli indicatori individuati per il monitoraggio per verificare l'attuazione del PAT anche in relazione agli obiettivi del PTCP.

## TITOLO II - VINCOLI, INVARIANTI E FRAGILITA'

### 6. Beni paesaggistici di cui al D.Lgs. n. 42/2004

*Rif. legislativo: D.Lgs 42/2004 - Codice dei beni culturali e del paesaggio*

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

Ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004, i beni paesistici presenti a Castelnuovo d/G sono:

- il territorio contermina al lago compreso in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia (lett. b);
- i corsi d'acqua e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascun (lett. c);
- i territori coperti da foreste e da boschi (lett. g).

Ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004, a Castelnuovo d/G sono presenti le seguenti aree di notevole interesse pubblico:

- fascia costiera del Lago di Garda;
- area in località Canova di Cavalcaselle che comprende l'antico abitato di Cavalcaselle.

### DIRETTIVE

Il PI riconosce i caratteri naturali e antropici dei diversi contesti paesaggistici assoggettati a vincolo, garantendone adeguata tutela e valorizzazione.

In particolare il PI definisce le trasformazioni compatibili con i valori paesaggistici, le azioni di recupero e di 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 ed in conformità alla specifica disciplina di settore.

#### Corsi d'acqua

I corsi d'acqua individuati sono quelli di cui alla DGR n. 23 del 27 giugno 2001, con la quale è stato approvato il nuovo elenco dei corsi d'acqua ove permane il Vincolo Paesaggistico (con esclusione delle aree delimitate negli strumenti urbanistici come zone territoriali omogenee A e B alla data del 6 settembre 1985), che di seguito si elencano:

- Rio Bisaola o Pisagola
- Dugale dei Ronchi e del Palù
- Dugale della Fontana e Dugale della Figara
- Tione dei Monti

### Aree boscate

Il PI provvederà a tutelare e valorizzare le zone boscate in conformità con gli indirizzi della politica forestale comunitaria e regionale.

Considerata la naturale dinamicità di trasformazione delle superfici boscate, la rappresentazione ai fini del vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 lett. g) del D.Lgs. 42/2004 assume esclusivamente valore ricognitivo e non costitutivo dei medesimi vincoli.

Il PI verifica le perimetrazioni delle aree boscate anche attraverso l'eventuale confronto e supporto dell'Autorità competente in materia forestale. Le eventuali variazioni dei limiti di zona boscata non costituiscono variante al PAT stesso.

### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

Gli interventi ammessi in aree vincolate devono rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica nel rispetto degli atti di pianificazione paesaggistica di cui all'art. 135 del D.Lgs. 42/2004 e delle prescrizioni regionali in materia.

## **7. Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004**

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

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

Gli immobili sottoposti a vincolo monumentale sono tutti quelli sottoposti a tutela diretta ed indiretta ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

### **DIRETTIVE**

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

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

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

### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

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

Gli interventi di recupero e riuso dei manufatti sono subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti e al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico -documentale caratterizzanti il sito.

Fino all'approvazione del PI con previsioni conformi alle direttive, prescrizioni e vincoli di cui al presente articolo, sugli immobili oggetto di tutela sono consentiti esclusivamente interventi

di manutenzione e restauro, nonché quanto specificamente stabilito dagli strumenti urbanistici vigenti, limitatamente alle previsioni non in contrasto con le disposizioni di cui ai commi precedenti.

## **8. Vincolo di destinazione forestale**

*Rif. legislativo: LR 52/78*

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

Il vincolo di destinazione forestale riguarda le aree sottoposte a tutela ai sensi della LR 52/78. Le aree vincolate indicate nella tavola 1 – Carta dei vincoli – hanno valore ricognitivo e non esaustivo. Sarà compito dell’Autorità competente in materia forestale fornire al Comune il necessario supporto per la periodica revisione di detta superficie, che non è immutabile nel tempo, vista la sua naturale dinamicità.

### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

Nelle zone boscate non sono consentiti interventi di nuova costruzione. Sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dalle norme forestali regionali previa autorizzazione delle autorità competenti.



## 9. Sismicità e vincolo sismico

*Rif. Legislativo: D.P.R. 380/2001 – capo IV; D.C.R. 03.12.2003 n. 67*

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

*Tav.3 – Carta della fragilità*

*Microzonazione sismica di livello 1*

L'intero territorio del PAT è classificato in zona sismica 3 per effetto della Deliberazione del Consiglio Regionale 03.12.2003 n. 67.

Il comune di Castelnuovo del Garda è dotato di microzonazione sismica di livello 1 e, ad oggi, non è ancora dotato di microzonazione sismica di livello 2 e 3.

Come dettagliato all'art. 30, si applica la "Disciplina d'uso del suolo in zone di faglia attiva e capace" previste dalle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da faglie attive e capaci (FAC)" redatte dalla Conferenza delle Regioni e delle Province autonome e dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri - Dipartimento della Protezione Civile.

Gli adeguamenti alla prevista microzonazione sismica di livello 2 e 3 non comportano variante al PAT.

Il PI, tramite gli elaborati geologici, recepisce i risultati della microzonazione sismica di livello 1, 2 e 3.

## **10. Risorse naturali ed ambientali, ambiti per l'istituzione di Parchi, individuati dal PTRC**

*Rif. legislativo: P.T.R.C. vigente, NTA art. 19 e art. 27.*

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

Le risorse naturalistiche-ambientali e gli ambiti per l'istituzione dei Parchi regionali sono individuate nel vigente PTRC.

### **DIRETTIVE**

Il PI orienterà la propria azione verso obiettivi di salvaguardia, tutela, ripristino e valorizzazione degli ambiti individuati.

### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

Sino alla approvazione del PI è fatto divieto di realizzare opere che compromettano il mantenimento e l'evoluzione degli equilibri ecologici e naturali in tutti i loro aspetti.

## 11. Siti di Importanza Comunitaria (SIC) e Zone di Protezione Speciale (ZPS)

*Rif. legislativo: Direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE, al D.P.R. 8 settembre 1997, al D.P.R. 12 marzo 2003, n. 357, al D.M. 3 aprile 2000, nonché alla deliberazione della Giunta Regionale n. 448 del 21/02/2003, n. 2673 del 06/08/2004 e n.2371 del 27/07/2006, n. 3173 del 31/10/2006 1709 del 24/10/2017 e n.1400 del 29/08/2017.*

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

Trattasi di aree sottoposte alle disposizioni per l'applicazione della normativa comunitaria, statale e regionale, relativa ai Siti di Importanza Comunitaria (SIC) e Zone di Protezione Speciale (ZPS).

Il territorio del comune di Castelnuovo d/G è interessato dalla ZPS e SIC denominato IT3210018 "Basso Garda".

### DIRETTIVE

La V.Inc.A. ha come ambito di applicazione piani, progetti e interventi che possono avere un'incidenza significativa su habitat o su specie animali e vegetali di interesse comunitario al fine di verificarne la compatibilità con la corretta gestione del sito della rete Natura 2000.

L'attivazione della procedura di V.Inc.A. di un piano o di un progetto non dipende dalla certezza della presenza di un'incidenza negativa significativa su di un sito, ma dalla probabilità che l'incidenza vi sia; in tal caso si giustifica la necessità di addivenire ad una sua quantificazione proprio attraverso l'effettuazione della valutazione di incidenza.

Per Piani si intendono:

- i piani a carattere generale;
- i piani di settore;
- i programmi di interventi.

Per progetto si intendono:

- tutti gli interventi in grado di determinare interferenze sul territorio;
- tutte le attività e iniziative sebbene non comprese in veri e propri piani o progetti in grado di determinare interferenze sul territorio.

Il campo di applicazione della V.Inc.A. non è limitato ai soli piani e progetti che interessano l'area del sito, ma devono essere presi in considerazione anche quelli ubicati all'esterno del sito, qualora si ritenga probabile un'incidenza negativa significativa al suo interno.

La valutazione di un singolo progetto/piano, per non far perdere di vista l'integrità complessiva del sito, deve obbligatoriamente considerare gli eventuali effetti cumulativi derivanti da altri piani, progetti e interventi che possono avere effetti significativi negativi sui

siti Natura 2000, con l'obiettivo di verificare l'incidenza complessiva delle trasformazioni rispetto all'integrità del sito.

Un altro aspetto significativo riguarda la verifica della necessità di redazione del Piano di Gestione; questo rappresenta infatti l'unico strumento disponibile per definire gli indirizzi e gli strumenti idonei a garantire la compatibilità delle attività in atto nel sito e gli eventuali limiti alle trasformazioni compatibili. Sulla base di idoneo Studio conoscitivo, e sulla base delle "Linee guida per la gestione dei Siti Natura 2000, elaborati dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio", il PI, provvederà a porre norme di tutela e valorizzazione dei Siti di Importanza Comunitaria e delle Zone di Protezione Speciale e delle zone di influenza limitrofe, anche secondo i contenuti della DGR n.1400/2017.

A tal fine, il PI contiene una specifica metodologia per la elaborazione delle relazioni di Incidenza Ambientale e per il migliore svolgimento delle relative istruttorie.

### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

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 D.G.R. n. 2803 del 4 Ottobre 2002 avente per oggetto: Attuazione direttiva comunitaria 92/43/CEE e D.P.R. 357/1997. Guida metodologica per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative e successive modificazioni ed integrazioni. Dovranno essere altresì rispettati i contenuti delle DGR n. 2371/2006 e n. 1400/2017.

## **12. Servitù militari**

*Rif. legislativo: L. n° 898/1976, modif. ed integrata dalla L. 02.05.1990, DPR n° 780/1979*

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

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

### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

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

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

### 13. Centri storici

*Rif. legislativo: art. 40 LR n. 11/2004*

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

*Tav. 2 – Carta delle invarianti*

*Tav. 4 – Carta della trasformabilità*

Il PAT individua come ambiti storici l'insieme dei tessuti urbani riconoscibili di antica formazione da conservare e valorizzare.

Nelle tavole 1 e 2 del PAT sono riportate le perimetrazioni dei centri storici derivante dall'Atlante dei Centri Storici Regionale.

Nella tavola 4 del PAT vengono riportati i perimetri dei centri storici così come definiti da una specifica variante al PI, che, previa approfondita e puntuale analisi storica e delle caratteristiche tipologiche degli edifici e relativi specifici contesti da tutelare e da salvaguardare, ha ampliato i perimetri nell'ottica della conservazione e della valorizzazione degli organismi urbano-storici complessivi, costituiti da edifici, manufatti, aree scoperte pubbliche o private, cortili e spazi aperti, aree verdi e strade, consentendo così una lettura integrata dei caratteri identificativi della morfologia dei vari centri storici, in coerenza con il processo di formazione urbano. Rientrano nel tessuto storico anche i forti, le ville venete e le loro aree di pertinenza.

#### DIRETTIVE

Il PI provvede:

- a. ad attribuire a ciascun manufatto la caratteristica tipologica di riferimento tra quelle di seguito elencate a titolo esemplificativo, nonché la corrispondente categoria di intervento edilizio.
  1. edifici ad alto valore storico ambientale, costituiti dai complessi storici di riconosciuto valore storico, architettonico. Per tali edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, da eseguire nel rispetto del documentato valore culturale del bene stesso.
  2. edifici di valore storico ambientale medio, trattasi di edifici interessati da trasformazioni edilizie che ne hanno diminuito il valore culturale. Per tali edifici sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia da eseguire nel rispetto del documentato valore culturale del bene stesso.
- b. a privilegiare il recupero a destinazione residenziale, favorendo comunque l'integrazione della residenza con funzioni commerciali (secondo le previsioni del capo VIII<sup>^</sup> della LR 15/2004), direzionali e turistiche ed a servizi, secondo criteri di

- sostenibilità in rapporto alle esigenze di tutela del tessuto edilizio storico e delle capacità infrastrutturali e di mobilità dei centri storici, nonché di integrazione della popolazione, per evitare o ridurre fenomeni di degrado edilizio e sociale;
- c. a limitare la modificazione del numero delle unità immobiliari, anche per singolo edificio, per evitare un eccessivo frazionamento degli immobili e quindi impedire l'aumento del carico urbanistico conseguente ed il deterioramento del tessuto edilizio tutelato;
  - d. a prevedere l'eventuale completamento o integrazione del sistema insediativo esistente, laddove ciò sia necessario e non contrasti con la singolarità dei luoghi, ponendo particolare attenzione alla natura degli spazi esterni, sia di pertinenza dell'immobile, sia pubblici (parchi, giardini, piazze, slarghi, corridoi urbani e spazi di collegamento, ecc..) e prevedendo norme per la loro conservazione, riuso e valorizzazione all'interno di un sistema integrato di spazi che costituiscano collegamento tra il centro antico, le zone di più recente edificazione e il sistema delle aree di interesse paesaggistico ed ambientale;
  - e. a redigere per ogni centro storico una normativa mirata essenzialmente all'indicazione delle tecniche e dei materiali da impiegarsi, comprendenti anche indicazioni relative ai colori delle facciate, ai materiali delle pavimentazioni e agli oggetti di arredo urbano.

Il PI integra le previsioni del PAT ed individua gli edifici soggetti a demolizione parziale o totale in contrasto con gli obiettivi di tutela previsti dal presente articolo, nei casi in cui gli edifici siano sottoposti a demolizione e ricostruzione, il PI individua le aree di sedime, queste potranno essere soggetta a modifica esclusivamente se motivata da opportuna analisi storico-ambientale-morfologica, mantenendo comunque inalterato il volume e l'altezza e privilegiando gli orientamenti e gli allineamenti tali da garantire un armonico inserimento del nuovo volume.

Il PI disciplina inoltre il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

Il PI prevede norme per la realizzazione di un sistema efficiente ed efficace di parcheggi di superficie e/o interrati con particolare riguardo al valore dei luoghi e del contesto architettonico in cui si inseriscono, limitatamente al carico urbanistico prodotto dai residenti e dalle attività insediate ed insediabili nel centro storico e nei centri storici minori.

#### **14. Ville Venete, edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale, pertinenze scoperte da tutelare e contesto figurativo**

*Rif. legislativo: LR 11/04, art. 40, comma 4; PTCP, artt. 8-9-10-94-95-96*

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

*Tav. 2 – Carta delle invariati*

*Tav. 4 – Carta della trasformabilità*

Trattasi delle ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville venete "Ville Venete - Catalogo e Atlante del Veneto" nonché agli edifici e i complessi di valore monumentale e testimoniale e relativo contesto figurativo.

#### **DIRETTIVE**

Il piano degli interventi (PI) attribuisce a ciascun manufatto la caratteristica tipologica di riferimento tra quelle determinate dal PAT al precedente articolo e le destinazioni d'uso compatibili con il grado di tutela, nonché la corrispondente categoria di intervento edilizio ai sensi del comma 3, lettere a) e b), art. 40, della LR 11/2004.

In attuazione dell'art. 96 del PTCP, per i contesti figurativi il PI:

- a) verifica la perimetrazione dei contesti figurativi predisponendo giustificate modifiche;
- b) integra e completa attraverso analisi puntuali l'individuazione di fattori che qualifica il contesto figurativo;
- c) ricerca soluzioni volte alla tutela del paesaggio anche attraverso l'incentivazione al miglior utilizzo degli elementi storici da conservare e ripristinare ad usi coerenti con la vita moderna;
- d) prevede la conservazione dei cono ottici e visuali e li recuperano laddove sia possibile;
- e) privilegia la conservazione il recupero e la valorizzazione della connessione visuale, mantenendo la completa visibilità degli elementi salienti del paesaggio in modo particolare lungo le infrastrutture di rango sovracomunale;

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

Ai sensi dell'art. 41 comma 4 della LR 11/2004, nelle aree relative ai contesti figurativi delle ville venete, non è consentito collocare cartelli pubblicitari o altri mezzi di pubblicità.



## 15. Idrografia - fasce di rispetto e di tutela

*Rif. legislativo: art. 96 lett. f), RD 25 luglio 1904 n. 523 – art. 41 LR 11/2004*

*Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale  
Tav.3 – Carta della fragilità*

Trattasi degli elementi dell'idrografia superficiale soggetti alle disposizioni specifiche di cui al R.D. n° 368/1904 e R.D. n° 523/1904.

Il PAT individua altresì le zone di tutela fluviale ai sensi della lett. g), comma 1, art. 41 della LR 11/2004.

### DIRETTIVE

Il PI:

- adegua le disposizioni di tutela alle previsioni del Piano dell'Assetto Idrogeologico, approvato dall'Autorità di Bacino, ora Distretto Idrografico;
- detta specifiche disposizioni finalizzate alla tutela dei beni di cui al comma 1, lettera g) dell'art. 41 della LR 11/2004, con la possibilità di prevedere, limitatamente alle aree urbanizzate ed a quelle alle stesse contigue, distanze diverse da quelle previste dal PAT;
- 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.

### PRESCRIZIONI E VINCOLI

Gli interventi che ricadono nella fascia di rispetto idraulico di corsi d'acqua demaniali, ai sensi del R.D. n. 523/1904 e s.m.i. e del R.D. n. 368/1904 e s.m.i. sono assoggettati a parere di concessione/autorizzazione idraulica presso gli Enti competenti (Genio Civile di Verona o Consorzio di Bonifica).

Per le acque definite pubbliche (vedasi art. 882 del Codice Civile), in particolare per i corsi d'acqua, anche difetti di argini o tombinati, è fatto divieto di realizzare o autorizzare fabbricati entro la fascia di rispetto dei 10 metri dall'unghia arginale esterna o dal ciglio superiore delle sponde.

## **16. Sito contaminato**

*Rif. legislativo: Art. 21-22-27 del PTCP e Titolo V D.lgs. n. 152/2006*

*Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.  
Tav. 3 – Carta delle Fragilità.*

Il PAT individua i siti contaminati la cui disciplina discende dagli artt. 21-22-27 del PTCP.

### **DIRETTIVE**

Il PI:

- aggiorna la cartografia dei siti inquinati e potenzialmente inquinati sulla base delle procedure in essere presso gli uffici comunali e dell'Anagrafe dei siti contaminati;
- classifica ed individua il potenziale rischio del sito inquinato in relazione alle destinazioni d'uso degli ambiti circostanti;
- disciplina le aree a rischio in modo tale da evitare incrementi dell'attuale carico urbanistico ed all'occorrenza adotta misure urgenti di prevenzione dei rischi fino alla integrale bonifica dell'area.

## **17. Cave**

*Rif. legislativo: R.D. 29/07/1927 n. 1443, LR n. 44 7/9/1982 e s.m.i.; Art. 21-22-29 del PTCP*

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

*Tav. 3 – Carta delle Fragilità.*

Trattasi di aree di sedime di cave eventualmente autorizzate in futuro e relative aree di rispetto.

### **DIRETTIVE**

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

Nell'ambito delle cave, il PI può ammettere la realizzazione e gestione di impianti mobili o smontabili di trasformazione dei materiali scavati, condizionata - mediante atto unilaterale d'obbligo ai sensi art. 11 legge 241/90 - alla loro demolizione entro i termini previsti per l'attuazione del progetto di ricomposizione ambientale della cava come previsti nell'atto che autorizza la coltivazione.

### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

Alle cave ed all'edificazione in prossimità delle cave si applicano le fasce di rispetto previste dal DPR 09/04/1959 n. 128 - Art. 104;

Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono ammessi esclusivamente interventi conservativi e l'adeguamento alle norme igienico sanitarie e di sicurezza sul lavoro, previo nulla osta obbligatorio dell'A.S.L. e dell'Autorità delegata alle funzioni di polizia di cave e torbiere.

Per quanto riguarda le cave esaurite deve essere previsto un Piano di Recupero Ambientale, elaborato attraverso le procedure concertative previste dalla legge tra privati e Comune. Per gli ambiti territoriali estrattivi che comprendono uno o più siti attivi o dimessi, il recupero ambientale deve essere contenuto in un progetto complessivo che tenga in adeguata considerazione tutte le caratteristiche ambientali e sociali dell'intera area.

## **18. Risorse idropotabili – Depuratori**

*Rif. Legislativo: D.Lg.vo 152/2006; Art. 21-22-31-40 del PTCP*

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

Trattasi:

- delle risorse idropotabili, destinate al consumo umano, rientranti nella disciplina del Decreto Legislativo 152/2006 art. 94 e del Piano Regionale di Tutela delle Acque e relative fasce di rispetto;
- degli impianti di depurazione facenti parte del Servizio Idrico Integrato di competenza del Consiglio di Bacino.

### **DIRETTIVE**

Il PI completa ed aggiorna il censimento delle risorse idropotabili a servizio di pubblico acquedotto e le relative fasce di rispetto.

Il PI definisce gli interventi per la messa in sicurezza dei pozzi idropotabili a servizio di pubblico acquedotto sulla base di un aggiornamento della cartografia della vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento, redatta sulla base delle specifiche previste dalle grafie geologiche regionali.

Ai sensi dell'art. 21 del PTCP, il PI provvede al censimento dei pozzi idropotabili privati esistenti ed aggiorna la relativa cartografia geologica ed idrogeologica di piano.

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

A norma dell'art. 36 della LR 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.

Il PI verifica la sostenibilità del carico urbanistico previsto rispetto alla capacità dell'impianto fognario e di quello di depurazione, eventualmente prevedendo le necessarie modifiche ed integrazioni da attuare contestualmente alle nuove previsioni.

Il PI individua le attività civili ed industriali esistenti non collegate alla rete fognaria e quelle per le quali è previsto l'allacciamento, definendo ove possibile, l'obbligo e le modalità di allacciamento nel rispetto di quanto stabilito dal Piano regionale di Tutela delle Acque.

### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

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

## **19. Infrastrutture della mobilità – fasce di rispetto**

*Rif. legislativo: Codice della Strada e Regolamento di esecuzione - D.M. 1 aprile 1968*

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

Trattasi di aree costituenti il sedime delle infrastrutture per la mobilità, e le relative fasce di protezione e rispetto.

### **DIRETTIVE**

Il PI completa l'individuazione del sedime delle infrastrutture per la mobilità e le relative fasce di rispetto, prevedendo anche opere di mitigazione ambientale, norme di tutela per la sicurezza del traffico, per l'ampliamento ed adeguamento delle strade e per la salvaguardia degli insediamenti dall'inquinamento atmosferico e dal rumore.

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

A norma dell'art. 36 della LR 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.

A norma dell'art. 37 della LR 11/2004, con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21, sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'articolo 36, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione precedente dell'area oggetto di vincolo.

Il PI individua gli immobili da sottoporre a vincolo preordinato all'esproprio di cui al comma che precede, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio e/o di recupero di adeguata capacità edificatoria, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

Nelle fasce di rispetto delle infrastrutture della mobilità sono ammesse esclusivamente le opere compatibili con le norme speciali dettanti disposizioni in materia di sicurezza, tutela dall'inquinamento acustico ed atmosferico e con la realizzazione di nuove infrastrutture e l'ampliamento di quelle esistenti.

## **20. Ferrovie – fasce di rispetto**

*Rif. legislativo: D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753 - Decreto Legislativo 20 agosto 2002, n. 190  
Attuazione della legge 21 dicembre 2001, n. 443, per la realizzazione delle  
infrastrutture e degli insediamenti produttivi strategici e di interesse  
nazionale.*

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

Trattasi di aree di sedime e relative fasce di rispetto di ferrovie esistenti o in progetto, secondo i programmi di realizzazione di infrastrutture strategiche.

### **DIRETTIVE**

Il PI recepisce i programmi di realizzazione di infrastrutture strategiche e le relative fasce di rispetto.

### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

Alle aree di sedime e relative fasce di rispetto di ferrovie esistenti o in progetto si applicano le norme di cui al D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753 e del Decreto Legislativo 20 agosto 2002, n. 190 - Attuazione della legge 21 dicembre 2001, n. 443.

## **21. Elettrodotti – fasce di rispetto**

*Rif. legislativo: LR 27/93 e succ. modif. - L. 36/2001 - D.P.C.M. 8 luglio 2003*

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

Trattasi di fasce di tutela dai campi elettromagnetici generati da elettrodotti.

### **DIRETTIVE**

Il PI provvederà a porre le prescrizioni per la destinazione urbanistica e quelle relative alle zone interessate dalla tutela dagli elettrodotti, anche mediante previsioni di razionalizzazione e ottimizzazione degli esistenti, e creazione per i nuovi, di appositi canali dell'energia.

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

A norma dell'art. 36 della LR 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.

### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

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

Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale speciale in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti legittimamente assentiti ed eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alla normativa vigente, non è consentita alcuna nuova destinazione di aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza di persone non superiore a quattro ore.

## **22. Impianti di comunicazione elettronica – criteri di localizzazione e fasce di rispetto**

*Rif. legislativo: L. 36/2001, art. 13, comma 1, lett. q) LR 11/2004*

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

### **DIRETTIVE**

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

Gli obiettivi di qualità, consistenti in criteri localizzativi, standard urbanistici, prescrizioni ed incentivazioni, orientati al rispetto delle esigenze della pianificazione nazionale degli impianti e non tali da impedire od ostacolare in modo non giustificato l'insediamento degli stessi, sono nell'ordine di importanza i seguenti:

- a) Escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti su ospedali, case di cura e di riposo, scuole e asili nido ed in corrispondenza delle aree sensibili in precedenza elencate;
- b) Escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti su aree caratterizzate da particolare densità abitativa;
- c) Escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti in presenza di infrastrutture e/o servizi ad elevata intensità d'uso;
- d) Escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti in presenza di immobili di dichiarato interesse storico-architettonico e paesaggistico- ambientale;
- e) Escludere la localizzazione di impianti che per tipologia, aggregazione e/o disaggregazione, non conformità a standard urbanistici ed edilizi, prescrizioni ed incentivazioni, non prevedano l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili;
- f) Escludere la localizzazione per impianti che non rispondano a criteri di funzionalità delle reti e dei servizi, trattandosi comunque di impianti che gravano con un impatto negativo sull'ambiente in termini di emissioni oltre che in termini di "consumo" o alterazione di risorse territoriali e ambientali;
- g) Privilegiare la localizzazione nell'ambito di un piano annuale o pluriennale rispondente ai criteri che precedono, da concertare secondo un protocollo d'intesa sottoscritto tra il Comune ed i soggetti gestori degli impianti;

Il PI provvederà a definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico relativi a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni, secondo i criteri che precedono, anche mediante la previsione di piani di cui al precedente comma, lett. g).



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

A norma dell'art. 36 della LR 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.

### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

Fatte salve eventuali norme speciali regionali in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui al D.P.C.M. 8 luglio 2003 e dalle disposizioni regionali di attuazione, generati da sorgenti fisse legittimamente assentite, non è consentita la realizzazione di nuovi edifici o ampliamenti di quelli esistenti adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore continuative, e loro pertinenze esterne, o che siano fruibili come ambienti abitativi quali balconi, terrazzi e cortili (esclusi i lastrici solari) o la realizzazione di aree destinate ad essere intensamente frequentate.

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

### **23. Cimiteri e fasce di rispetto**

*Rif. legislativo: Art. 338 R.D. 1265/1934, art. 57 D.P.R. n. 285/1990, art. 41 LR 11/2004*

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

Trattasi di aree sedime di impianti cimiteriali, di espansione cimiteriale e relative fasce di rispetto.

#### **DIRETTIVE**

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

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

A norma dell'art. 36 della LR 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. A norma dell'art. 37 della LR 11/2004, con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21, sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, di cui al presente articolo, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'articolo 36, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.

Il PI individua gli immobili da sottoporre a vincolo preordinato all'esproprio, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio e/o di recupero di adeguata capacità edificatoria, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

Salvo che la normativa urbanistico edilizia di zona non risulti più restrittiva, agli interventi ricadenti nell'ambito delle aree cimiteriali e delle aree di rispetto cimiteriale si applicano le disposizioni relative l'edificabilità di cui all'art. 338 del RD 1265/1934 e smi.

## **24. Infrastrutture tecnologiche e fasce di rispetto**

*Rif. legislativo: DM 24/11/1984 e smi, LR 11/2004*

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

Trattasi di aree di sedime e relative fasce di protezione e rispetto di metanodotti e ossigenodotti.

### **DIRETTIVE**

All'interno delle fasce di rispetto si applicano le limitazioni temporanee o permanenti alle trasformazioni previste dalle normative vigenti in materia.

Il PI, in sede di adeguamento, accerta il sussistere e il permanere dell'elemento che genera le disposizioni vincolistiche riferendole allo strumento di pianificazione territoriale che li definisce ed alla vigenza della normativa di riferimento.

## **25. Impianti a rischio di incidente rilevante**

*Rif. legislativo: DM 9/5/2001 e artt. 21-22-26-39-40-41 del PTCP*

*Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale  
Tav. 3 – Carta delle fragilità*

Il PAT individua gli impianti classificati a rischio di incidente rilevante ai sensi del DM 09/05/2001.

### **PRESCRIZIONI**

Il PI verifica e aggiorna l'individuazione degli impianti a rischio di incidente rilevante e detta una specifica disciplina delle eventuali fasce di rispetto ai fini della loro compatibilità territoriale o, in alternativa, se i fattori di rischio non sono riconducibili entro soglie accettabili, a programmarne la dismissione e, se del caso, il trasferimento in un'area idonea, nel rispetto delle disposizioni dettate dalla legislazione vigente in materia.

Gli ampliamenti di stabilimenti esistenti soggetti alla normativa sul rischio di incidenti rilevanti potranno essere ammessi solo a condizione di non incrementare il livello di rischio esistente sulle aree circostanti.

## **26. Invarianti di natura geologica e idrogeologica**

*Rif. legislativo: Art. 13 della LR 11/2004*

*Rif.: Tav. 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale  
Tav. 2 – Carta delle invarianti*

Il PAT ha individuato come invarianti di natura geologica ed idrogeologica il sito di Monte Pianella, il lago, i corsi d'acqua e i bacini artificiali, rispetto alle quali prevede la salvaguardia e conservazione del loro ecosistema.

### **DIRETTIVE**

Il PI dettaglia ed integra l'individuazione delle invarianti individuate dal PAT e definisce le norme di tutela e valorizzazione di dettaglio.

## 27. Invarianti di natura paesaggistica

*Rif.: Tav. 2 – Carta delle invarianti.*

*Tav. 4 – Carta della trasformabilità*

Il PAT ha individuato come invarianti di natura paesaggistica l'ambito paesaggistico del Tione per la sua integrità fisico/spaziale e per i caratteri insediativi e naturalistici/ambientali consolidati nel tempo e che caratterizzano il sistema del Baldo Garda.

### DIRETTIVE

Ad integrazione di quanto disposto dal successivo art. 45, il PI:

- a) verifica la perimetrazione dell'ambito paesaggistico predisponendo giustificate modifiche;
- b) integra e completa attraverso analisi puntuali l'individuazione di fattori che qualifica l'ambito paesaggistico;
- c) ricerca soluzioni volte alla tutela del paesaggio anche attraverso l'incentivazione al miglior utilizzo degli elementi storici da conservare e ripristinare ad usi coerenti con la vita moderna;
- d) prevede la conservazione dei cono ottici e visuali e li recuperano laddove sia possibile;
- e) privilegia la conservazione il recupero e la valorizzazione della connessione visuale, mantenendo la completa visibilità degli elementi salienti del paesaggio in modo particolare lungo le infrastrutture di rango sovracomunale;
- f) organizza la viabilità alle diverse scale e le aree di sosta e di belvedere;
- g) indica gli interventi necessari per migliorare la qualità ambientale delle aree e dei manufatti interessati, anche prevedendo misure idonee per la mitigazione e/o eliminazione degli elementi detrattori.

## **28. Invarianti di natura storico-monumentale**

*Rif. legislativo: LR 11/2004, artt. 8,9,10 del PTCP*

*Rif.: Tav. 2 – Carta delle invarianti.*

*Tav. 4 – Carta della trasformabilità*

Il PAT ha individuato come invarianti di natura storico-monumentale:

- i centri storici di cui al precedente art. 13;
- le ville venete e relativi contesti figurativi di cui al precedente art. 14;
- il sistema dei forti, la cui perimetrazione è stata individuata sulla base degli atlanti provinciali pubblicati a cura della Regione, opportunamente modificata e/o integrata e su quella degli elaborati del vigente strumento urbanistico generale;
- gli itinerari di interesse storico e ambientale derivanti dal PTCP (strada lombardo-veneta e strada romana).

### **DIRETTIVE**

Per il sistema dei forti il PI opera una puntuale schedatura dei manufatti e del contesto al fine di prefigurare azioni di tutela e valorizzazione.

Per gli di interesse storico e ambientale il PI ne promuove la loro tutela previa analisi che accerti la presenza di effettivi, riconosciuti e documentati elementi di valore ambientale, paesaggistico, storico lungo il tracciato.

### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

Per i forti sono ammessi solo interventi che prevedano la conservazione dei valori storico-monumentali e culturali che rappresentano e la valorizzazione secondo le modalità previste dal Codice dei Beni Culturali.

## **29. Invarianti di natura architettonica**

*Rif. legislativo: LR 11/2004*

*Rif.: Tav. 2 – Carta delle invarianti.  
Tav. 4 – Carta della trasformabilità*

Trattasi di Corti rurali quali corti, colmelli e altre aggregazioni edilizie rurali di antica origine o manufatti aventi particolari caratteristiche di bene culturale tipico della zona rurale;

### **DIRETTIVE**

Per le Corti Rurali individuate dal PAT, il PI procede analogamente a quanto previsto per i centri storici dall'art. 40, commi 3 e 5 della LR 11/2004 e precisa le destinazioni d'uso ammesse tra quelle individuate dal presente articolo nelle prescrizioni e vincoli.

### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

Per le corti rurali, il PI sulla base delle analisi e della categoria d'intervento assegnata in base al valore di tutela determina per ogni unità minima di intervento la destinazione d'uso ammessa tra quella residenziale, commerciale, direzionale, turistica e artigianale di servizio.



### 30. Compatibilità geologica ai fini urbanistici

*Rif. Legislativo: LR 11/2004 e D.M. 11/3/1988, DM 17/01/18, Ord. Pres. del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20/03/03, D.C.R. 03/12/03 n. 67, D.G.R. 22/01/08 n. 71.*

*Rif.: Tav. 3 – Carta delle fragilità  
Microzonazione sismica*

Il PAT, sulla base delle caratteristiche geologiche, suddivide il territorio comunale nelle seguenti aree contraddistinte da differente idoneità con particolare riferimento alla urbanizzazione:

- aree idonee;
- aree idonee a condizione;
- aree non idonee.

Le aree idonee non presentano condizioni di pericolosità o di penalizzazione geologica tali da precludere o condizionare l'edificabilità.

Le aree idonee a condizione presentano potenziali limitazioni all'edificazione

Le condizioni, prevalenti previste (rif. Tavola 3 – Carta della fragilità) sono:

ART – Aree interessate da escavazioni e riporti antropici

IDRO - Aree interessate da esondabilità e/o ristagno idrico

LITO -Area con penalità legata alla litologia superficiale

MORFO -Area con penalità legata alle condizioni morfologiche

FC -Area di faglia attiva e capace

Le aree non idonee sono contraddistinte da uno o più caratteri e/o fenomeni geologici che precludono la nuova edificazione.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

In riferimento alla normativa nazionale vigente ed al fine di prevenire danni o pregiudizi al patrimonio edilizio esistente o alla stabilità e qualità ambientale, tutti gli interventi edilizi e infrastrutturali e quelli che comportano comunque movimenti di terra e/o scavi e/o interferenze con la falda acquifera, sono assoggettati a verifica di compatibilità del sito rilevabile dai contenuti della Relazione Geologica di progetto. La relazione, parte integrante della documentazione progettuale, deve essere corredata da cartografia geologico-tecnica a scala idonea per rilevare e rappresentare le attitudini delle unità del terreno interessate con particolare riferimento alle caratteristiche litologico-tecniche, ai processi geomorfologici in atto, alle condizioni sismiche locali ed alle condizioni di rischio idrogeologico. La valutazione deve considerare un intorno di ampiezza tale da poter interagire con l'intervento in progetto e la sicurezza del sito in assenza ed in presenza delle opere.

Con riferimento alle condizioni del comune di Castelnuovo del Garda la relazione geologica dovrà avere i seguenti contenuti minimi:

- verifica di vincoli di carattere geologico
- verifica delle condizioni di pericolosità (di frana, di instabilità e di inondazione)
- risultati delle indagini in sito (rilievi, sondaggi, prove penetrometriche, indagini sismiche, etc.)
- modello geologico
- condizioni litologiche locali (successione geologico-stratigrafica a scala di sito e sua parametrizzazione)
- condizioni idrogeologiche locali (presenza di falda e sua tipologia; livelli e possibilità di interferenza con le opere; necessità di opere di drenaggio in fase di cantiere e/o definitive e, se presenti, loro definizione)
- deflusso idrico superficiale e sotterraneo e sua interferenza con le opere, con definizione delle modalità di intervento atte a garantire un corretto sgrondo delle acque senza ingenerare fenomeni di dissesto o ristagno a monte ed a valle.
- condizioni geomorfologiche
- caratterizzazione sismica con determinazione delle  $vs_{30}$
- pericolosità in assenza ed in presenza dell'opera
- giudizio complessivo sulla ammissibilità dell'opera nelle condizioni geologiche locali
- interventi di mitigazione e/o per garantire la compatibilità geologica dell'opera

Nelle aree idonee l'edificabilità e qualsiasi modifica all'assetto del suolo dovrà, comunque, avvenire nel rispetto delle norme generali di tutela dal rischio geologico da verificare nella relazione geologica di progetto prevista dalla normativa nazionale.

Nelle aree idonee a condizione, il PI, i PUA ed i titoli edilizi dovranno contenere, a seconda del procedimento in corso, una specifica Relazione geologica o Studio di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica o Relazione geologica e geotecnica che, sulla base di adeguati rilevamenti geologici e/o di indagini geologiche sito specifiche, dimostri, in relazione al fenomeno geologico limitante accertato, la fattibilità geologica e le misure di mitigazione per l'attuazione delle previsioni urbanistiche o la realizzazione degli interventi in rapporto alle norme di tutela e di sicurezza.

Nelle aree geologicamente compatibili a condizione, le trasformazioni sono ammesse esclusivamente previa verifica della compatibilità geologica dell'intervento che deve risultare dai contenuti della relazione geologica prevista dalla normativa vigente (D.M. 11.03.1988 e D.M. 14.01.2008). A tal fine deve essere verificata sia la sicurezza dell'insieme opera-terreno sia l'effetto sull'equilibrio idrogeologico dell'area potenzialmente interessata dall'intervento. Per gli interventi edificatori ed i movimenti terra per le finalità agricole dovrà verificare la stabilità locale e globale del versante e le modalità di gestione delle acque di origine meteorica allo stato di progetto.

Non sono ammesse modificazioni della morfologia del suolo agricolo, fatto salvo quanto indicato di seguito.

Sono ammessi gli interventi finalizzati al mantenimento dei terrazzamenti esistenti. Le sistemazioni dovranno conservare la morfologia esistente.

Sono ammesse modificazioni di quota entro un intervallo di 50 centimetri rispetto alla quota dello stato di fatto.

Sono ammessi gli interventi in zona agricola finalizzati a migliorare le condizioni geomorfologiche e di gestione delle acque superficiali. Le condizioni migliorative dovranno essere dimostrate da apposita relazione geologica e relazione agronomica.

Nelle aree idonee a condizione per presenza di "Faglie attive e capaci" (FC) delimitate sulla base della microzonazione sismica di primo livello, nuove espansioni sono ammesse esclusivamente a seguito degli approfondimenti (di secondo e terzo livello) richiesti dalle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da faglie attive e capaci (FAC)" redatte dalla Conferenza delle Regioni e delle Province autonome e dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri - Dipartimento della Protezione Civile. Nelle Aree edificate (recenti o consolidate), per interventi di nuova edificazione (nei lotti vuoti) e per interventi sull'edificato esistente, devono essere espletati i necessari approfondimenti geologici, propri del livello 3. Con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria, qualsiasi altro tipo di intervento edilizio deve prevedere interventi di miglioramento e/o di adeguamento e/o di rafforzamento locale (in conformità alla normativa sismica vigente).

Sono comunque recepite le indicazioni fornite per la Disciplina d'uso del suolo in zone di faglia attiva e capace delle sovraccitate linee guida.

Nelle aree non idonee non sono consentiti interventi di nuova costruzione, ricostruzione ed ampliamento.

Sono comunque consentiti interventi volti alla riparazione e al consolidamento dell'esistente o alla stabilizzazione di eventuali forme di dissesto da verificarsi e da attuarsi con specifiche indagini geologiche, idrogeologiche o forestali.

Non sono ammessi interventi di miglioramento fondiario e movimenti terra ad eccezione di quelli strettamente necessari alla realizzazione degli interventi edilizi ammissibili per i fabbricati.

Sulla base di preventive e puntuali elaborazioni geologico-tecniche, finalizzate a definire le modalità di realizzazione in sicurezza delle opere progettate, nonché dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti, sono, in generale, ammessi, nelle zone non idonee:

- gli interventi volti alla riparazione e al consolidamento dell'esistente edificato e alla stabilizzazione di eventuali forme di dissesto;
- la realizzazione di infrastrutture stradali e di impianti tecnologici di interesse pubblico o funzionali all'intervento edilizio riferito a fabbricati.

Il PI, sulla base di specifiche e puntuali analisi ed indagini geologiche volte a rappresentare ad una scala di maggior dettaglio il fenomeno geologico che concorre alla definizione della classe di compatibilità geologica, possono adeguare i confini fra le aree a diversa compatibilità geologica rappresentati nella Tav. 3. La classificazione può essere aggiornata anche a seguito di interventi di messa in sicurezza del territorio. Le eventuali conseguenti modifiche non

comportano variante al PAT; tuttavia in sede di approvazione del PI dovrà essere rettificata in Consiglio Comunale la nuova versione della Tav. 3 del PAT.

Il PI promuove gli interventi volti alla riparazione e al consolidamento dell'esistente costruito, alla stabilizzazione di eventuali dissesti e alla mitigazione della pericolosità.

Per gli interventi di mitigazione della pericolosità, il PI valuta anche la possibilità di operare con programmi complessi o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

### **31. Compatibilità idraulica ed aree soggette a dissesto idrogeologico**

*Rif. Legislativo: LR 11/2004; D.Lgs. 152/2006; Artt. 11-12-20 del PTCP*

*Rif.: Tav. 3 – Carta della Fragilità e Carta Idrogeologica.  
Compatibilità idraulica*

Si fa riferimento:

- alla valutazione di compatibilità idraulica
- alle aree classificate nella tavola 3 del PAT, esondabili o a ristagno idrico o deflusso difficoltoso

#### **DIRETTIVE**

##### **In tutto il territorio comunale**

Ai fini della tutela e della sicurezza idrogeologica gli interventi urbanistici ed edilizi o che determinano una variazione di uso del suolo e della permeabilità dei terreni devono prevedere misure atte a garantire “l’invarianza idraulica”, mediante l’attuazione di misure di compensazione che vanno definite per ciascun livello di pianificazione / progettazione, secondo quanto riportato nelle linee guida regionali (D.G.R.V. n. 2948/2009).

La pianificazione attuativa (PI - PUA) dovrà effettuare una propria valutazione di compatibilità idraulica, ai sensi della D.G.R.V. n. 2948/2009 di tutte le norme di settore (PAI, ecc.) e delle eventuali modifiche che ne seguiranno, tenendo conto della valutazione di compatibilità idraulica del PAT.

Gli studi e le indicazioni progettuali delle misure compensative relativi al PI saranno esaminati da questo Genio Civile mentre per i Piani Attuativi l’esame sarà effettuato dal Consorzio di Bonifica Veronese.

Valgono, salvo studi di maggior dettaglio i seguenti volumi specifici compensativi, per garantire la compatibilità idraulica:

- ATO 1 “Ronchi-Lago”: 404 mc/ha
- ATO 2 “Capoluogo”: 384 mc/ha
- ATO 3 “Colline moreniche”: 491 mc/ha
- ATO 4 “Sandrà”: 344 mc/ha
- ATO 5 “Cavalcaselle”: 384 mc/ha
- ATO 6 “Zona Industriale”: 491 mc/ha
- ATO 7 “Camalavicina - Oliosì”: 404 mc/ha

Laddove le condizioni locali di permeabilità dei terreni e di soggiacenza della falda, sulla base di indagini geologiche sito-specifiche, lo consentano, saranno adottati sistemi di infiltrazione facilitata

In ogni caso, qualsiasi sia la tipologia di opera di mitigazione idraulica scelta, valgono le seguenti direttive:

- a) i nuovi interventi di impermeabilizzazione del suolo (nuove urbanizzazioni, nuova viabilità, nuovi poli produttivi, nuovi interventi edilizi, ecc...) **non devono aumentare i coefficienti udometrici** relativamente alle singole aree di intervento, così da garantire la compatibilità con le condizioni idrografiche della rete scolante collocata a valle. In sede di progettazione **ridurre**, per quanto possibile, le **aree impermeabili**;
- b) salvaguardare il verde e la superficie drenante, prevedendo ove possibili **pavimentazioni drenanti**, vincolando specifici volumi alla conservazione o integrazione delle capacità perse di invaso idrico superficiale e profondo; nei piani di lottizzazione è opportuno che le pavimentazioni destinate a parcheggio veicolare pubblico **siano di tipo drenante** ovvero **permeabile**, da realizzare su opportuno sottofondo che garantisca l'efficienza del drenaggio ed una capacità di invaso (porosità efficace) non inferiore ad una lama d'acqua di 10 cm;
- c) ad intervento urbanistico/edilizio eseguito, ed a parità di evento di pioggia, la rete di smaltimento delle acque piovane deve prevedere valori di portata massima **almeno non superiori a quelli stimabili nella situazione ante intervento**. Ciò può essere ottenuto, ad esempio, maggiorando la volumetria profonda destinata ad immagazzinare la precipitazione, ed operando in modo che allo scarico un'apposita strozzatura idraulica permetta di acquisire la limitazione della portata; in assenza di studi più precisi, il volume complessivo **non deve essere inferiore alle portate in m<sup>3</sup>/ha definite dal presente studio per ciascun ATO**.
- d) se l'intervento coinvolge direttamente uno scolo o canale a valenza pubblica (Conсорziale, comunale o di competenza del Genio Civile) si dovrà preferibilmente definire la distribuzione planivolumetrica dell'intervento in modo che le aree a verde siano distribuite lungo le sponde dello scolo o canale; questo anche per permettere futuri interventi di mitigazione e la manutenzione dello scolo;
- e) un'area destinata a verde deve essere configurata, dal punto di vista plano-altimetrico, in modo da diventare ricettore di parti non trascurabili di precipitazione defluenti lungo le aree impermeabili limitrofe e fungere, nel contempo, da bacino di laminazione del sistema di smaltimento delle acque piovane (quindi è conveniente che tali aree siano collocate ad una quota inferiore rispetto al piano medio delle aree impermeabili circostanti ed essere idraulicamente connesse tramite opportuni collegamenti);
- f) nell'ambito di qualsiasi intervento urbanistico od edilizio dovrà essere **salvaguardato**, o **ricostituito**, qualsiasi collegamento con fossato o scolo esistente (di **qualsiasi natura e consistenza**); scoli e fossati non devono subire interclusioni o perdere la funzionalità idraulica; eventuali ponticelli, tombamenti, o tombotti interrati, devono garantire una luce

di passaggio mai inferiore a quella maggiore fra la sezione immediatamente a monte o quella immediatamente a valle della parte di fossato a pelo libero;

- g) prevedere l'obbligo della **manutenzione dei fossati**, anche in area privata, da parte di chi esegue l'intervento; l'eliminazione di fossati o volumi profondi a cielo libero non può essere attuata senza la previsione di misure di compensazioni idrogeologiche adeguate; almeno nelle aree agricole mantenere i fossati a cielo aperto, fatta solo eccezione per la costruzione di passi carrai.
- h) nelle **zone classificate a dissesto idrogeologico nella tavola 3** del P.A.T. (compatibilità geologica – carta delle fragilità), è da **escludere la costruzione di volumi interrati o, in alternativa, prevedere adeguati sistemi di impermeabilizzazione e drenaggio**, e quanto necessario per impedire allagamenti dei locali; il piano di imposta dei fabbricati dovrà essere convenientemente fissato ad una quota superiore al piano di campagna medio circostante. La quota potrà essere convenientemente superiore per una quantità da precisarsi attraverso una analisi della situazione morfologica circostante (con un minimo di 25-30 cm);
- i) **sono vietati interventi di tombinamento o di chiusura di fossati esistenti**, anche privati, a meno di evidenti ed indiscutibili necessità attinenti la pubblica o privata sicurezza o comunque da solide e giustificate motivazioni; in caso di tombinamento occorrerà provvedere alla ricostruzione planoaltimetrica delle sezioni idriche perse secondo configurazioni che ripristinino la funzione iniziale sia in termini di volumi che di smaltimento delle portate defluenti;
- l) se l'intervento interessa canali pubblici consortili o demaniali, anche se non iscritti negli elenchi delle acque pubbliche, tenere conto che la fascia di 10 m dal ciglio superiore della scarpata, o del piede esterno della scarpata esterna dell'argine esistente, è soggetta alle previsioni del R.D. 368/1904 e del R.D. 523/1904; l'intervento o il manufatto entro la fascia dovrà essere specificamente autorizzato a titolo precario, fermo restando l'obbligo di tenere completamente sgombera da impedimenti una fascia di almeno 4 m. In ogni caso sono assolutamente vietate nuove edificazioni entro la fascia di 10 m;
- m) nella realizzazione di opere pubbliche viarie di qualsiasi tipo dovrà essere assicurata la continuità del deflusso delle acque fra monte e valle dei rilevati o delle interclusioni;
- n) nella realizzazione di nuove arterie stradali, ciclabili o pedonali, contermini a fossati o canali, si dovrà cercare di evitarne il tombamento dando la precedenza ad interventi di spostamento; in casi di assoluta e motivata necessità il tombamento dovrà rispettare la capacità di flusso preesistente e il rispetto del volume preesistente;
- o) favorire la predisposizione di tecniche di stoccaggio temporaneo di acqua meteorica per il riutilizzo successivo a fini di irrigazione o altro (esempio utilizzo industriale o per prevenzione incendi);

- p) prediligere sempre, nella progettazione dei collettori di drenaggi, **basse pendenze e grandi diametri** e non piccoli diametri e grandi pendenze;
- q) verificare il rispetto delle disposizioni normative del Piano Regionale di Tutela delle Acque;
- r) prevedere la possibilità che i solidi sedimentabili siano separati in modo da ridurre intasamenti nella fase di smaltimento o nella fase di dispersione;
- s) permettere la parzializzazione della portata, il libero transito del flusso eccedente e di poter fronteggiare eventuali rigurgiti da valle;
- t) 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.
- u) evitare volumi di invaso depressi rispetto al punto di scarico

**Nelle area agricole:**

- gli interventi di miglioramento fondiario e di movimento terra in territorio agricolo dovranno verificare, tramite l'elaborazione di una specifica Relazione Geologica da allegare all'istanza del titolo abilitativo, le condizioni idrogeologiche del sito prima dell'intervento di sbancamento e/o di riporto, definendo idonee misure di regimazione delle acque superficiali e sotterranee, al fine di garantire la stabilità dei pendii e delle scarpate.
- è fatto divieto di tombinatura dei fossi esistenti.
- modifiche geomorfologiche del piano campagna a fini di miglioramento fondiario sono ammesse esclusivamente se nel contempo portano ad una mitigazione del rischio che deve risultare dai contenuti della relazione geologica prevista dalla normativa vigente. Al progetto dovrà essere allegata asseverazione di compatibilità dell'intervento con le condizioni di rischio.

**Nelle aree a dissesto idrogeologico**

Il PI dettaglia le aree a dissesto idrogeologico e ne disciplina l'uso.

La progettazione nelle aree a dissesto idrogeologico deve prevedere:

- il piano di imposta dei fabbricati deve essere fissato ad una quota superiore di almeno 50 cm rispetto alla massima quota tra il piano stradale e il piano di campagna medio subito circostante.
- obbligo di pavimentazioni permeabili;
- messa in sicurezza dei volumi interrati preesistenti;
- le trasformazioni sono ammesse esclusivamente previa verifica della compatibilità idrogeologica dell'intervento che deve risultare dai contenuti della relazione geologica



prevista dalla normativa vigente (D.M. 17.01.2018). A tal fine deve essere verificata sia la sicurezza dell'insieme opera-terreno, sia l'effetto sull'equilibrio idrogeologico dell'area potenzialmente interessata dall'intervento. Alla relazione dovrà essere allegata asseverazione di compatibilità dell'intervento con le condizioni di rischio.

Il PI, sulla base di analisi puntuali, può precisare ed eventualmente ridefinire i limiti delle aree a periodico ristagno idrico rappresentate nella Tav. 3 e verificare, integrare e dettagliare le direttive di cui sopra. Le eventuali conseguenti modifiche non comportano variante al PAT; tuttavia in sede di approvazione del PI dovrà essere rettificata in Consiglio Comunale la nuova versione della Tav. 3 del PAT.

Gli interventi nelle aree contermini ad aree classificate a dissesto idrogeologico debbono essere attuati in modo da non aggravare le condizioni di criticità idrogeologica delle aree a dissesto.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

Le opere di mitigazione ai fini della compatibilità idraulica vanno sempre annoverate tra le opere di urbanizzazione primaria.

### Mantenimento della capacità di drenaggio e gestione dei fossi e della rete scolante:

Ai fini della sicurezza idrogeologica, qualsiasi intervento sul territorio non deve portare alla riduzione della capacità di drenaggio dei suoli.

I fossi privati costituiscono il primo fondamentale elemento dell'intera rete scolante del territorio. La loro capillare distribuzione, un dimensionamento adeguato e la regolare manutenzione consentono di evitare o limitare gli allagamenti in occasione di precipitazioni piovose intense.

Allo stesso tempo, oltre all'aspetto della sicurezza idrogeologica, i fossi privati assumono un rilevante valore ambientale e paesaggistico, per lo sviluppo di numerose specie vegetali e animali che si insediano sia all'interno che lungo i margini.

Per la rete scolante valgono le seguenti norme:

1. Nei fossi privati è vietato:

- a) realizzare opere di qualsiasi genere che impediscano il regolare deflusso delle acque;
- b) ingombrare l'alveo con terra, legno, pietre, erbe, rami, rifiuti o materiale di qualsiasi specie;
- c) immettere scarichi di acque diverse da quelle piovane, se non regolarmente autorizzate; le acque reflue depurate potranno essere immesse solo se verranno rispettate tutte le norme previste dalle leggi vigenti in materia;
- d) ridurre la funzionalità della rete di scolo.

2. Manutenzione ed esercizio della rete drenante

La manutenzione della rete di scolo privata particolare o comune a più fondi è di competenza dei proprietari interessati, ad essi spetta il compito di assicurare il soddisfacente e regolare deflusso delle acque per evitare danni all'ambiente ed alle proprietà pubbliche e private e, nel contempo, a tutelare i propri immobili, valorizzare gli aspetti ambientali, paesaggistici e naturalistici prodotti dal fosso quale ecosistema.

Le opere interferenti con la rete scolante (sistemazioni fondiarie, interventi edilizi, ponti e qualsiasi intervento che modifica la morfologia del suolo), devono prevedere modalità realizzative che non riducano la funzionalità del sistema di scolo.

Gli interventi di qualsiasi natura che siano potenzialmente in grado di comportare modificazioni al deflusso superficiale e sotterraneo delle acque (ad es. sistemazioni fondiarie) devono garantire il mantenimento della funzionalità della rete di deflusso e la sicurezza idrogeologica.

## TITOLO III - AZIONI STRATEGICHE

### 32. Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica

*Rif. legislativo: Art. 35 LR 11/2004*

La perequazione consiste nell'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

#### DIRETTIVE

Il PI definisce perimetri ed ambiti soggetti a perequazione urbanistica, stabilendo per ognuno gli obiettivi pubblici, le volumetrie assegnate e le modalità di attuazione della trasformazione urbanistica nel suo complesso.

Il PI può applicare i criteri della perequazione urbanistica nelle seguenti situazioni:

- ambiti da attuare con PUA e/o di Permesso di costruire convenzionato;
- ambiti oggetto di accordo;
- ambiti di riqualificazione e rigenerazione urbana
- interventi (nuova edificazione, ristrutturazioni edilizie o urbanistiche, cambi d'uso, ...) che comportino la necessità di riorganizzare e/o integrare i sistemi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria relativamente all'ambito insediativo;

Il PI individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere gratuitamente al comune o da asservirsi per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché quelle per le compensazioni urbanistiche.

Il vantaggio economico, stimato a seguito della trasformazione urbanistica degli immobili rispetto alla disciplina previgente, viene quantificato dal PI applicando metodologie omogenee stabilite dall'Amministrazione Comunale.

Il PI, ferme restando le dotazioni territoriali ed i criteri di perequazione tra gli aventi titolo interessati, assicura la riserva o cessione delle aree per l'edilizia residenziale pubblica mediante la determinazione delle quote di superficie o di volume da determinarsi in funzione delle reali esigenze della collettività. Provvede altresì, per l'equa distribuzione tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, a suddividere le quote di ERP in edilizia convenzionata, sovvenzionata ed agevolata.

### **33. Indirizzi e criteri per l'applicazione della compensazione urbanistica**

*Rif. legislativo: Art.37 LR 11/2004*

*Tav. 4 – Carta della trasformabilità*

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

In prima istanza il PAT individua all'interno dell'ATO 7 un'area idonea per il trasferimento di attività produttive compromesse a seguito del passaggio della linea AV.

#### **DIRETTIVE**

Il PI determina la quota di diritti edificatori, con riferimento ai singoli ATO, da riservarsi per finalità compensative.

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 dei crediti edilizi, l'attribuzione alle varie zone omogenee di indici di edificabilità differenziati e un indice minimo di edificabilità fondiaria.

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

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

Il PI determina le modalità di connessione tra diritti compensativi ed edificatori, con riferimento a valori unitari standard riferiti alla categoria urbanistica, alla destinazione d'uso ed all'andamento del mercato immobiliare, come valutato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, e se del caso, anche con riferimento alle singole microzone catastali.

Il PI, nell'ambito della relazione programmatica ed annesso quadro economico, evidenzia la sostenibilità economico finanziaria (rapportata con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali) degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali

secondo gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT, anche in rapporto al valore degli oneri derivanti da vincoli espropriativi compensati con ricorso all'istituto della compensazione urbanistica.

### **34. Indirizzi e criteri per l'applicazione del credito edilizio**

*Rif. legislativo: art. 36 LR 11/2004, art. 4 LR 14/2019*

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

#### **DIRETTIVE**

Il PI individua i criteri applicativi o le operazioni che generano credito edilizio, fissando l'entità del credito e le relative modalità di attuazione.

I volumi maturati con operazioni di credito edilizio possono essere collocati/ ripartiti anche all'interno di uno o più ATO, diversi da quelli in cui si attua l'intervento che genera il credito edilizio, nel rispetto del dimensionamento complessivo del PAT.

I crediti edilizi hanno validità temporale decennale, decorrenti dalla data di approvazione del Piano Interventi che individua puntualmente le relative aree o fabbricati, sui quali è possibile utilizzare i suddetti crediti edilizi.

### **35. Ambiti Territoriali Omogenei – A.T.O.**

*Rif. legislativo: Art. 13, LR 11/2004*

*Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità  
NTA Allegato A - Ambiti Territoriali Omogenei - ATO*

Per ATO si intendono le porzioni minime di territorio in riferimento alle quali si ritiene possano essere unitariamente considerate e risolte in termini sistemici pluralità di problemi di scala urbana e territoriale, caratterizzate da specifici assetti funzionali ed urbanistici e conseguenti politiche d'intervento.

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

Il PAT attribuisce, all'interno degli ambiti territoriali individuati, i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi ed i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili.

#### **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.

Il PI, nel rispetto degli obiettivi, del dimensionamento complessivo e dei vincoli e tutele del PAT, può prevedere limitate variazioni del perimetro alle 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 PI può prevedere un aumento complessivo del 10% del dimensionamento complessivo del PAT, nel rispetto degli obiettivi, dei vincoli e delle tutele.

### **36. Quantità massima di consumo di suolo**

*Rif. legislativo: LR 11/2004 e LR 14/2017*

*Rif.: NTA Allegato B - Carta degli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR 14/2017*

Il PAT determina la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo ai sensi della LR 14/2017 ed in applicazione del provvedimento della Giunta regionale di cui all'art. 4, comma 2, lett. a) della LR 14/2017.

#### **DIRETTIVE**

Il PI, in coerenza con gli indirizzi fissati dal PAT e nel rispetto dei criteri di cui all'art. 17 della LR 11/2004, verifica le possibilità di riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, dando atto degli esiti di tale verifica nella relazione programmatica.

Qualora risulti necessario individuare aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione, il Comune procede:

- a) alla verifica del rispetto dei limiti del consumo di suolo definiti dal presente PAT;
- b) all'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori pubblici e privati interessati, per valutare proposte di intervento che, conformemente alle strategie definite dal PAT, risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minore consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

La quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo è pari a **18,82 ettari**.

I Piani degli Interventi che saranno adottati successivamente al presente PAT dovranno effettuare attività ricognitiva e di monitoraggio sul consumo di suolo in riferimento al valore sopra determinato e ai disposti della LR 14/2017 e dalle DGR ad essa collegate.



### **37. Dimensionamento insediativo e dei servizi**

*Rif. legislativo: Art. 31, LR 11/2004*

Il PAT determina, per ambiti territoriali omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi e i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili.

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 PI, provvederà alla suddivisione del territorio comunale in zone a tessuto insediativo omogeneo, privilegiando l'analisi dei tessuti urbani in funzione della loro complessità ed articolazione.

Il PI nel definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione, dovrà altresì individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale, nonché alla realizzazione dei servizi necessari per raggiungere gli standards di qualità previsti dalle presenti direttive.

Le zone dovranno essere definite in funzione di un'organizzazione urbanistica/edilizia la cui omogeneità sia la risultante di più processi, fra cui la formazione storica e le sue successive fasi di trasformazione, il rapporto tra la tipologia edilizia ed il lotto edificabile, il rapporto sotto l'aspetto formale e dimensionale fra spazi pubblici e privati ed infine per la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative.

Il PI, per quanto concerne la classificazione delle zone destinate ad ospitare servizi alla popolazione adotterà il criterio generale, da coordinare 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, di identificare tali zone (precisando peraltro che tali zone possono sempre essere specificatamente individuate all'interno delle varie zone aventi un tessuto insediativo omogeneo diverso):

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

Il PI, ai fini dell'attuazione delle direttive che precedono, oltre al dimensionamento quantitativo, provvederà anche a definire una griglia di valutazione degli standards qualitativi dei servizi, al fine di poter attribuire alle diverse zone a tessuto insediativo omogeneo, un indice di qualità che tenga conto sia del parametro quantitativo, che qualitativo.

Gli standards qualitativi dei servizi e l'indice di qualità dovranno essere determinati in funzione delle reali concrete e documentate esigenze della collettività, sulla base del grado di soddisfazione dei criteri di accessibilità, fruibilità, adeguatezza tecnologica, semplicità ed economicità di gestione ed accessibilità tariffaria.

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 standards di qualità che precedono, anche ai fini dell'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica.

Per ciascun ATO, il PI potrà aumentare o diminuire il carico insediativo previsto di una quantità non maggiore del 15% dell'Ambito stesso, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo indicato dal PAT.

Al fine di promuovere il mix funzionale all'interno del tessuto urbano consolidato, il PI potrà prevedere la trasposizione, all'interno della stessa ATO, di volumetria residenziale verso altre destinazioni per una quantità non maggiore le 15% della previsione originaria, mantenendo invariato il dimensionamento complessivo dell'ATO.

Sono escluse dal carico insediativo aggiuntivo:

- l'edificabilità in corso di attuazione derivante dal PATI/PI vigente
- gli interventi edilizi di cui al titolo V° della LR11/2004;
- eventuali altri interventi derogatori previsti per legge.

### **38. Ambiti di urbanizzazione consolidata**

*Rif. legislativo: LR 14/2017*

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

Il PAT privilegia gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata che non comportano consumo di suolo, con l'obiettivo della riqualificazione e rigenerazione, sia a livello urbanistico-edilizio che economico-sociale, del patrimonio edilizio esistente, degli spazi aperti e delle relative opere di urbanizzazione, assicurando adeguati standard urbanistici, nonché il recupero delle parti del territorio in condizioni di degrado edilizio, urbanistico e socio-economico, o in stato di abbandono, sotto utilizzate o utilizzate impropriamente.

#### **DIRETTIVE**

Il PI precisa i perimetri delle aree di urbanizzazione consolidata e ne dispone apposita disciplina perseguendo i seguenti obiettivi:

- difesa dell'integrità del territorio e contenimento del consumo di suolo;
- riqualificazione e rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, degli spazi aperti e delle relative opere di urbanizzazione;
- recupero delle parti del territorio in condizioni di degrado edilizio, urbanistico e socio-economico, o in stato di abbandono, sotto utilizzate o utilizzate impropriamente.

Il PI in coerenza con gli indirizzi fissati dal PAT:

- a) individua le aree in cui sono sempre possibili interventi diretti così come definiti dall'art. 3 del D.P.R. n.380/01 e gli interventi 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;
- b) individua, precisa ed articola gli ambiti nei quali è possibile attuare:
  - interventi di riqualificazione edilizia e ambientale di cui all'Art. 5 della LR 14/2017;
  - interventi di riqualificazione urbana di cui all'Art. 6 della LR 14/2017;
  - interventi di rigenerazione urbana sostenibile di cui all'Art. 7 della LR 14/2017;

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

Negli ambiti di urbanizzazione consolidata, sono sempre consentiti gli interventi edilizi ed urbanistici nel rispetto dei parametri e delle modalità di intervento previsti dal Piano regolatore comunale.

### **39. Ambiti di edificazione diffusa**

*Rif. legislativo: LR 11/2004*

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

Gli ambiti di edificazione diffusa sono caratterizzati dalla frammentazione fondiaria con destinazioni prevalentemente non agricole, costituiti da:

- aree edificate cresciute lungo il reticolo stradale;
- aggregazioni di edifici formanti nuclei rurali.

Sono per lo più ambiti sorti spontaneamente senza la disciplina di alcun strumento urbanistico, purtuttavia dotati di opere di urbanizzazione primaria, dove i processi di trasformazione sono avvenuti in modo consequenziale, ma nei quali si è radicato un forte senso identitario riconoscibile anche attraverso la toponomastica locale.

#### **DIRETTIVE**

Il PAT promuove il riordino e la valorizzazione degli ambiti di urbanizzazione diffusa, riconoscendoli quali tessuti residenziali peculiari del territorio.

Il PI negli ambiti di edificazione diffusa individuati dal PAT:

- a) specifica il perimetro;
- b) individua le aree in cui sono possibili interventi diretti di nuova edificazione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle presenti norme e della LR 11/2004.
- c) individua le aree da consolidare con interventi di nuova costruzione, ampliamenti di edifici esistenti o ristrutturazioni con modificazione di destinazioni d'uso, che debbono essere subordinati ad una progettazione unitaria attraverso PUA;

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 43, comma 1, punto c) della LR 11/2004, il PAT individua quali limiti fisici alla nuova edificazione delle zone agricole, con riferimento alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fisica del territorio:

- a) i vincoli, le tutele, le invarianti e le fragilità previste dalle presenti norme;
- b) il perimetro fisico degli ambiti di edificazione diffusa, esclusivamente all'interno del quale possono essere autorizzati interventi di nuova edificazione, salvo che non vi ostino motivazioni di interesse pubblico e/o normative di grado superiore a quello di conservazione dell'integrità del territorio agricolo, e conformi alle prescrizioni di cui al presente articolo.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

Il PI determina per tali ambiti prescrizioni volte a:

- a) mantenere una bassa densità edilizia;
- b) valorizzare le identità locali;
- c) migliorare l'accessibilità;
- d) la valorizzazione dei caratteri formali tipici degli edifici sparsi e diffusi.

#### **40. Linee preferenziali di sviluppo insediativo e limiti fisici alla nuova edificazione**

*Rif. legislativo: LR 11/2004*

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

##### **DIRETTIVE**

Le linee preferenziali di sviluppo insediativo individuano la parte del territorio in cui inserire, nella redazione del PI, le principali nuove aree di espansione. L'individuazione di tali azioni nel PAT non ha valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, che sono demandate al PI, e non può pertanto rappresentare o comportare in alcun modo conseguimento di diritti edificatori.

L'individuazione delle aree di espansione da effettuarsi nel PI è ordinata alle seguenti regole:

- a. configurarsi in modo coerente e compatibile con le aree di urbanizzazione consolidata contigue;
- b. relazionarsi e integrarsi organicamente con gli insediamenti esistenti/programmati, per quanto riguarda le funzioni, l'immagine urbana e le relazioni viarie e ciclopedonali;
- c. inserirsi visivamente in maniera armonica nel territorio, ricomponendo e riqualificando adeguatamente il fronte dell'edificato verso il territorio agricolo.
- d. La nuova espansione edilizia non può superare i "Limiti fisici alla nuova edificazione", ad eccezione delle variazioni conseguenti la definizione a scala più dettagliata delle previsioni urbanistiche;
- e. La nuova espansione edilizia deve essere prevista preferenzialmente seguendo le linee di sviluppo insediativo;

Il PI, nel rispetto delle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio tutelate dal PAT, può prevedere limitate variazioni dei limiti fisici alla nuova edificazione, conseguenti alla definizione a scala minore delle previsioni urbanistiche sempre che dette modifiche non comportino l'alterazione dell'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità degli interventi evidenziate negli elaborati della VAS.

## **41. Accordi tra soggetti pubblici e privati**

*Rif. legislativo: LR 11/2004, artt. 6, 36, 37*

### **DIRETTIVE**

Come per la perequazione urbanistica, va affermata anche per gli accordi Pubblico/Privato la natura “strumentale” dell’istituto, finalizzata a garantire la condivisione e la concreta attuabilità di alcune (certamente non tutte) scelte operate dallo strumento di pianificazione urbanistica o territoriale, e non a determinarne in maniera compiuta e definitiva i contenuti.

In sintesi l’utilizzo degli accordi Pubblico/Privato va inteso come apporto “partecipativo” da parte dei privati alla definizione delle scelte urbanistiche, e come tale non può e non deve modificare la natura (di indirizzo, di coordinamento, strategica, operativa) dei possibili strumenti cui gli accordi pubblico/privato accedono.

Il ricorso a tale strumento in sede di PI è opportuno sia da subordinarsi all’attuazione di opportune forme di pubblicità, al fine di poter assumere e valutare più proposte in relazione alle possibili scelte – necessariamente condivise – di rilevante interesse pubblico, organicamente inserite nel quadro delle strategie definite dal PAT e dal programma delle opere pubbliche. Pertanto eventuali accordi stipulati con privati dovranno uniformarsi a quanto sopra e a quanto prevede la pianificazione di livello superiore.

## 42. Ambiti di rigenerazione urbana

*Rif. legislativo: LR 11/2004, LR 14/2017*

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

Nel promuovere interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana, il PAT riconosce all'interno del sistema dell'urbanizzazione consolidata delle aree idonee ad accogliere interventi urbanistici volti al miglioramento della qualità urbana. Sono individuate in particolare le aree corrispondenti a:

1. Piazza unità d'Italia - capoluogo
2. Polo scolastico e sportivo – capoluogo
3. Stazione ferroviaria

I suddetti ambiti concorrono al perseguimento degli obiettivi di costruzione e riqualificazione della città pubblica attraverso la realizzazione delle prestazioni di infrastrutturazione e connessione sociale ed ambientale definite dal PAT nelle ATO di appartenenza.

### DIRETTIVE

Il PI predispone per ciascun ambito un disegno urbanistico unitario (Masterplan) in cui dovranno essere precisati, in coerenza con gli obiettivi di sostenibilità dettati dal PAT: i fattori di degrado, gli obiettivi generali e quelli specifici della riqualificazione, i limiti di flessibilità rispetto ai parametri urbanistico-edilizi della zona, le eventuali destinazioni d'uso incompatibili e le eventuali ulteriori misure di tutela e compensative nonché gli ambiti da candidare a riqualificazione urbana.

I Masterplan costituiscono parte integrante del Piano degli Interventi e sono redatti a cura della Amministrazione Comunale, anche in relazione alle manifestazioni di interesse presentate in risposta ai bandi predisposti nella procedura di formazione del PI. Sulla scorta dei predetti obiettivi l'Amministrazione Comunale potrà attivare concorsi di idee e percorsi di progettazione partecipata.

La perimetrazione degli ambiti della rigenerazione urbana così come cartografate nella Tav. 4 "Carta della Trasformabilità", costituisce riferimento di massima, la cui puntuale specificazione è operata dal PI, senza che ciò comporti modificazione del PAT.

### PRESCRIZIONI

Gli ambiti di riqualificazione urbana individuati dai Masterplan sono attuati mediante:

- a) piani urbanistici attuativi, ai sensi degli articoli 19 e 20 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11;



b) permessi di costruire convenzionati, ai sensi dell'articolo 28 bis del DPR 380/01.

Per gli edifici esistenti sono comunque sempre ammessi gli interventi di manutenzione e ristrutturazione senza aumento del carico urbanistico.

### **43. Aree di riqualificazione e riconversione**

*Rif. Legislativo: LR 11/2004*

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

Trattasi di aree interessate da complessi edilizi esistenti o previsti, dismesse o degradate, o che hanno perso la loro valenza territoriale.

#### **DIRETTIVE**

Il PI elabora di una scheda di analisi e di sintesi progettuale per il recupero urbanistico ed edilizio di tali aree ed a disciplinare gli interventi al fine di definirne le utilizzazioni ed i relativi parametri urbanistici, secondo criteri di perequazione urbanistica e perseguendo l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, della potenzialità edificatoria riconosciuta e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali e dei servizi secondo gli standards di qualità predefiniti.

Tali ambiti sono attuati mediante uno o più PUA, in conformità con i contenuti, i parametri e gli indici proposti dalle schede di intervento;

il PI può anche prevedere una sensibile riduzione delle volumetrie esistenti, a fronte della concessione di un credito edilizio o di una compensazione, localizzata anche in altre ATO.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

45.05 In tali aree, in assenza di uno strumento urbanistico attuativo efficace o nel caso di iniziative di riqualificazione urbanistica in variante al Piano Regolatore Generale previgente, di accordo negoziale efficace, sono ammessi esclusivamente interventi sugli edifici esistenti nei limiti di cui alla lett. c), comma 1, art. 3, del D.P.R. 380/2001.

#### **44. Servizi di interesse comune di maggior rilevanza**

*Rif. legislativo: LR 11/2004,*

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

Il PAT riconosce le seguenti strutture come elementi del sistema dei servizi ed attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza:

- Polo scolastico comunale
- Impianto sportivo

#### **DIRETTIVE**

Il PI:

- a) integra il sistema dei servizi con altri elementi necessari;
- b) precisa la localizzazione e l'ambito di pertinenza di tali funzioni, definendo speciali zone insediative;
- c) disciplina gli interventi ammissibili in assenza di PUA;
- d) indica, per la realizzazione di nuove strutture o la ristrutturazione/ampliamento delle esistenti e in generale per gli interventi di trasformazione del territorio, gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando la possibilità di operare con programmi complessi, o di utilizzare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica definendone gli ambiti e i contenuti;
- e) prevede, per le attrezzature esistenti e di progetto, interventi di miglioramento qualitativo delle strutture e l'adeguata organizzazione delle condizioni di fruizione, in coerenza con le esigenze della specifica funzione. In particolare:
  - adeguata accessibilità dalla rete viaria di distribuzione extraurbana e dalla rete dei percorsi ciclopedonali;
  - adeguata dotazione di opere di urbanizzazione primaria;
  - prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura;
  - eliminazione delle barriere architettoniche.

#### **45. Parchi di interesse comunale: Parco del Tione e Parco lacustre**

*Rif. legislativo: LR 16/08/84 n. 40, art. 27 – Art. 13, comma 1, lett. b),c) ed e), LR 11/04; artt. 5-6-7 del PTCP*

*a) Rif.: Tav. 2 – Carta delle invarianti  
Tav. 4 – Carta della trasformabilità*

Riguarda aree che per la collocazione nell'ambito gardesano, per la localizzazione e la limitata alterazione antropica, e per i valori ambientali e storico testimoniali che le caratterizzano, costituiscono elementi centrali del progetto di tutela e di riequilibrio degli ecosistemi comunali, e costituiscono ambiti preferenziali per l'istituzione di parchi di interesse comunale.

Esse, nel loro insieme, costituiscono un sistema unitario di tutela e valorizzazione ambientale, ecologica e storico-paesaggistica, e contribuiscono in modo determinante al miglioramento della qualità urbana e territoriale. Detti ambiti sono riservati alla futura istituzione di parchi di interesse locale.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

Il PAT, sottopone alla specifica disciplina di parco di interesse locale, ai sensi dell'articolo 27 della LR 40/84 i beni immobili che rientrano nel regime giuridico di cui agli artt. 822, 823, 824, 825, 826 del Codice Civile, ricadenti all'interno dell'ambito territoriale di tutela corrispondente al Parco del Tione e al Parco lacustre.

Nelle aree ricomprese nei Parchi si applica quanto disposto dal relativo Piano Ambientale di cui all'art. 9 della LR 40/84.

## 46. Zone a prevalente destinazione agricola

*Rif. legislativo: Art., LR 11/2004*

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

Trattasi delle zone a prevalente destinazione agricola, poste al di fuori degli ambiti di tutela dei parchi o per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse comunale.

### DIRETTIVE

Il PI individua:

- a) gli ambiti delle aziende agricole esistenti, aggiornando il censimento sulla base di un'indagine e schedatura puntuale;
- b) gli ambiti in cui non è consentita la nuova edificazione con riferimento ai limiti fisici alla nuova edificazione ed alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico agronomiche e di integrità fondiaria del territorio, secondo le previsioni del PAT;
- c) gli ambiti in cui eventualmente localizzare gli interventi edilizi nel caso in cui siano presenti congiuntamente una frammentazione fondiaria e attività colturali di tipo intensivo quali orti, vivai e serre;
- d) le destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, fermo restando quanto previsto dal PAT per gli edifici con valore storico- ambientale;
- e) gli edifici residenziali posti in zona agricola non ricadenti nell'ambito delle aziende agricole esistenti, attribuendo ad ognuno di essi la possibilità di ampliamenti volumetrici con destinazione residenziale;
- f) le modalità costruttive per la realizzazione di serre fisse collegate alla produzione e al commercio di piante, ortaggi e di fiori coltivati in maniera intensiva, anche con riferimento alle altezze, ai materiali e alle opere necessarie alla regimazione e raccolta delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'attività;
- g) gli elementi di degrado della zona agricola da riqualificare, integrando le individuazioni ed indicazioni del PAT;
- h) le modalità di applicazione del credito edilizio per gli immobili e le attività individuati come incompatibili e/o previste in trasferimento.

### PRESCRIZIONI E VINCOLI

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 43, comma 1, punto c) della L.R. 11/2004, il PAT individua, quali limiti fisici alla nuova edificazione delle zone agricole con riferimento alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio i vincoli, le tutele, le invariati e le fragilità previste dalle presenti norme ed individuate nelle Tavv. 1, 2 e 3 del Piano.

In caso di dimostrata impossibilità di rispettare il limite che precede, la localizzazione del nuovo aggregato rurale o l'ampliamento del perimetro dell'esistente dovrà rispettare il criterio di massima tutela paesaggistico ambientale e di integrità del territorio agricolo e culturale.

Ai fini del comma che precede, per aggregato rurale si intende il complesso di edifici adibiti ad abitazione e le strutture agricolo-produttive, le aree a corte, le pertinenze e gli accessori all'attività agricola.

## **47. Allevamenti zootecnici intensivi esistenti**

*Rif. legislativo: Art. 50, LR 11/2004*

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

Trattasi degli allevamenti zootecnici intensivi esistenti, individuati nella tavola 1.

### **DIRETTIVE**

Il PI individua:

- a) gli ambiti degli allevamenti zootecnici intensivi esistenti, aggiornando il censimento sulla base di un'indagine e schedatura puntuale con distinzione delle tipologie di allevamento e le relative fasce di rispetto;
- b) gli ambiti in cui è consentito il permanere degli allevamenti a fronte di opere di mitigazione ambientale e/o di interventi relativi alla tutela igienico-sanitaria;
- c) gli edifici soggetti a demolizione in seguito alla dismissione di allevamenti zootecnici intensivi, per il raggiungimento degli obiettivi di tutela igienico-sanitaria, valorizzazione ambientale e paesaggistica, disciplinando il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio;
- d) il credito edilizio potrà essere utilizzato in altra zona, posta anche in ATO diversa da quella di dismissione.

Il PI dovrà disciplinare i criteri di riconoscimento del credito edilizio secondo quanto previsto dalla LR 11/2004.

.

## 48. Rete ecologica locale

*Rif. Legislativo: LR 11/2004, PTCP, artt. 46-47-48-49-50-51;*

*Rif.: Tav. 2 – Carta delle invarianti  
Tav. 3 – Carta delle fragilità  
Tav. 4 – Carta delle trasformabilità*

La rete ecologica è l'insieme delle aree e fasce con 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.

Essa è costituita da matrici naturali primarie in grado di costituire sorgenti di diffusione per elementi di interesse ai fini della biodiversità, da fasce di appoggio alle matrici naturali primarie e da gangli primari e secondari. In tale contesto assumono particolare rilievo, quali elementi funzionali alla coerenza della rete:

- a) le aree verdi di maggiore estensione e con notevole differenziazione degli habitat, quali i Siti di Interesse Comunitario e le Zone di Protezione Speciale e gli Ambiti dei Parchi o per la formazione dei Parchi e delle riserve naturali di interesse comunale;
- b) le zone umide e gli specchi d'acqua;
- c) i corsi d'acqua naturali e artificiali;
- d) i prati, pascoli ed incolti;
- e) le siepi ed i filari;
- f) i neo-ecosistemi paranaturali.

Gli interventi dovranno prevedere il miglioramento delle aree naturali e in via di rinaturalizzazione esistenti e la realizzazione di neo-ecosistemi naturaliformi, quali zone umide, aree boscate e arbustive, recupero e rinaturalizzazione di ambiti di cava, rinaturalizzazione di tratti di corsi d'acqua, ecc., nonché il mantenimento dei sistemi agricoli e l'incremento della naturalità nelle stesse aree (fasce boscate, costituzione di siepi, filari, prati polifiti, aree incolte).

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 – di risarcimento ambientale – in modo tale che, al termine di tutte le operazioni, la funzionalità ecologica complessiva risulti accresciuta.

Nelle aree agricole si ritiene vengano attuati i seguenti interventi:

- mantenimento di radure con prati polifiti naturali o a pascolo;
- formazione di siepi alto-arbustive nelle aree rurali;
- mantenimento di coltivazioni arboree di cultivar tradizionali;
- mantenimento dei terrazzamenti e delle colture tradizionali connesse.



Tutti i piani e progetti che sono previsti all'interno della rete ecologica individuata nella tav. 4 devono prevedere tra i propri elaborati la documentazione prevista dalla D.G.R. n. 1400 del 29 agosto 2017 (Valutazione d'incidenza ambientale).

La realizzazione di infrastrutture viarie che interferiscono con la rete, deve prevedere, anche in fase progettuale, il posizionamento di sottopassi o sovrappassi per animali corredati di elementi utili al loro funzionamento. Devono essere previste inoltre fasce arboreo-arbustive di ampia larghezza lungo l'infrastruttura.

Il PAT recepisce e dettaglia gli elementi fondanti della rete ecologica regionale e provinciale.

## DIRETTIVE

Il PI, sulla base delle previsioni del PAT, provvederà ad identificare a livello di dettaglio ed a normare anche in senso gestionale, anche con prescrizioni circa la tipologia e la struttura dei moduli vegetazionali da impiegare:

- a) Le aree nucleo (*core area*), aree già sottoposte e/o da sottoporre a tutela, ove sono presenti biotopi, habitat naturali e seminaturali, ecosistemi terrestri ed acquatici caratterizzati da un alto contenuto di naturalità. La finalità di dette aree è la conservazione dei valori naturalistici e la promozione di attività umane con essi compatibili.
- b) I corridoi ecologici, elementi a struttura naturale superiore alla matrice in cui sono collocati, atti a favorire la permeabilità ecologica del territorio e, quindi, il mantenimento ed il recupero delle connessioni fra ecosistemi e biotopi. Si distinguono:
  - corridoi principali, corrispondenti ai sistemi naturali lineari di maggiori dimensioni e valenze naturalistiche. Sono rappresentati dai corsi d'acqua o da sistemi agrovegetazionali a prevalente sviluppo lineare;
  - corridoi secondari, corrispondenti sostanzialmente a corsi d'acqua, i quali, se pur in misura inferiore ai precedenti, possono tuttavia concorrere alla funzionalità ecologica reticolare in special modo in ambiti ad elevata antropizzazione.
- c) Le aree di connessione naturalistica (*buffer zone*), ambiti dotati di elementi di naturalità diffusa, anche con presenza di agromosaici. Per tali zone anche gli strumenti di programmazione agricola dovranno incentivare gli interventi e le forme di conduzione che possano contribuire a tutelare ed a riqualificare gli elementi di naturalità del contesto. Nel caso di presenza di elementi significativi ed identitari del paesaggio locale, quali i rilievi morenici, il PI provvederà a porre specifiche norme di tutela.
- d) Le isole ad elevata naturalità (*stepping stone*) così come definite dall'articolo 47 del PTCP provinciale riguardano le aree naturali o seminaturali, anche di piccole dimensioni ed ubicate in una matrice ad elevata antropizzazione, con collocazione geografica e caratteri morfo – strutturali atti a favorire trasferimenti di organismi tra le aree nucleo, tra le quali possono assumere un ruolo anche i siti degradati, oggetto di interventi di rinaturazione (es. cave esaurite). Nel territorio di Castelnuovo d/G sono state individuate come isole ad elevata naturalità una zona umida, uno specchio d'acqua e

l'iconema denominato "Palù della Pesenata" la cui disciplina discende dall'art. 96 del PTCP.

- e) Le barriere infrastrutturali quali elementi puntuali di discontinuità della rete ecologia. Per il territorio di Castelnuovo d/G trattasi delle principali infrastrutture lineari quali autostrade, strade e ferrovia. Per esse andranno previste, alla scala progettuale di competenza, gli idonei interventi di mitigazione e/o di compensazione.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

Valgono le disposizioni di cui agli artt. 47 e 49 del PTCP. In particolare:

- fatto salvo il rispetto della procedura della valutazione di incidenza di cui all'art. 5 e 6 del DPR 357/1997 e ss.mm.ii. all'interno delle aree nucleo, delle isole ad elevata naturalità e dei corridoi ecologici, con l'esclusione dei Siti di Rete Natura 2000, i progetti di nuova costruzione di infrastrutture di interesse pubblico (strade ferrovie, edifici, impianti, ecc) dovranno prevedere interventi di compensazione ambientale idonea a mantenere costante o migliorare l'indice di equilibrio ecologico esistente, quantificati con metodi analitici;
- fatto salvo il rispetto della procedura di valutazione di incidenza di cui all'artt. 5 e 6 del DPR 357/1997 e ss.mm.ii, all'interno delle aree nucleo, delle isole ad elevata naturalità e dei corridoi ecologici, i Comuni in sede di redazione del PI:
  - non prevedono ampliamenti delle aree edificabili esistenti fatta salva la realizzazione di infrastrutture di interesse pubblico e di edifici collegati a finalità collettive di fruizione del territorio circostante che adottino tecniche di bioingegneria e ingegneria ambientale;
  - assicurano tramite specifica normativa, il corretto inserimento nel contesto ambientale di riferimento di qualsiasi intervento di nuova edificazione o infrastrutturazione ammesso;
  - incentivano interventi di mitigazione dell'impatto sul territorio relativo agli insediamenti civili e produttivi esistenti al fine di aumentarne la funzionalità ecologica;
  - incentivano e tutelano le strutture connesse al mantenimento delle attività agro-silvo-pastorali orientate alla coltura biologica;
- all'interno dei corridoi ecologici:
  - è vietata l'alterazione geomorfologica del terreno e l'escavazione di materiali lungo gli argini, in particolare se occupati da vegetazione, nonché la captazione di quantitativi di acqua tali da compromettere l'habitat ripariale e fluviale, fatti salvi gli interventi di difesa idrogeologica;
  - sono vietati gli interventi che interrompono o deteriorano le funzioni ecosistemiche garantite dai corridoi ecologici.

## 49. Infrastrutture della mobilità

*Rif. legislativo: LR 11/2004, art. 80 del PTCP*

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

Le infrastrutture per la mobilità riguardano i seguenti elementi:

- a) autostrada, nuovo casello di progetto e parcheggio scambiatore;
- b) rete ferroviaria e nuova linea ad Alta Velocità/Alta Capacità (AV/AC);
- c) rete viaria principale;
- d) rete viaria integrativa di progetto (prolungamento verso sud della SR 450 e nuova connessione con “Gardaland”);
- e) viabilità di progetto di scala urbana;
- f) linea metropolitana di progetto;
- g) piste ciclabili esistenti e di progetto.

La normativa di riferimento per le infrastrutture della mobilità, è quella definita dai precedenti artt. 19 e 20.

Modifiche alla rete di collegamento territoriale ed extraurbana, da concordarsi con gli enti proprietari o gestori, potranno essere indicate dal PI senza che ciò comporti variante al PAT.

L'attuazione delle previsioni vigenti e la previsione di nuove opere viarie locali o di percorsi ciclopedonali, non costituiscono varianti al PAT.

### **DIRETTIVE**

Il PI precisa i tracciati indicati dal PAT promuovendone, anche mediante la stipula di Accordi pubblico-privato, la loro attuazione.

Il PI promuove la predisposizione di interventi per la moderazione del traffico, mitigazione dell'impatto visivo, acustico e della diffusione delle polveri inquinanti, nel rispetto degli insediamenti esistenti (schermature arboree), elementi di arredo, marciapiedi, ecc.

In attuazione dell'art. 80 del PTCP, il PAT inserisce misure finalizzate all'abbattimento dell'impatto delle emissioni atmosferiche e dei rumori sull'abitato, anche attraverso la previsione di viabilità alternativa, mediante le seguenti previsioni di:

- viabilità alternativa a sud del capoluogo di connessione tra la SR 11 e il nuovo casello;
- un parcheggio scambiatore in prossimità del nuovo casello autostradale con l'obiettivo di drenare il traffico veicolare in direzione Gardaland. All'interno di tale parcheggio potranno essere previste attività di servizio che ne qualificano l'uso, quali servizi di ristorazione, sale riunioni/coworking.

Modifiche alla rete di collegamento territoriale ed extraurbana, da concordarsi con gli enti proprietari o gestori, potranno essere indicate dal PI senza che ciò comporti variante al PAT. L'attuazione delle previsioni vigenti e la previsione di nuove opere viarie locali o di percorsi ciclopedonali, non costituiscono varianti al PAT.

Per tali tracciati viari il PI promuove la predisposizione di interventi per la moderazione del traffico, mitigazione dell'impatto visivo, acustico e della diffusione delle polveri inquinanti, nel rispetto degli insediamenti esistenti (schermature arboree), elementi di arredo, marciapiedi, ecc.

### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

Il nuovo casello autostradale e nuovi collegamenti della SR 450 dovranno essere supportati da specifiche opere di mitigazione ambientale (visivo, acustico e da polveri) ad esempio con la messa in opera di fasce tampone arboree di adeguata lunghezza e profondità, correttamente strutturate per un'efficace azione di filtro.

Il parcheggio scambiatore dovrà essere supportato da uno specifico studio architettonico e del traffico il quale dovrà prevedere:

- un consumo limitato di suolo privilegiando soluzioni multipiano;
- elevati standard ambientali (in termini energetici, paesaggistici e architettonici oltre che in termini di materiali costruttivi eco-sostenibili, di raccolta acque, di dotazione di verde);
- un collegamento di trasporto pubblico tra il parcheggio scambiatore e la zona lago/parco di Gardaland e la modalità di gestione di tale servizio.

Fatte salve le norme di tutela degli strumenti urbanistici sovraordinati, sono vietati gli interventi che possono interferire con la viabilità di progetto, se non preventivamente concordati con gli enti preposti.

## **50. Parco tematico**

*Rif. legislativo: PTCP, artt. 87 - 88 - 89*

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

### **DIRETTIVE**

Il PAT individua il parco tematico “Gardaland” la cui disciplina discende dagli artt. 87 - 88 - 89 del PTCP.

Il PI promuove la valorizzazione di tale struttura prevedendo le infrastrutture necessarie alla migliore fruibilità della stessa, come parcheggi, attività di ristorazione, attrezzature particolare connesse con attività specifica ludico-sportiva praticabile, connessione con i sistemi di mobilità.

## **51. Porto per la diportistica**

*Rif. legislativo: PTCP, artt. 84-85-56-87-88-89-90*

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

### **DIRETTIVE**

Il PAT individua la previsione di porto turistico la cui disciplina discende dall'art. 90 del PTCP.

Il PI promuove la valorizzazione di tale struttura prevedendo le infrastrutture necessarie alla migliore fruibilità della stessa, come parcheggi, attività di ristorazione, attrezzature particolare connesse con attività specifica ludico-sportiva praticabile, connessione con i sistemi di mobilità.

## **52. Strade del Vino**

*Rif. legislativo: PTCP, artt. 94-95-96*

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

Il PAT recepisce dal Piano provinciale il tracciato della strada del vino “Bardolino” e del “Custoza”.

### **DIRETTIVE**

Il PI promuove la valorizzazione di tale tracciato anche attraverso il mantenimento della completa visibilità degli elementi salienti del paesaggio.

### **53. Coni di visuale**

*Rif. legislativo: PTCP, artt. 94-95-96*

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

Il PAT individua i coni di visuale finalizzati a tutelare la percezione paesaggistica con particolare attenzione alle emergenze storico-ambientali che caratterizzano il territorio del Basso Garda.

#### **DIRETTIVE**

Il PI definisce ed integra i coni di visuali individuati dal PAT dettando una specifica disciplina al fine di tutelare e valorizzare la percezione paesaggistiche dei suddetti ambiti.



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

*Rif. legislativo: Art.13, comma 1, lett. n), LR 11/2004*

Il PAT assume quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive per le varianti di cui al DPR 447/98, quelli contenuti nella Circolare Regionale n. 16 del 30/7/2001: "Sportello Unico per le attività produttive (artt. 2 e 5 del D.P.R. n. 447/98). Indirizzi in materia urbanistica." pubblicata sul BUR n. 74 del 17/08/2001, in quanto applicabili per effetto delle disposizioni introdotte dalla LR 11/2004 dettante Norme per il Governo del Territorio e della Direttiva comunitaria 2001/42/CE sulla valutazione ambientale strategica.

Per le varianti che comportino modificazioni al PAT, si coordinano le procedure previste dagli artt. 2 e 5 del D.P.R. 447/98, con quelle di variazione del PAT mediante procedura concertata, secondo il combinato disposto dell'art. 14, comma 10 ed art. 15 della LR 11/2004. Resta in ogni caso l'obbligo di integrare la documentazione progettuale ed il procedimento con gli obblighi conseguenti alla Valutazione Ambientale Strategica della variante proposta e di verifica della sostenibilità ambientale di cui alla Direttiva comunitaria 2001/42/CE e normativa di recepimento.

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

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

Qualora l'esito della conferenza di servizi sia favorevole alla variazione del PI, la determinazione costituisce adozione di variante al PI, alla quale si applica la procedura di cui all'art.20, comma 3, LR 11/2004.

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

## 55. Criteri per l'insediamento delle medie e grandi strutture di vendita

*Rif. legislativo: art. 13 LR 11/2004, LR 50/2012, PTCP artt. 65-66-67*

### DIRETTIVE

I criteri per l'individualizzazione degli ambiti per l'insediamento delle medie e grandi strutture di vendita discendono dalla LR 50/2012 e dal PTCP.

Ai sensi dell'art. 67 del PTCP, il PI può prevedere nuove superfici destinate alla grande distribuzione commerciale come ampliamento delle aree commerciali dove sono insediate grandi strutture di vendita autorizzate al momento dell'adozione del PTCP, osservando i seguenti indirizzi:

- a. non consentire, salvo motivate eccezioni, entro uno stesso comparto di pianificazione attuativa, la commistione di attività commerciali con attività produttive diverse da quelle classificate artigianali di servizio alla persona e all'abitare;
- b. condizionare gli ampliamenti di aree destinate alla grande distribuzione commerciale alla contestuale approvazione di un piano di ricomposizione urbana che riqualifichi tutta l'area già occupata da strutture commerciali, anche sotto il profilo infrastrutturale e trasportistico;
- c. la viabilità a servizio delle grandi strutture di vendita dovrà essere collegata direttamente alla rete primaria, utilizzando dove possibile la rete viabilistica esistente, o anche attraverso la realizzazione di una adeguata rete complementare dedicata, evitando comunque che i flussi di traffico generati ed attratti dall'ampliamento delle grandi strutture di vendita gravitino all'interno delle aree residenziali;
- d. prevedere la realizzazione di un'area piantumata, localizzata all'interno del territorio comunale, di estensione equivalente alla superficie a standard di aree a verde computato secondo la vigente normativa, aggiuntiva rispetto agli standards minimi a verde già prescritti dalla legislazione di settore. Tale superficie, tutta o in parte, potrà essere monetizzata su richiesta del Comune, il quale dovrà destinare i proventi al recupero di aree verdi degradate o alla realizzazione/riqualificazione di parchi verdi pubblici;
- e. disporre che le reti tecnologiche a servizio degli insediamenti destinati alla grande distribuzione siano progettate con soluzioni tecniche che prevedano il riutilizzo delle acque reflue e piovane depurate, da impiegarsi per attività di inaffiamento e di lavaggi di mezzi e piazzali, per usi antincendio, per usi industriali, per inaffiamento zone verdi e simili, ecc.;
- f. tenere in considerazione quanto previsto dal Piano Energetico Regionale e dalla normativa o dai provvedimenti regionali in materia, allo scopo di prevedere che gli edifici sede di grandi strutture di vendita siano progettati e realizzati conformemente ai criteri dell'architettura biosostenibile e del risparmio energetico con utilizzo di energia da fonti rinnovabili;

- g. favorire la valorizzazione dei prodotti locali.

Il PI, applicando gli indirizzi di cui alle lettere a, b, c, d, e, f, g, del punto precedente, fatto salvo il rispetto della normativa vigente in materia di commercio, potrà prevedere:

- a. la realizzazione di nuove grandi strutture di vendita localizzate nell'ambito di piani di riqualificazione di porzioni rilevanti di territorio urbano degradate e/o dismesse ove ciò risponda all'interesse pubblico di dotare il territorio di tale tipologia di servizi e determini un adeguato incremento degli standards urbanistici primari e secondari;
- b. la realizzazione di nuove grandi strutture di vendita per accorpamento di superfici esistenti se e come previsto dalla normativa di settore al momento dell'adozione degli strumenti stessi.

## TITOLO IV - NORME COMUNI, TRANSITORIE E FINALI

### 56. Azioni per la sostenibilità degli interventi

*Rif. Legislativo: LR 11/2004, LR 14/2017 e art. 64 del PTCP*

#### DIRETTIVE

In attuazione dell'art. 64 del PTCP, il PI, nel rapportarsi anche con il Regolamento edilizio ed eventuali piani, programmi, progetti o regolamenti di settore (PAES, PEBA, PGTU ...) dovrà orientare gli interventi di trasformazione al fine di:

- limitare il consumo di suolo agricoli;
- mitigare gli effetti generati dall'impermeabilizzazione dei suoli;
- recuperare delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi;
- ridurre al minimo indispensabile i percorsi veicolari all'interno degli ambiti di nuova edificazione;
- prevedere tecniche di risparmio energetico nell'illuminazione pubblica, nell'illuminazione delle pertinenze e negli ambienti interni (pubblici e privati);
- promuovere l'introduzione di misure e tecniche di risparmio energetico per il riscaldamento degli edifici;
- promuovere l'applicazione di misure di risparmio della risorsa idrica negli edifici;
- promuovere l'adozione di pratiche progettuali e ecosostenibili;
- favorire interventi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS);
- garantire una progettazione degli spazi urbani attente alle esigenze delle utenze deboli degli ambienti urbani (i bambini, gli anziani e diversamente abili) anche mediante adeguati percorsi pedonali e ciclabili;
- promuovere un sistema continuo di spazi ed attrezzature capace di garantire qualità ambientale ed ecologica, maggior fruibilità ed accessibilità sociale degli spazi pubblici;
- allestire aree verdi (private, di vicinato e pubbliche) di qualità con una corretta dotazione arborea ed arbustiva;

Per il riconoscimento di eventuali incentivi per il raggiungimento delle finalità di cui al presente articolo, il PI deve prevedere obiettivi raggiungibili e misurabili, standards oggettivi e predeterminati, controlli efficaci per la verifica degli impegni assunti dai soggetti attuatori e clausole penali per inadempimento che annullino i profitti illegittimamente acquisiti per effetto degli incentivi concessi, fatte salve le sanzioni di legge.

Il PI dovrà subordinare la concessione degli incentivi alla stipula di un accordo procedimentale ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della legge 241/90 e successive modificazioni, che renda vincolanti contrattualmente gli obiettivi, gli standards di qualità, i controlli e le penali per inadempimento.

## **57. Definizioni uniformi**

Il PAT recepisce le “definizioni uniformi” sancite in sede di Conferenza di Stato-Regioni ed Enti Locali il 20 ottobre 2016. L’efficacia delle nuove definizioni aventi incidenza urbanistica, così come definite dalla DGR 669/2018, allegato B, troverà applicazione dall’entrata in vigore della Variante al PI che modificherà le NTO, in coerenza con il nuovo REC adeguato al RET, da approvare secondo quanto disposto dall’art. 48ter della LR 11/2004.

## **58. Applicazione del PAT, criteri e limiti entro i quali il PI può modificarlo senza che sia necessario procedere ad una variante.**

Ai sensi del comma 11, art. 14 della LR 11/2004, l'entrata in vigore del PAT comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti, limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che per i piani di iniziativa pubblica e/o convenzionati i cui i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini previsti per la loro ultimazione.

L'entrata in vigore del PAT comporta la decadenza dei titoli edilizi con esso incompatibili, salvo che, a quella data, i lavori non siano già iniziati e successivamente siano conclusi nei termini di validità del provvedimento abilitativo.

L'adozione e l'entrata in vigore del PAT comportano l'obbligo di rinnovo dell'accertamento di conformità delle opere e lavori pubblici:

- a) per i/le quali non sia stato approvato, a quella data e nei modi di legge, il progetto definitivo;
- b) per i/le quali, pur ricorrendo l'ipotesi di cui al punto a), non sia stato confermato l'inserimento nel piano triennale delle opere pubbliche;

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:

- a) Per la localizzazione di opere pubbliche, secondo le procedure previste Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità – e dalla Legge regionale 7 novembre 2003, n. 27 - Disposizioni generali in materia di lavori pubblici di interesse regionale e per le costruzioni in zone classificate sismiche,
- b) 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;
- c) in tutti i casi in cui tale possibilità è prevista da norme ed atti di pianificazione di livello superiore.

I riferimenti normativi e/o a strumenti di pianificazione riportati nelle presenti norme, nel caso di variazione e/o sostituzione, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo vigente senza necessità di alcun procedimento di variante. In caso di abrogazione senza sostituzione con altra norma o atto di pianificazione, o nel caso la modifica comporti una variazione non automatica delle previsioni del piano, continuano ad applicarsi al PAT i soli contenuti funzionali alla sua attuazione, sino alla adozione della variante di adeguamento.