



Elaborato

2

# Norme Tecniche d'Attuazione

Adeguate alla V.T.R. n. 79 del 12.12.2012

**Copianificazione Regione Veneto**

**Copianificazione Provincia di Verona**



**PROGETTISTA**

Arch. Pierluigi Polimeni

**COLLABORATORE**

Pianif. Marco Tropina

**QUADRO CONOSCITIVO E**

**INFORMATIZZAZIONE**

Urbacom

Comunicazione Urbanistica

**GEOLOGIA E IDRAULICA**

Studio di Geologia Tecnica e Ambientale

Geologo Romano Rizzotto

**STUDIO AGRONOMICO AMBIENTALE**

Alias a.t.p.

Dr.For. Giuseppe Palleschi

**SINDACO**

Antonio Pasotti

**RESPONSABILE UFFICIO TECNICO**

Arch. Giorgio Zumiani

---

IL PROGETTISTA	Arch. Pierluigi Polimeni
----------------	--------------------------

---

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
-------------------------------------

---

DATA	Dicembre 2012	FILE	NTA- P.A.T. Garda
------	---------------	------	-------------------

---

REVISIONI
-----------

---

Studio Associato Architetti P.Polimeni G.A.Premi G.Soldo  
Via Napoleone Primo, 8 - 370138 Verona - Tel 045 8101239 - Fax 045 577166  
E-mail info@studiopps.it

## INDICE GENERALE

### Titolo I - NORME GENERALI

1. Finalità del Piano di Assetto del Territorio	Pag. 3
2. Obiettivi generali e principi	Pag. 4
3. Contenuti delle Norme di Attuazione	Pag. 6
4. Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica	Pag. 10
5. Indirizzi e criteri per l'applicazione della compensazione urbanistica	Pag. 14
6. Indirizzi e criteri per l'applicazione del credito edilizio	Pag. 16

**Titolo II - NORME DI TUTELA E LIMITI ALLA TRASFORMABILITA'**

7. Beni paesistici di cui all'art. 134 del D.Lgs. 42/2004	Pag. 21
8. Vincolo archeologico D.Lgs. 42/2004	Pag. 24
9. Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004	Pag. 26
10. Centri Storici	Pag. 28
11. Ville Venete, edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale ed ambientale pertinenze scoperte da tutelare e contesto figurativo	Pag. 32
12. Vincolo idrogeologico-forestale	Pag. 34
13. Vincolo sismico	Pag. 35
14. Aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al P.A.I.: aree di frana	Pag. 36
15. Aree a dissesto idrogeologico	Pag. 37
16. Idrografia - fasce di rispetto	Pag. 39
17. Pozzi - fasce di rispetto	Pag. 41
18. Risorse naturali ed ambientali. Ambito per l'istituzione di Parchi individuati dal P.T.R.C.	Pag. 42
19. Siti di Interesse Comunitario	Pag. 43
20. Piano d'Area del Garda	Pag. 50
21. Infrastrutture della mobilità - fasce di rispetto	Pag. 51
22. Elettrodotti - fasce di rispetto	Pag. 52
23. Impianti di comunicazione elettronica - criteri di localizzazione e fasce di rispetto	Pag. 53
24. Cimiteri - fasce di rispetto	Pag. 55
25. Invarianti di natura geologica, aree a bassa trasformabilità	Pag. 56
26. Invarianti di natura idrogeologica, aree a bassa trasformabilità: corsi d'acqua, laghetti e sorgenti	Pag. 57
27. Invarianti di natura paesaggistica, aree e bassa trasformabilità: coni visuali (vedute), percorsi ciclo-pedonali	Pag. 59
28. Ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione	Pag. 61

29. Invarianti di natura agricolo - produttiva	Pag. 63
30. Compatibilità geologica	Pag. 64
31. Compatibilità idraulica	Pag. 66
32. Aree boscate o destinate al rimboschimento, aree a bassa trasformabilità di natura ambientale	Pag. 69
33. Aree già destinate a bosco interessate da incendi	Pag. 71
34. Ambiti di interesse archeologico indicati nella Carta Archeologica del Veneto	Pag. 72
35. Rete ecologica locale	Pag. 73

**Titolo III - TRASFORMABILITA'**

36. Ambiti Territoriali Omogenei. - A.T.O.	Pag. 79
37. Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola	Pag. 81
38. Dimensionamento insediativo e dei servizi	Pag. 82
39. Criteri ed indirizzi per la trasformazione urbanistica dell'esistente, condizioni preferenziali di sviluppo insediativi ed infrastrutturale e per l'edilizia ecosostenibile	Pag. 85
40. Ambiti di urbanizzazione consolidata	Pag. 89
41. Criteri per gli interventi sulla edificazione diffusa	Pag. 90
42. Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale	Pag. 93
43. Attività produttive fuori zona	Pag. 95
44. Ambiti dei parchi o per la formazione dei parchi e delle aree di tutela paesaggistica di competenza degli enti locali	Pag. 96
45. Zone a prevalente destinazione agricola	Pag. 98
46. Infrastrutture della mobilità: viabilità di scala urbana e territoriale	Pag. 99
47. Criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive, per le varianti di cui al D.P.R. 447/98	Pag. 100
48. Criteri ed indirizzi per la ricettività turistica, alberghiera e per campeggi	Pag. 101
48bis. Criteri per il contenimento dell'inquinamento luminoso	Pag. 104
48ter. Linee preferenziali di sviluppo insediativo	Pag. 106

**Titolo IV - NORME COMUNI, TRANSITORIE E FINALI**

- |   |          |
|---|----------|
| 1. Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del P.A.T., in rapporto alla V.A.S.               | Pag. 109 |
| 2. Applicazione del P.A.T., criteri e limiti entro i quali il P.I. può modificarlo senza che sia necessario procedere ad una variante | Pag. 115 |
| 3. Misure di salvaguardia   | Pag. 119 |





## **Titolo I: NORME GENERALI**



## **1. Finalità**

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

## 2. Obiettivi generali e principi

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

- a) **sostenibilità**, attraverso lo strumento della Valutazione Ambientale Strategica, affinché il progetto di sviluppo urbanistico ed edilizio che soddisfa i bisogni del presente, non comprometta la capacità delle generazioni future di soddisfare i propri. In particolare il P.A.T. affronta il tema della sostenibilità su tre dimensioni:
  - a.1 **dimensione ecologica**, che prende in considerazione la stabilità degli ecosistemi e la riproducibilità delle risorse;
  - a.2 **dimensione economica**, che prende in considerazione il sostentamento della popolazione e l'efficienza;
  - a.3 **dimensione sociale**, che prende in considerazione l'equità, sia all'interno di una stessa generazione, sia tra generazioni diverse;
- b) **sviluppo compatibile**, secondo il quale l'uomo è portatore di una responsabilità per la protezione e il miglioramento dell'ambiente per le generazioni presenti e future; le risorse naturali devono essere salvaguardate a beneficio delle generazioni presenti e future attraverso una programmazione e una gestione appropriata e attenta. Deve inoltre essere mantenuta e, ove possibile, ricostituita e migliorata la capacità dell'ambiente e produrre risorse vitali rinnovabili mediante il consolidamento ed il potenziamento dello sviluppo insediativo e produttivo congiuntamente alla protezione, salvaguardia e valorizzazione del grande patrimonio culturale e ambientale presente;
- c) **sussidiarietà, adeguatezza ed efficienza**, mediante:
  - c.1 garanzia di trasparenza e partecipazione;
  - c.2 l'adozione e l'utilizzo di un sistema informativo territoriale unificato e accessibile, al fine di disporre di elementi conoscitivi raffrontabili;

- c.3 coinvolgimento dei cittadini, delle rappresentanze economico-sociali e delle associazioni alla formazione degli strumenti di pianificazione e alle scelte che incidono sull'uso delle risorse ambientali, nonché alla loro attuazione;
- d) **copianificazione**, che influenza il carattere della pianificazione e la natura cooperativa e consensuale delle relazioni con la pianificazione sovracomunale, attuativa e di settore nonché rispetto ai programmi d'area vasta;
- e) **perequazione urbanistica**, che persegue l'equa distribuzione dei diritti edificatori tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, ed in relazione al valore di tali diritti, degli oneri derivanti:
  - e.1 dalla realizzazione delle dotazioni territoriali e di quelle connesse con la sostenibilità e mitigazione ambientale degli interventi;
  - e.2 dalla realizzazione diretta e/o assunzione delle spese relative alle misure compensative o sostitutive immobiliari e mobiliari di cui al precedente punto e.1;
  - e.3 dall'attuazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata;
- f) **compensazione e credito edilizio** come ipotesi privilegiate per l'indennizzo di vincoli espropriativi e per favorire interventi di riqualificazione ambientale e urbana;
- g) **qualità architettonica**, intesa come l'esito di un coerente sviluppo progettuale che recepisca le esigenze di carattere funzionale ed estetico poste a base della progettazione e della realizzazione delle opere e che garantisca il loro armonico inserimento nel paesaggio e nell'ambiente circostante.

### **3. Contenuti, ambito di applicazione, efficacia ed attuazione**

3.01 Le norme tecniche definiscono direttive, prescrizioni e vincoli in correlazione con le indicazioni cartografiche contenute nel P.A.T., ed in particolare:

- a) disciplinano, attribuendo una specifica normativa di tutela, le invarianti ed i limiti di trasformabilità di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, anche in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore;
- b) disciplinano gli obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, nonché gli interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, all'interno degli ambiti territoriali;
- c) definiscono le misure idonee ad evitare o ridurre gli effetti negativi sugli habitat e sulle specie floristiche e faunistiche nell'ambito dei siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario;
- d) determinano il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (S.A.U.) e la superficie territoriale comunale (S.T.C.), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lett. c) della L.R. 11 /2004;
- e) dettano una specifica disciplina con riferimento:
  - e.1 ai centri storici, alle ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville Venete "Ville Venete – Catalogo e Atlante del Veneto", nonché agli edifici ed ai complessi di valore monumentale e testimoniale, determinando:
    - e.1.1 previa analisi dei manufatti e degli spazi liberi esistenti, le categorie in cui gli stessi devono essere raggruppati per le loro caratteristiche tipologiche, attribuendo valori di tutela in funzione degli specifici contesti da tutelare e salvaguardare;
    - e.1.2 per ogni categoria di cui alla lettera e.1.1 gli interventi e le destinazioni d'uso ammissibili;
    - e.1.3 i margini di flessibilità ammessi dal piano degli interventi (P.I.);

- e.2 alle zone di tutela e fasce di rispetto di cui all'art. 41 della L.R. 11/2004;
- e.3 alle zone agricole:
  - e.3.1 le destinazioni d'uso compatibili degli edifici con valore storico-ambientale;
  - e.3.2 le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni, le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti con particolare attenzione a quelli di cui alla precedente lettera e.3.1;
  - e.3.3 i limiti fisici alla nuova edificazione con riferimento alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio;
- f) definiscono gli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare, relativamente alle opere incongrue, agli elementi di degrado, agli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola, anche mediante il ricorso al credito edilizio, definendone le modalità applicative;
- g) dettano direttive, prescrizioni e vincoli per il rispetto delle dotazioni minime complessive dei servizi di cui all'articolo 31 della L.R. 11/2004;
- h) dettano direttive, prescrizioni e vincoli per l'individuazione di ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate;
- i) determinano, per ambiti territoriali omogenei (A.T.O.), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi e i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili;
- j) stabiliscono le modalità di riserva o cessione con le quali, anche in rapporto alle aree per servizi, il piano degli interventi (P.I.) può prescrivere che, nelle aree residenziali soggette a piano urbanistico attuativo, vengano riservate, anche mediante la perequazione, delle quote di superficie o di volume per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica;

- k) dettano direttive, prescrizioni e vincoli per lo sviluppo insediativo e delle aree di riqualificazione e riconversione, definendone le linee preferenziali, e per la promozione e tutela della qualità architettonica;
- l) precisano le modalità di applicazione della perequazione e della compensazione di cui agli articoli 35 e 37 della L.R. 11/2004;
- m) dettano i criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o per la dismissione delle attività produttive in zona impropria, ed i criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 20 ottobre 1998, n. 447, in relazione alle specificità territoriali del comune;
- n) disciplinano con direttive, prescrizioni e vincoli, l'edificazione nelle aree di urbanizzazione consolidata;
- o) prevedono direttive, prescrizioni e vincoli, l'edificazione nelle aree di urbanizzazione consolidata;
- p) stabiliscono 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;
- q) dettano la normativa di carattere strutturale in applicazione di leggi regionali di altri settori.

3.02 Il PAT, redatto sulla base di previsioni decennali, fissa gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili a tempo indeterminato su tutto il territorio comunale di Garda.

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

3.04 La simbologia usata nelle tavole e negli allegati al P.A.T. va intesa secondo le legende indicate a margine di ciascuna.

3.05 Ad ogni categoria d'intervento e/o indicazione riportata in legenda corrisponde un articolo delle presenti norme. Altre informazioni, che servono a completare il senso logico delle indicazioni di progetto fornite con ciascuna tavola.



- 3.06 Nell'eventuale contrasto tra elaborati a scala diversa, prevalgono le indicazioni contenute negli elaborati a scala maggiormente dettagliata.
- 3.07 Le presenti norme tecniche di attuazione, sotto il profilo dell'efficacia, propongono direttive, prescrizioni e vincoli. Le direttive, le prescrizioni ed i vincoli hanno efficacia generale sugli strumenti di pianificazione di livello inferiore al P.A.T..
- 3.08 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 VAS, ed in ogni caso quelle disciplinanti i vincoli, le invarianti e le limitazioni della trasformabilità. I principi desumibili dal testo delle norme di attuazione prevalgono, inoltre, su ogni altro documento, anche scritto, facente parte del PAT che contenga indicazioni e prescrizioni o indichi obiettivi diversi e/o in contrasto con la volontà desumibile dalle presenti norme tecniche di attuazione.
- 3.09 L'adozione del P.A.T., limitatamente alle prescrizioni ed ai vincoli espressamente previsti nelle presenti norme, comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dall'art. 29 della L.R. 11/2004 e dall'art. 12, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, fatta eccezione per le deroghe previste dall'art. 48 della L.R. 11/2004 per gli interventi ammessi sino all'approvazione del P.A.T..
- 3.10 Il piano di assetto del territorio (P.A.T.) essendo lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche e 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.
- 3.11 Le indicazioni grafiche contenute nel P.A.T., e in particolare nella Tav. 4 – Carta della Trasformabilità, non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, la definizione delle quali è demandata al P.I., e non possono pertanto rappresentare o comportare in alcun modo acquisizione di

diritti edificatori, né essere considerate ai fini della determinazione del valore venale delle aree nei casi di espropriazione per pubblica utilità.

- 3.12 Ove specificatamente indicato dalle presenti Norme la simbologia adottata negli elaborati grafici del P.A.T. indica azioni riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base cartografica; in tali casi sarà compito del P.I., sulla base di quanto già indicato dal P.A.T., individuare puntualmente gli ambiti su cui applicare tali azioni, senza che ciò comporti variante al P.A.T..
- 3.13 Il Piano degli Interventi dovrà garantire il rispetto degli obiettivi di qualità ambientale e delle misure necessarie alla tutela qualitativa e quantitativa del sistema idrico contenuti nel Piano di Tutela delle Acque (P.T.A.) approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n.107 del 5 novembre 2009 e s.i.m..

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

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

#### **DIRETTIVE**

4.02 Il P.A.T. prevede la possibilità di applicare l'istituto della perequazione urbanistica per l'attuazione:

- a) del piano degli interventi;
- b) dei piani urbanistici attuativi ed agli atti di programmazione negoziata;
- c) dei comparti urbanistici;
- d) degli interventi edilizi diretti e convenzionati, qualora ricadano in aree nelle quali è previsto un indice di edificabilità differenziato e l'indice medio utilizzato risulti maggiore dell'indice minimo attribuito ad una porzione dell'ambito.

4.03 La perequazione si attua disciplinando gli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

4.04 A fini perequativi, potranno comprendersi anche aree distinte e non contigue, ma funzionalmente collegate ed idonee, in particolare per quanto riguarda la dotazione di servizi a scala territoriale.

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

- 4.06 Ai fini della realizzazione della volumetria complessiva derivante dall'indice di edificabilità attribuito, il P.I. e/o gli strumenti urbanistici attuativi, individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedersi gratuitamente al comune o da asservirsi per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche.
- 4.07 Il P.I., ferme restando le dotazioni territoriali ed i criteri di perequazione tra gli aventi titolo interessati, può assicurare la riserva o cessione delle aree per l'edilizia residenziale pubblica, prevedendo, nelle zone residenziali soggette a piano urbanistico attuativo quote di superficie o di volume di riserva comprese all'interno dei diritti edificatori complessivamente attribuiti.
- 4.08 Possono comunque far parte di diritto dell'ambito territoriale assoggettato a perequazione urbanistica tutte le aree destinate a dotazioni territoriali di servizi, ad esclusione di quelle già nella disponibilità dell'Amministrazione comunale alla data di adozione del P.A.T..
- 4.09 Al fine di raggiungere gli obiettivi di perequazione e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal P.A.T., il P.I. determina, per singoli ambiti, indici di edificabilità compresi tra il minimo ed il massimo assegnato, da raggiungere obbligatoriamente per l'approvazione dello strumento di pianificazione o per il rilascio del titolo abilitativo.
- 4.10 Il P.I., per garantire adeguati livelli di qualità:
- a) della vita;
  - b) degli insediamenti;
  - c) delle opere di urbanizzazione e dei servizi;
- in conformità agli standard di sostenibilità e di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal P.A.T. mediante la V.A.S., può determinare l'entità delle dotazioni territoriali, delle opere di urbanizzazione e dei servizi, in relazione ai diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica. Tale entità è rilevante per la determinazione da parte del P.I. dei valori differenziali da monetizzare in caso di mancata o insufficiente realizzazione di opere da cedere o da vincolare alla

destinazione pubblica. Tale realizzazione di opere, o cessione di aree, può avvenire anche al di fuori dell'ambito oggetto dell'intervento.

4.11 Il P.I., nell'ambito della relazione programmatica ed annesso quadro economico, evidenzia la sostenibilità economico finanziaria (rapportata con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali) degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali secondo gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal P.A.T., in rapporto ai diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione ai soggetti privati e di cui è prevista la realizzazione, in applicazione dei criteri perequativi e compensativi.

4.12 Ferme restando le direttive generali che precedono, il P.I. attua la perequazione urbanistica secondo i seguenti criteri particolari.

#### AMBITI TERRITORIALI ASSOGGETTATI A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO E COMPARTI EDIFICATORI

4.13 Gli ambiti territoriali assoggettati a P.U.A. o a comparto edificatorio possono costituire ambiti naturali di perequazione urbanistica ai sensi della legislazione vigente.

4.14 Resta ferma la possibilità per il P.I. di prevedere in casi specifici la monetizzazione sostitutiva, secondo i criteri generali che precedono.

#### AMBITI DI PEREQUAZIONE A INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO CONVENZIONATO

4.15 Gli ambiti di perequazione a intervento edilizio diretto comprendono ambiti territoriali omogenei e zone territoriali omogenee non dotati di tutte opere di urbanizzazione prescritte secondo gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale dal P.A.T. e dal P.I., ma nelle quali la quantità e qualità delle opere necessarie non sono tali da giustificare la subordinazione degli interventi ad un piano urbanistico attuativo. La realizzazione degli interventi è subordinata alla semplice acquisizione del titolo abilitativo edilizio, ed alla stipula di un accordo procedimentale ai sensi art. 11 legge 241/90 con il quale il richiedente assuma gli impegni di cui ai commi seguenti.

4.16 In tali ambiti, per gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento, possono essere previsti indici di edificabilità differenziati all'interno dell'ambito stesso.

4.17 Resta ferma la possibilità per il P.I. di prevedere la monetizzazione sostitutiva, secondo i criteri generali che precedono.

#### CONTESTI TERRITORIALI DESTINATI ALLA REALIZZAZIONE DI PROGRAMMI COMPLESSI ED A PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA

4.18 Le modalità di attuazione della perequazione urbanistica saranno definite, nello specifico, in ciascun atto di programmazione negoziata, facendo riferimento ai criteri di perequazione indicati nel P.A.T..

4.19 Gli Accordi Pubblico/Privato assunti in sede di P.A.T. non potranno che avere forme e contenuti di natura strategico/strutturale, e solo sotto tali aspetti vengono pertanto valutati ed approvati dall'Ente deputato. In più, sembra opportuno che il ricorso a tale strumento in sede di P.I. 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 documento preliminare, dal P.A.T. e dal programma delle opere pubbliche.

4.20 La previsione di accordi sottoscritti ex art. 6 L.R. 11/04 nel PAT o nei PATI devono avere contenuti ed effetti propri dei medesimi e pertanto non conformativi dello jus aedificandi e possono altresì essere intesi quali linee preferenziali di sviluppo; eventuali precisazioni saranno oggetto dell'accordo. Pertanto, sia a livello disciplinare e sia cartografico, la definizione di tali apparati nello strumento strutturale deve avere un significato di carattere ricognitivo e non conformativo di previsioni urbanistiche, sarà poi il P.I. a determinare l'edificabilità e/o la configurazione delle singole aree. La Regione, nella sua attività di copianificazione e/o valutazione, si esprimerà non tanto sui contenuti degli Accordi, ma sulle previsioni urbanistiche ad essi sottese.

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

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

### **DIRETTIVE**

5.02 Il P.I. determina la quota di diritti edificatori, con riferimento ai singoli A.T.O., da riservarsi per finalità compensative.

5.03 Il P.I. per conseguire gli obiettivi di cui al comma precedente, disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare individuando gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi e prevedendo a tal fine, per favorire la commerciabilità dei crediti edilizi, l'attribuzione alle varie zone omogenee di indici di edificabilità territoriale differenziati e un indice minimo di edificabilità fondiaria.

5.04 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.

5.05 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.

5.06 Il P.I. 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.

- 5.07 Il P.I., nell'ambito della relazione programmatica ed annesso quadro economico, evidenzia la sostenibilità economico finanziaria (rapportata con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali) degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali secondo gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal P.A.T., anche in rapporto al valore degli oneri derivanti da vincoli espropriativi compensati con ricorso all'istituto della compensazione urbanistica.
- 5.08 L'utilizzo di recupero compensativo, anche se espresso sotto forma di credito edilizio, può avvenire esclusivamente all'interno dei limiti fisici alla nuova edificazione.
- 5.09 Gli Accordi Pubblico/Privato assunti in sede di P.A.T. non potranno che avere forme e contenuti di natura strategico/strutturale, e solo sotto tali aspetti vengono pertanto valutati ed approvati dall'Ente deputato. In più, sembra opportuno che il ricorso a tale strumento in sede di P.I. 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 documento preliminare, dal P.A.T. e dal programma delle opere pubbliche.
- 5.10 La previsione di accordi sottoscritti ex art. 6 L.R. 11/04 nel PAT o nei PATI devono avere contenuti ed effetti propri dei medesimi e pertanto non conformativi dello jus aedificandi e possono altresì essere intesi quali linee preferenziali di sviluppo; eventuali precisazioni saranno oggetto dell'accordo. Pertanto, sia a livello disciplinare e sia cartografico, la definizione di tali apparati nello strumento strutturale deve avere un significato di carattere ricognitivo e non conformativo di previsioni urbanistiche, sarà poi il P.I. a determinare l'edificabilità e/o la configurazione delle singole aree. La Regione, nella sua attività di copianificazione e/o valutazione, si esprimerà non tanto sui contenuti degli Accordi, ma sulle previsioni urbanistiche ad essi sottese.



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

6.01 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**

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

6.03 Il P.I., per conseguire gli obiettivi di cui al comma precedente, disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare individuando gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi e prevedendo a tal fine, per favorire la commerciabilità dei crediti edilizi, l'attribuzione alle varie zone omogenee di indici di edificabilità differenziati e un indice minimo di edificabilità fondiaria.

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

6.05 Il P.I. determina, nei singoli A.T.O., la quota di diritti edificatori da accantonarsi per finalità di credito edilizio.

6.06 Il P.I. determina l'entità del credito edilizio da attribuire agli immobili da demolire, secondo criteri che, partendo dal volume edilizio rilevato in fatto, mediante perizia giurata da parte di un professionista abilitato ed elaborato grafico/fotografico descrittivo e quotato, prevedano l'applicazione di coefficienti parametrici correttivi, che tengano conto della tipologia e destinazione d'uso dell'immobile, della microzona catastale di appartenenza, della vetustà, dello stato di conservazione, nonché dell'interesse pubblico sotteso alla demolizione dell'immobile.

6.07 Qualora sia necessario determinare il valore dei diritti edificatori, si applicano le modalità della compensazione urbanistica di cui al precedente art. 5.

## **Titolo II: NORME DI TUTELA E LIMITI ALLA TRASFORMABILITA'**



## **7. Beni Paesistici di cui all'art. 134 del D.Lgs. 42/2004**

7.01 I beni paesistici sono tutti quelli sottoposti a tutela ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, art. 134 e successive modificazioni.

### **DIRETTIVE**

7.02 In base alle caratteristiche naturali e storiche ed in relazione al livello di rilevanza e integrità dei valori paesaggistici, il P.I., sulla base delle previsioni del P.A.T., precisa la ripartizione del territorio in ambiti omogenei, da quelli di elevato pregio paesaggistico fino a quelli significativamente compromessi o degradati.

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

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

7.04 Il P.I. prescrive la demolizione e/o conformazione e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme, delle opere incongrue, elementi di degrado, e/o conseguenti a interventi di miglioramento della qualità paesaggistica già individuate dal P.A.T..

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 7.05 Gli interventi ammessi in aree vincolate dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dal P.A.T., dalle previsioni degli atti di pianificazione paesistica di cui all'art. 135 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e le indicazioni della D.G.R.V. n. 986 del 14/03/1996 - *Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla subdelega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali* - (BURV n. 75 del 20/08/1996).
- 7.06 I beni di uso civico sono sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'articolo 142, lettera h), del D.Lgs. 42/2004 e della L.R. 22 luglio 1994, n°31. I beni di uso civico sono inalienabili, inusucapibili e soggetti a vincolo di destinazione agro-silvo-pastorali; il diritto di esercizio degli usi civici è imprescrittibile. L'inalienabilità e il vincolo di destinazione dei terreni ad uso civico con destinazione attuale a bosco/pascolo possono essere derogati solo a seguito di specifica autorizzazione della Regione. L'autorizzazione regionale all'alienazione o al mutamento di destinazione dei beni di uso civico può essere rilasciata, ai sensi dell'art. 8 della L.R. 31/94 e dell'art. 12 della legge 1766/1927, per le finalità agroforestali richiamate dall'art. 41 del R.D. 332/1928, ovvero per altre finalità d'interesse pubblico. Qualora l'alienazione avvenga tramite permuta dei terreni di uso civico con terreni patrimoniali, i terreni acquisiti in permuta dal Comune vengono assoggettati al regime giuridico degli usi civici ed entrano a far parte del demanio civico. Eventuali contratti di alienazione o di concessione a terzi di beni di uso civico stipulati in assenza dell'autorizzazione di cui all'art. 8 della L.R. 31/94 e dell'art. 12 della legge 1776/1927 sono nulli. Il certificato di destinazione urbanistica deve riportare il vincolo di uso civico.
- 7.07 Gli obiettivi di tutela e di qualità paesaggistica contenuti nel P.A.T. sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici e sono altresì vincolanti per gli interventi settoriali.
- 7.08 Dalla data dell'adozione del P.A.T. le prescrizioni di natura paesaggistica in esso contenuti costituiscono norma di salvaguardia immediatamente applicabile in attesa dell'adeguamento degli strumenti urbanistici.

7.09 Per quanto attiene alla tutela del paesaggio, le disposizioni di tutela e qualità paesaggistica sono comunque prevalenti sulle disposizioni contenute negli atti, nelle disposizioni di pianificazione urbanistica ed edilizia e devono essere obbligatoriamente applicate nell'ambito dei procedimenti di approvazione di P.U.A., di rilascio dei titoli abilitativi e della Denuncia di Inizio Attività.

7.10 Nella Tavola 1 "Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale" del P.A.T. si riportano le aree interessate da Vincolo di destinazione forestale di cui agli artt. 14 e 15 della L.R. 52/78. Tale rappresentazione vale anche ai fini dell'applicazione dell'art. 142, lett. g), del D.Lgs. 42/04, per il quale sono soggetti a vincolo paesaggistico i territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento. Considerata la naturale dinamicità di trasformazione delle superfici boscate, la rappresentazione ai fini del vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/04 e del vincolo di destinazione forestale di cui all'art. 15 della L.R. 52/78, assume esclusivamente valore ricognitivo e non costitutivo dei medesimi vincoli.

7.11 Il P.I. procede alla perimetrazione del vincolo paesaggistico, individuando la parte del proprio territorio che, alla data del 6 settembre 1985, risulti consolidata dal punto di vista dell'insediamento urbano nel PRG, escludendo in particolare:

- a) le zone omogenee classificate come A;
- b) le zone omogenee classificate come B, quando siano contigue alle suddette zone A;
- c) le altre zone omogenee classificate
- d) diversamente da A e B, soltanto nel caso in cui siano contigue alle zone urbanizzate di cui sopra e qualora possiedano analoghe caratteristiche insediative e funzionali.

## **8. Vincolo archeologico D.Lgs. 42/2004**

8.01 Riguarda le aree o già sottoposte a vincolo archeologico o altre aree nelle quali la Soprintendenza per la tutela dei Beni archeologici del Veneto ritiene probabili ritrovamenti archeologici.

8.02 Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione di cui al comma che precede, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

### **DIRETTIVE**

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

### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

8.04 Le aree sottoposte a tutela archeologica sono così distinte:

- a) aree sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo, ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, come sostituito dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio;
- b) aree di interesse archeologico non sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, ma con alta probabilità di ritrovamenti archeologici;
- c) aree di interesse archeologico non sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, ma con media probabilità di ritrovamenti archeologici;



- 8.05 Gli interventi previsti nell'ambito delle zone di cui al punto a) del paragrafo precedente, sono subordinati ad autorizzazione dell'organo statale competente a norma del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni culturali e del paesaggio.
- 8.06 Gli interventi previsti nell'ambito delle zone di cui al punto b) e c) del paragrafo 5.04, sono subordinati al deposito preventivo del progetto edilizio ed a notifica successiva della denuncia di inizio lavori, presso la Soprintendenza Archeologica e prima della loro presentazione in Comune. Alla D.I.A., alla domanda di permesso di costruire, ed alla denuncia di inizio lavori da presentarsi in Comune, deve essere allegata la prova dell'avvenuto deposito preventivo del progetto e della denuncia di inizio lavori presso la Soprintendenza Archeologica.
- 8.07 Gli interventi previsti nelle aree di cui ai precedenti punti b) e c) del comma 5.04 non sono subordinati agli adempimenti ivi previsti dal precedente comma 5.06, qualora gli scavi non superino la profondità di 50 cm.
- 8.08 In qualsiasi parte del territorio comunale, per i lavori rientranti nella disciplina delle opere pubbliche, è obbligatoria l'esecuzione di indagini archeologiche preliminari (art. 18, comma 1, lett. d) del D.P.R. 554/99 e art. 28 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni culturali e del paesaggio).

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

9.01 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 e successive integrazioni e modificazioni.

### **DIRETTIVE**

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

9.03 Sulla base di quanto disposto in materia dal titolo secondo del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e dagli strumenti urbanistici di livello superiore, il P.I. detta specifiche prescrizioni per la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei manufatti indicati e delle aree circostanti di pertinenza, individuando gli interventi consentiti e favorendone un uso compatibile con le loro caratteristiche; in particolare ne prevede il riuso a fini turistico - ricettivi o con funzioni legate alla cultura ed al tempo libero.

9.04 Il P.I. prescrive la demolizione e/o conformazione e disciplina il procedimento e le modalità di attuazione delle opere incongrue e gli elementi di degrado già individuati dal P.A.T..

9.05 Il P.I. detta norme affinché l'assetto dei luoghi in prossimità di ville o corti monumentali, di complessi ecclesiastici 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**

- 9.06 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. È obbligatorio prevedere il mantenimento degli impianti distributivi e strutturali originari e il divieto di apertura di nuovi lucernari ed abbaini sulle coperture. Salvo diverse prescrizioni dettate, nell'ambito di competenza dell' Ente preposto alla tutela, ai fini di una maggiore compatibilità delle operazioni di restauro e di risanamento igienico conservativo con l'organismo edilizio.
- 9.07 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.
- 9.08 Fino all'approvazione del P.I. con previsioni conformi alle direttive, prescrizioni e vincoli di cui al presente articolo, sugli immobili oggetto di tutela sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione e restauro, nonché quanto specificamente stabilito dagli strumenti urbanistici vigenti, limitatamente agli interventi autorizzati dalla soprintendenza, o, in mancanza, alle previsioni non in contrasto con le disposizioni di cui ai commi precedenti.

## **10. Centro storico e centri storici minori**

10.01 Trattasi del centro storico del capoluogo di Garda e dei centri storici minori, la cui perimetrazione è stata individuata sulla base degli atlanti provinciali pubblicati a cura della Regione Veneto, opportunamente modificata e/o integrata in conformità a quella degli elaborati dei vigenti strumenti urbanistici generali.

### **DIRETTIVE**

10.02 Il P.A.T., previa analisi dei manufatti e degli spazi liberi esistenti, provvede ad individuare le categorie in cui gli stessi devono essere raggruppati per le loro caratteristiche tipologiche, attribuendo valori di tutela in funzione degli specifici contesti da tutelare e salvaguardare; per ogni categoria determina gli interventi e le destinazioni d'uso ammissibili e determina i margini di flessibilità ammessi dal piano degli interventi (P.I.).

10.03 Attualmente sia per i centri storici maggiori sia per i centri minori vige la classificazione effettuata dai vigenti P.R.G., che ha tenuto conto dei valori d'arte, di storia e di cultura.

10.04 Tale classificazione eseguita a mezzo di schede, che attribuiscono ad ogni edificio un grado di protezione, prescrive il tipo di intervento ammesso in relazione ai valori sopra citati, e la destinazione d'uso compatibile con la tipologia dell'edificio stesso. Il P.A.T., fatto proprio lo studio che ha portato alla redazione della schedatura del P.R.G. vigente, e considerato che il processo tipologico, soprattutto quello relativo all'edilizia di base - cioè residenziale - si manifesta come una evoluzione spontanea senza salti di continuità dell'edilizia, in coerenza con l'evoluzione storico sociale della comunità, riferisce la classificazione tipologica solo alle caratteristiche significative e caratterizzanti delle tipologie individuate, non potendosi ovviamente trattare le innumerevoli possibili combinazioni che nella realtà si concretizzano nei singoli edifici.

10.05 La complessità dell'edilizia ed il presentarsi ed il sovrapporsi nello stesso edificio di varie combinazioni e di diversi gradi e fasi dello sviluppo tipologico, nelle sue

varianti posizionali e temporali, rendono operativa l'applicazione delle seguenti indicazioni normative solo con la comprensione della realtà dell'immobile allo studio.

10.06 Il P.A.T. pertanto identifica due tipi di categorie tipologiche:

- a) la prima ad alto valore storico ambientale è costituita dai complessi attualmente soggetti ad intervento di restauro;
- b) la seconda a valore storico ambientale medio raggruppa i complessi soggetti ad interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione ed adeguamento ambientale.

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

- a) Per gli edifici afferenti alla zona di valore storico ambientale elevato non sono previsti margini di flessibilità, salvo che per le superfetazioni;
- b) Per la seconda zona a valore storico ambientale medio, ferma restando la categoria e la destinazione d'uso ammessa, è possibile prevedere di modificare la graduazione di protezione, se motivata da opportuna analisi storico-morfologica, per un massimo di due gradi; tale variazione costituisce variante al P.I.

10.08 Il P.I. provvede altresì, sulla base delle direttive che precedono:

- a) ad attribuire a ciascun manufatto la caratteristica tipologica di riferimento tra quelle determinate dal PATI, nonché la corrispondente categoria di intervento edilizio;
- b) a privilegiare il recupero a destinazione residenziale, favorendo comunque l'integrazione della residenza con funzioni commerciali (secondo le previsioni del capo VIII<sup>a</sup> della L.R. 15/2004), direzionali e turistiche ed a servizi, secondo criteri di sostenibilità in rapporto alle esigenze di tutela del tessuto edilizio storico e delle capacità infrastrutturali e di mobilità dei centri storici, nonché di integrazione della popolazione, per evitare o ridurre fenomeni di degrado edilizio e sociale;

- 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;

10.09 Il P.I. integra le previsioni del P.A.T. 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 P.I. 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 P.I. disciplina inoltre il procedimento e le modalità di attuazione.

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

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

10.11 Sino all'approvazione del P.I. adeguato alle precedenti direttive, sugli immobili ricadenti negli ambiti di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente:

- a) sugli edifici esistenti non rientranti nelle previsioni della normativa del vigente P.R.G., interventi nei limiti di cui alle lett. a), b), e c), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001;
- b) gli interventi previsti in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici attuativi vigenti;
- c) gli interventi previsti in attuazione delle previsioni della normativa di P.R.G. vigente, disciplinante i centri storici.

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

11.01 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 ed ambientale e relativo contesto figurativo.

### **DIRETTIVE**

11.02 Il piano degli interventi (P.I.) attribuisce a ciascun manufatto la caratteristica tipologica di riferimento tra quelle determinate dal P.A.T. al precedente articolo 11.01 e le destinazioni d'uso compatibili con il grado di tutela, nonché la corrispondente categoria di intervento edilizio ai sensi del comma 3, lettere a) e b), art. 40, della L.R. 11/2004.

11.03 Il P.I., inoltre, individua le pertinenze scoperte da tutelare e il contesto figurativo relativi alle singole Ville Venete di cui art. 40, comma 4 L.R. 11/04.

11.04 Le definizioni afferenti alle caratteristiche tipologiche ed alle categorie di intervento sono riprese dalle norme sulla tutela dei centri storici.

### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

11.05 Fino all'approvazione del P.I. adeguato alle precedenti direttive, sugli edifici tutelati, pertinenze scoperte e contesto figurativo, sono ammessi esclusivamente interventi diretti nei limiti di cui alla lett. c), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001.

11.06 Fino all'approvazione del P.I. adeguato alle precedenti direttive, sugli edifici tutelati, pertinenze scoperte e contesto figurativo, interventi diversi da quelli ammessi dal precedente comma 11.05, qualora ammessi dalla normativa vigente, sono subordinati all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo che attribuisca a ciascun manufatto la caratteristica tipologica di riferimento e le destinazioni d'uso



compatibili con il grado di tutela, nonché la corrispondente categoria di intervento edilizio ai sensi del comma 3, lettere a) e b), art. 40, della L.R. 11/2004.

## **12. Vincolo idrogeologico – forestale**

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

### **DIRETTIVE**

12.02 Il P.I. provvederà a porre norme di tutela e valorizzazione delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico – forestale secondo le vigenti disposizioni comunitarie, nazionali e regionali.

### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

12.03 Le opere da realizzarsi nell'ambito delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale, sono subordinate all'autorizzazione preventiva di cui al R.D. 16.05.1926 n. 1126 e della legislazione regionale in materia, facendo riferimento, per la perimetrazione del vincolo, alla documentazione allegata agli atti amministrativi di imposizione del vincolo stesso, emanati nel corso del tempo, ai sensi del R.D. n. 3267/1927 e della L.R. n. 52/78 conservati presso i competenti uffici.

### **13. Vincolo sismico**

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

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

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

**14. Area a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al P.A.I.: aree di frana**

14.01 Il P.A.T. riporta le aree di frana attiva perimetrate dal Piano stralcio per l'Assetto idrogeologico per il bacino idrografico di rilievo nazionale del Fiume Po (P.A.I.).

**DIRETTIVE**

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

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

**PRESCRIZIONI E VINCOLI**

14.04 Si applicano a tali aree le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di attuazione del Piano stralcio del P.A.I. ed in particolare all'art. 9.

14.05 Per l'aggiornamento delle aree di dissesto individuate e classificate dal P.A.I. si applicano le disposizioni contenute nell'art. 18 delle Norme di Attuazione del P.A.I. medesimo.

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

## **15. Aree a dissesto idrogeologico**

15.01 Trattasi di aree interessate da frane attive, da rischio di esondazione o a ristagno idrico, e aree di risorgiva.

### **DIRETTIVE**

15.02 Il P.I., in armonia con il piano per la tutela dal rischio idrogeologico provvederà a porre norme di tutela e valorizzazione.

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

### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

15.04 Per le aree di frana attive sono consentite esclusivamente attività di movimentazione e/o asporto di materiale o altri interventi di consolidamento o opere di difesa passiva finalizzate alla messa in sicurezza dei siti medesimi previo apposito progetto.

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

15.06 Nell'area di risorgiva sono vietati interventi edilizi ed infrastrutturali all'infuori di quelli atti alla conservazione e manutenzione della risorgiva stessa e delle opere di regimazione già in essere.

a) All'intorno dell'opera di presa della risorgiva, per una fascia di 50 metri, eventuali interventi edilizi o infrastrutturali potranno essere assentiti solo previo accertamento dell'assenza di interazioni e modifiche del regime idrogeologico della falda che alimenta la risorgiva stessa.

- 15.07 Sono, inoltre, fatte salve ed impregiudicate le situazioni 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.
- 15.08 Sulle aree interessate da rischi e/o pericolosità per frane, smottamenti cadute massi, ecc., sono consentite le attività di movimentazione e/o asporto di materiali, comprese le attività di cava, finalizzate alla messa in sicurezza dei siti medesimi previo apposito progetto.

## **16. Idrografia – fasce di rispetto**

16.01 Il P.A.T. individua le zone di tutela dei fiumi, torrenti, canali, invasi naturali ed artificiali, anche a fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico.

### **DIRETTIVE**

16.02 Il piano degli interventi (P.I.) può stabilire, limitatamente alle aree urbanizzate ed a quelle alle stesse contigue, distanze diverse da quelle previste dal comma 1, lettera g) dell'art. 41 della L.R. 11/2004 e dal PAT;

16.03 Il P.I. adegua le disposizioni di tutela alle previsioni del Piano dell'Assetto Idrogeologico, approvato dall'Autorità di Bacino.

16.04 Il P.I. 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 attuazione.

### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

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

16.06 Fino all'approvazione del P.I., all'esterno delle aree urbanizzate ed all'interno delle fasce di rispetto previste dall'art. 41, comma 1, lettera g), della L.R. 11/2004, oltre ai limiti all'attività edilizia previsti dalle norme vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico, non sono ammesse nuove costruzioni.

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

- a) interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a),b),c),d) del D.P.R. 380/2001.
- b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;

- c) gli interventi previsti dal titolo V° della L.R. 11/2004, in conformità ai criteri di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004; limitatamente a quanto previsto dall'art. 44, comma 4, lett. a), mediante recupero dell'annesso rustico posto in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche;
- d) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente;
- e) opere pubbliche compatibili.

16.08 Gli interventi edilizi di cui al precedente comma 16.07, possono essere autorizzati previo nulla osta dell'autorità idraulica competente.

16.09 Il P.I. procede alla perimetrazione del vincolo paesaggistico, individuando la parte del proprio territorio che, alla data del 6 settembre 1985, risulti consolidata dal punto di vista dell'insediamento urbano nel PRG, escludendo in particolare:

- a) le zone omogenee classificate come A;
- b) le zone omogenee classificate come B, quando siano contigue alle suddette zone A;
- c) le altre zone omogenee classificate
- d) diversamente da A e B, soltanto nel caso in cui siano contigue alle zone urbanizzate di cui sopra e qualora possiedano analoghe caratteristiche insediative e funzionali.



## **17. Pozzi – fasce di rispetto**

17.01 Il P.A.T. individua il pozzo ad uso acquedottistico e la sua fascia di rispetto di 200 metri.

### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

17.02 Ai fini della difesa delle risorse idriche, si applicano le disposizioni di cui all'art. 94 del D.Lgs.152/2006 e sue modifiche ed integrazioni.

## **18. Risorse naturali ed ambientali. Ambito per l'istituzione di Parchi individuati dal P.T.R.C.**

18.01 Il P.A.T. individua l'ambito destinato dal P.T.R.C. al Parco Naturale Regionale Monte Luppia e Punta S. Vigilio.

### **DIRETTIVE**

18.02 Il P.I. orienta la propria azione ad obiettivi di salvaguardia, tutela, ripristino e valorizzazione dell'ambito così individuato in attuazione di quanto contenuto nel P.T.R.C.

### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

18.03 Fino alla approvazione del P.I. all'interno dell'ambito è fatto divieto di realizzare opere o di sviluppare iniziative che compromettano il mantenimento e l'evoluzione degli equilibri ecologici e naturali sotto tutti i loro aspetti.

**19. Siti di Interesse Comunitario:**

**“IT – 3210004 – Monte Luppia e Punta S. Vigilio” e “IT – 3210007 – Monte Baldo: Val dei Mulini, Senge di Margiaga, Rocca di Garda”**

19.01 Trattasi di aree sottoposte alle disposizioni per l'applicazione della normativa comunitaria e statale relativa ai siti di importanza comunitaria, zone speciali di conservazione di cui alle Direttive 92/43/CEE e, al D.P.R. 8 settembre 1997, n°357, al D.P.R. 12 marzo 2003, n°120, al D.M. 30 marzo 2009, nonché alla deliberazione della Giunta Regionale n°1180/2006 e n°3173 del 31/10/2006 e successive modificazioni e integrazioni.

Il P.A.T. recepisce la cartografia degli habitat e habitat di specie approvata con D.G.R. n°4040 del 31 dicembre 2008 e contiene l'individuazione dei Siti presenti nel territorio del comune di Garda, i risultati della ricognizione delle conoscenze su specie ed habitat di interesse comunitario, la descrizione delle criticità e delle opportunità ambientali relative ai Siti, e una disamina delle azioni volte alla eliminazione/minimizzazione degli effetti ambientali significativi dovuti sia alle previsioni del piano, sia alle principali trasformazioni previste da strumenti di governo di ordine superiore.

**DIRETTIVE**

19.02 Il Comune di Garda recepisce le direttive e le prescrizioni del Piano d'Area del Garda Baldo - una volta approvato.

A sostegno delle norme in esso contenute il Comune promuove e incentiva, azioni gestionali all'interno del SIC e nelle zone limitrofe, in particolare:

- ricerche scientifiche e acquisizioni di dati e informazioni costantemente aggiornate (perimetrazione di dettaglio degli habitat di interesse comunitario e degli habitat di specie; acquisizione dati sulla vegetazione, la flora e sui popolamenti faunistici);
- valutazioni preventive delle capacità di carico e dello stato di salute e di capacità di sopportazione rispetto a specifiche modalità d'uso del territorio (agricoltura, urbanizzazione, allevamento, attività estrattive, captazioni idriche, turismo, ecc.);

- realizzazione di piani e programmi di gestione per l'agricoltura, per le opere di captazione idrica, per le attività legate alla pastorizia e alla forestazione;
- incentivazioni, accordi, contratti ecc. per controllare–indirizzare le modalità d'uso del biotopo;
- regolamenti per la disciplina e il controllo di determinate attività e per gli indirizzi operativi;
- acquisizione pubblica di aree;
- rilascio di licenze per la gestione di servizi.

19.03 Il Comune, recependo la normativa Comunitaria (92/43/CEE), configura i seguenti obiettivi gestionali:

- a) gestione integrata delle attività umane e degli ambienti ove queste si esplicano;
- b) conservazione e gestione integrata degli spazi rurali, delle superfici forestali, della fauna e della flora (in particolare degli habitat e delle specie di interesse comunitario);
- c) mantenimento della diversità del paesaggio (eterogeneità paesaggistica) e della sua connettività.

19.04 Il Comune promuove le seguenti linee gestionali specifiche per il sito in esame da sviluppare ulteriormente in sede di PI:

- a) predisposizione di misure di regolamentazione degli accessi e dei flussi turistici e delle attività di fruizione, fondati sulle caratteristiche di vulnerabilità degli habitat;
- b) predisposizione di interventi boschivi da realizzare secondo criteri selvicolturali di tipo naturalistico; predisposizione di interventi di ceduzione al fine di favorire il rinnovamento del bosco; mantenimento di radure, al fine di favorire la diversità ambientale anche in relazione alle esigenze della fauna; mantenimento di alberi vetusti, in grado di ospitare sia vertebrati che invertebrati;
- c) approntamento di programmi di monitoraggio e lotta alle specie esotiche invasive;
- d) riduzione della frammentazione del paesaggio e incremento della sua connettività;
- e) incentivazione delle pratiche agronomiche tradizionali (sfalcio periodico delle praterie magre da fieno) essenziali per la gestione e la conservazione delle

formazioni erbacee seminaturali (*Festuco-Brometea*) anche al fine di bloccarne la colonizzazione da parte delle essenze arboreo-arbustive.

19.05 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:

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

Per progetto si intendono:

- a) tutti gli interventi in grado di determinare interferenze sul territorio;
- b) 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 P.I., 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 DGRV n. 3173, di cui si riporta un estratto: (allegato A, punto 4.2)

**I piani territoriali, urbanistici e di settore, compresi i piani agricoli e faunistico – venatori e le loro varianti** dovranno contenere:

- individuazione in scala adeguata dei siti Natura 2000 presenti nell'ambito di piano e di quelli potenzialmente interessati;
- quadro conoscitivo degli habitat e specie contenute nei siti e del loro stato di conservazione;
- individuazione dei livelli di criticità degli habitat e delle specie presenti nei siti;
- descrizione degli interventi di trasformazione con specifico riferimento agli aspetti infrastrutturali, insediativi (residenziali e produttivi) e normativi, previsti sul territorio e della loro incidenza sugli habitat e sulle specie presenti nei siti;
- prescrizioni e indicazioni delle misure idonee ad evitare, ridurre o compensare gli effetti negativi sugli habitat e sulle specie presenti nei siti, individuando le modalità in ordine alle risorse economiche da impiegare.

19.06 Il P.I. prescrive la demolizione e/o conformazione e disciplina il procedimento e le modalità di attuazione delle opere incongrue, elementi di degrado, e/o conseguenti ad interventi di miglioramento già individuate dal P.A.T..

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

19.07 I S.I.C. “IT – 3210004 – Monte Luppia e Punta S. Vigilio” e “IT – 3210007 – Monte Baldo: Val dei Mulini, Senge di Margiaga, Rocca di Garda” sono individuati ai sensi della DGR n. 1180/2006 e, al fine della tutela e conservazione dell’habitat naturale e della flora e della fauna presenti, è soggetto alla Direttiva 92/43/CEE, recepita dal DPR 357/1997, e alla D.G.R. n. 3173/2006 citate.

19.08 I piani, i progetti o gli interventi ricadenti, completamente o in parte, nell'ambito di S.I.C. o esterni allo stesso ma in grado di comportare incidenze significative negative su di esso, i quali, per la loro intrinseca natura possono essere considerati, singolarmente o congiuntamente ad altri, significativamente incidenti sul S.I.C., sono soggetti alle disposizioni relative all'obbligatorietà della presentazione del documento di valutazione di incidenza di cui alla D.G.R. 3173/2006.

In ogni caso in tali piani, progetti o interventi devono essere tutelate e salvaguardate le emergenze floro-faunistiche e gli habitat di interesse comunitario che hanno determinato l'individuazione dell'area come S.I.C., con la possibilità di fornire specifiche disposizioni e indirizzi sulle modalità di attuazione degli interventi, e successiva gestione delle aree attuate.

19.09 Per gli interventi ricadenti nelle aree di cui al presente articolo valgono le seguenti disposizioni:

- a) per gli ambiti indicati dal P.A.T. nella Tav. 4 come *edificazione diffusa* presenti all'interno dell'area S.I.C. è fatto salvo quanto disposto dall'art. 41 delle presenti norme, in particolare sono consentiti interventi di riqualificazione e recupero delle preesistenze e limitati e puntuali interventi di nuova edificazione ad uso residenziale al fine di rispondere alle esigenze abitative, nel rispetto del dimensionamento dell'A.T.O. di appartenenza. Tale nuova edificazione dovrà escludere l'espansione verso il territorio rurale adiacente e non potrà ricadere in aree occupate da habitat e/o habitat di specie di interesse comunitario.

Per la previsione degli interventi di cui sopra:

- dovrà essere redatto uno Studio di Valutazione di Incidenza Ambientale, per ogni opera di completamento realizzata;
- nel caso in cui lo Studio di Valutazione di Incidenza Ambientale rilevi incidenze significative su Habitat e/o specie di interesse comunitario, dovranno essere previste e attuate misure di mitigazione, che garantiscono che le incidenze negative non siano significative e pregiudizievoli del buono stato di conservazione dei siti della rete Natura 2000, e/o compensazione, adottate esclusivamente qualora il progetto debba essere realizzato per motivi imperativi di rilevante interesse pubblico in assenza di soluzioni alternative.

- b) per gli interventi in aree non interessate dagli ambiti di *edificazione diffusa* di cui al punto sopra, è fatto salvo quanto disposto dall'art. 30, se ricadenti in area non idonea, e, negli altri casi, dall'art. 45 delle presenti norme. In ogni caso per tali interventi:
- dovrà essere redatto uno Studio di Valutazione di Incidenza Ambientale, per ogni opera di completamento realizzata;
  - nel caso in cui lo Studio di Valutazione di Incidenza Ambientale rilevi incidenze significative su Habitat e/o specie di interesse comunitario, dovranno essere previste e attuate misure di mitigazione, che garantiscono che le incidenze negative non siano significative e pregiudizievoli del buono stato di conservazione dei siti della rete Natura 2000, e/o compensazione adottate esclusivamente qualora il progetto debba essere realizzato per motivi imperativi di rilevante interesse pubblico in assenza di soluzioni alternative.
- c) per le opere di miglioramento fondiario e per le sistemazioni agrarie vale quanto disposto dall'art. 45 delle presenti norme.

19.10 In sede di attuazione del P.A.T., dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) dovranno essere verificati i Piani di classificazione acustica in relazione ai futuri orientamenti e sviluppi urbanistici;
- b) relativamente ai S.I.C. "IT – 3210004 – Monte Luppia e Punta S. Vigilio" e "IT – 3210007 – Monte Baldo: Val dei Mulini, Senge di Margiaga, Rocca di Garda" il Piano degli Interventi dovrà ottemperare alle seguenti prescrizioni:
- la progettazione del Piano degli Interventi all'interno del perimetro delle aree della rete Natura contenga la relazione di valutazione d'incidenza ambientale, con la quale verranno considerati tutti i disturbi arrecati alla zona protetta, le eventuali azioni di mitigazione proposte e/o eventuali alternative proposte;
  - sia eseguito il controllo per quanto attiene lo smaltimento dei rifiuti, la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue, nonché l'emissione di fumi in atmosfera, come regolati dalla normativa in vigore, per non provocare possibili inquinamenti al sito protetto;
  - prima dell'inizio lavori siano messe in atto tutte le opere necessarie per contenere rumore e polveri;



- durante l'esecuzione dei lavori siano impiegati mezzi provvisti di dispositivi antirumore; siano utilizzate miscele e lubrificanti ecologici;
- durante i lavori siano messe in atto tutte le misure che possono evitare gli inquinamenti da parte di olii, carburanti e sostanze tossiche in genere e tutte le precauzioni che possano, comunque, ridurre gli effetti di eventuali versamenti accidentali;
- l'eventuale illuminazione della strada e del cantiere deve essere realizzata in maniera tale da schermare le aree esterne;
- nelle previsioni di mitigazione degli impatti, per recuperare e/o incrementare il verde, ai fini di impedire possibili colonizzazioni di specie esotiche e quindi di un possibile inquinamento genetico siano utilizzate esclusivamente specie autoctone e non siano utilizzate specie alloctone invasive;
- la conservazione delle formazioni vegetali estese o secolari lungo i fossi e i corsi d'acqua.

19.11 Fino all'approvazione del P.I. è vietato porre in essere comportamenti o atti in contrasto con gli obiettivi di valorizzazione e tutela.

## **20. Piano d'Area del Garda**

20.01 Il P.A.T. recepisce le principali indicazioni del Piano d'Area del Garda.

### **DIRETTIVE**

20.02 In sede di P.I. saranno valutate le previsioni del P.A.G. in adeguamento allo stesso e alle sue successive Varianti.

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

21.01 Trattasi di aree individuate dal P.A.T. costituenti la traccia delle infrastrutture per la mobilità.

### **DIRETTIVE**

21.02 Il P.I. completa l'individuazione del sedime delle infrastrutture per la mobilità esistenti 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.

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

21.04 Il P.I. individua gli immobili da sottoporre a vincolo preordinato all'esproprio, disciplina il procedimento e le modalità di attuazione.

### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

21.07 Nella fasce di rispetto delle infrastrutture esistenti 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 compresi gli impianti di distribuzione carburante.

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

22.01 Il P.A.T. individua le fasce di tutela dai campi elettromagnetici generati da elettrodotti.

### **DIRETTIVE**

22.02 Il P.I. individua le modalità di uso nelle zone ricomprese all'interno delle fasce di tutela degli elettrodotti, anche mediante previsioni di razionalizzazione e ottimizzazione degli esistenti e creazione, per i nuovi, di appositi canali dell'energia.

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

### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

22.04 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.

22.05 Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale speciale in materia, nelle aree site all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti, sono consentiti gli interventi ammessi dalla specifica normativa di zona a condizione che venga dimostrato, con apposite misurazioni eseguite dall'A.R.P.A.V. o da laboratori specializzati e accreditati dallo stesso ente, il rispetto dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità dai campi elettrici e magnetici stabiliti dagli artt. 3 e 4 del D.P.C.M. 08.07.2003 riguardante la "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni dei campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti". Le misurazioni dovranno essere eseguite in conformità a quanto previsto dalla deliberazione di G.R.V. n° 3617 del 28.11.2003.

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

23.01 Trattasi della definizione dei criteri di localizzazione e delle fasce di tutela dai campi elettromagnetici generati da sorgenti della telefonia cellulare ed impianti di comunicazione elettronica.

### **DIRETTIVE**

23.02 Il P.A.T., 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 L.R. 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, sulla base di quanto contenuto nei successivi commi del presente Articolo.

23.03 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, concertato secondo il vigente protocollo d'intesa sottoscritto tra Comune di Garda e soggetti gestori degli impianti.

23.04 Il P.I. provvederà a definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni, secondo i criteri che precedono, anche mediante la previsioni di piani di cui al precedente comma 23.03, lett. g).

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

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

23.06 Nelle more di approvazione del P.I., la localizzazione delle nuove sorgenti o la modifica delle esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni di legge vigenti.

**24. Cimiteri – fasce di rispetto**

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

**DIRETTIVE**

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

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

**PRESCRIZIONI E VINCOLI**

24.04 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 all'edificabilità di cui all'art. 338 del Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 e successive modifiche ed integrazioni.

## **25. Invarianti di natura geologica, aree a bassa trasformabilità**

25.01 Trattasi di aree caratterizzate da particolari evidenze e unicità geologiche. Nello specifico riguardano gli ambiti della Rocca di Garda, del Monte Luppia, del Vajo dei Mulini e dell'area di risorgiva ad Est dell'abitato di Garda.

- a) La Rocca di Garda costituisce un elemento geologico di particolare valenza per la superficie strutturale che ne delimita la sommità, bordata da pareti rocciose che rappresentano in parte orli di scarpata ripida influenzata dalla struttura e in parte da nicchie di distacco di frane di crollo.
- b) L'area del Monte Luppia trova la sua particolare valenza geologica nelle ripide senge rocciose che degradano verso la costa lacustre e che sono riferibili a scarpate di faglia.
- c) Il Vajo dei Mulini, la cui maggior parte si estende nel territorio del comune di Costermano, rappresenta una profonda incisione dell'apparato morenico-gardesano con orli di scarpata di erosione fluviale e torrentizia che mettono a giorno gran parte della successione stratigrafica depositatasi nei periodi glaciali e interglaciali quaternari.
- d) La risorgiva nella piana di Garda è un affioramento naturale di acqua dolce della falda acquifera, con una notevole portata media.

### **DIRETTIVE**

25.02 Il P.I. recepisce, aggiorna o adegua tali aree e ne definisce le norme di tutela e valorizzazione di dettaglio.

### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

25.03 Non sono ammessi interventi di trasformazione se non per la loro conservazione, valorizzazione e tutela. Possono essere tuttavia effettuate modifiche morfologiche ai soli fini della stabilizzazione dei pendii e per la difesa passiva degli edifici e delle infrastrutture esistenti.



## **26. Invarianti di natura idrogeologica, aree a bassa trasformabilità: corsi d'acqua, laghetti e sorgenti**

26.01 Trattasi delle aree interessate dai sedimenti demaniali dei corsi d'acqua pubblici, laghetti e sorgenti.

### **DIRETTIVE**

26.02 Il P.I. recepisce la delimitazione delle aree interessate e completa la individuazione dei sedimenti demaniali dei corsi d'acqua pubblici, dei laghetti, delle sorgenti, ed acque pubbliche in genere.

26.03 Esso definisce le norme di tutela e valorizzazione di dettaglio.

### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

26.04 Nell'ambito delle aree interessate sono vietate le attività industriali, dell'artigianato e della zootecnia che producono acque reflue non collegate alla rete fognaria pubblica o delle quali non siano previsti nel progetto approvato di rete fognaria, idoneo trattamento e/o comunque uno smaltimento compatibile con le caratteristiche ambientali dell'area, valutato sulla base di apposito parere dell'ARPAV. Non rientrano nella terminologia di acque reflue gli effluenti derivanti dall'attività zootecnica. Si applicano in ogni caso le disposizioni del Piano Regionale di Tutela delle Acque.

26.05 Nell'ambito dell'area demaniale dei corsi d'acqua pubblici, di laghetti, di sorgenti ed acque pubbliche in genere, sono ammesse esclusivamente opere idrauliche, ed in ogni caso a salvaguardia e valorizzazione della risorsa idrica e dell'ecosistema.

26.06 Qualora approvati dall'autorità competente, sulla risorsa idrica sono ammesse opere destinate al disinquinamento, alla valorizzazione e fruizione naturalistico ambientale ed impianti per la produzione di energie rinnovabili.

26.07 Gli interventi e le opere ammesse nella aree di cui ai precedenti commi 26.04 e 26.05 dovranno, di norma, essere progettati e realizzati con tecniche di ingegneria naturalistica.

26.08 E' prescritta la conservazione e valorizzazione della vegetazione ripariale, salve le sistemazioni connesse ad esigenze di polizia idraulica e stradale.

## **27. Invarianti di natura paesaggistica e ambientale, aree a bassa trasformabilità: coni visuali (vedute), percorsi ciclo-pedonali**

27.01 Trattasi dei coni visuali (vedute) di elevato valore ambientale e paesaggistico e dei percorsi ciclo-pedonali.

### **DIRETTIVE**

27.02 Il P.I., recependo le previsioni del P.A.T., definisce ed integra un repertorio dei "*coni visuali*". Esso deve inoltre dettare la normativa che disciplina le singole aree interessate.

27.03 Il P.I. inoltre deve:

- a) per le vedute nelle quali è stata riscontrata la conservazione dei caratteri originali, individuare l'area oggetto della veduta e disciplinarne la tutela anche in rapporto al punto di osservazione;
- b) per le vedute nelle quali è stata riscontrata la trasformazione dei caratteri originali, verificare il rapporto tra la necessità delle scelte urbanistiche comunali e la trasformazione della veduta panoramica indagata, definire il tipo di azione da praticare al fine di arrestare o invertire la tendenza dei processi anomali, ovvero introdurre correttivi e mitigazioni in modo da recuperare gli elementi di qualità delle vedute;
- c) verificare le possibili interferenze con la visuale interessata e il grado di incidenza, definendo le eventuali mitigazioni, disciplinando la pianificazione paesaggistica, introducendo norme per la manutenzione della vegetazione d'alto fusto e arbustiva finalizzata alla tutela dei valori panoramici ed al realizzarsi di situazioni armoniche coerenti fra la valenza naturalistica e quella paesaggistica;
- d) per cime e crinali tutelare le alberature, i filari e gli elementi principali del paesaggio agrario e storico, il mantenimento o inserimento delle specie arboree autoctone, verificare le interferenze delle previsioni vigenti ricadenti nelle fasce di rispetto con i contenuti di cui sopra, definire eventuali adeguamenti, revisioni e mitigazioni.

27.04 Il P.I. individua nel dettaglio i tracciati delle piste ciclo-pedonali e detta norme per gli insediamenti in fregio ad esse ai fini della sicurezza dei ciclisti nonché ai fini della definizione del vincolo di inedificabilità.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

27.05 In attesa dell'approvazione del P.I., per i coni visuali sono previste le seguenti disposizioni di tutela:

- a) La tutela del cono visuale e/o del relativo campo visivo si effettua evitando che l'interposizione di ostacoli tra il punto di vista e/o i percorsi panoramici ed il quadro paesaggistico tutelato ne alteri in modo significativo o impedisca la percezione. A tal fine sono vietate modifiche allo stato dei luoghi che alterino in modo significativo e/o impediscano le visuali anche quando consentite dalle normative relative alle classificazioni per zona, salvo la collocazione di cartelli ed insegne indispensabili per garantire la funzionalità e la sicurezza della circolazione.
- b) Sul lato a valle delle strade di crinale e di quelle di mezza costa possono essere consentite costruzioni poste ad una distanza dal nastro stradale tale che la loro quota massima assoluta, inclusi abbaini, antenne, camini, sia inferiore di almeno un metro rispetto a quella del ciglio stradale, misurata lungo la linea che unisce la mezzzeria della costruzione alla strada, perpendicolarmente al suo asse. In ogni caso la distanza minima della costruzione dal ciglio stradale non può essere inferiore a metri 30, salvo prescrizioni più restrittive contenute negli strumenti urbanistici.
- c) Fermo restando quanto disposto dai precedenti punti a) e b), la salvaguardia del quadro panoramico meritevole di tutela è assicurata, mediante puntuale istruttoria e prescrizioni specifiche da parte del responsabile del procedimento, commissione edilizia integrata e responsabile del provvedimento finale, che dia conto del rispetto delle condizioni sopra indicate inerenti la localizzazione ed il dimensionamento delle opere consentite dal provvedimento abilitativo in esame, nonché attraverso prescrizioni relative alla messa a dimora di essenze vegetali o altre opere di mitigazione, purché non concorrano ad impedire la visuale sul contesto tutelato.

## **28. Ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione: corti rurali**

28.01 Trattasi di corti rurali quali corti, colmelli e altre aggregazioni edilizie rurali di antica origine o manufatti, anche in legno, aventi particolari caratteristiche di bene culturale tipico della zona rurale.

### **DIRETTIVE**

28.02 Per i Beni di cui al precedente comma 28.01 il P.A.T.:

- a) previa analisi dei manufatti, nonché delle loro pertinenze scoperte e relativo contesto figurativo determina le categorie in cui gli stessi devono essere raggruppati per le loro caratteristiche tipologiche, attribuendo valori di tutela in funzione degli specifici contesti da tutelare e da salvaguardare;
- b) determina gli interventi e le destinazioni di uso ammissibili;
- c) determina i margini di flessibilità ammissibili in sede di elaborazione del P.I..

28.03 In relazione ai Beni di cui al precedente comma 28.01 lettera il P.I. ne integra l'individuazione e ne precisa l'ambito delle pertinenze da tutelare, con il relativo contesto figurativo, ed attribuisce a ciascun manufatto una caratteristica tipologica di riferimento, le destinazioni di uso compatibili e la relativa categoria di interventi ammissibili ai sensi dell'Art. 3 del D.P.R. 380/01.

### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

28.04 Fino all'approvazione del P.I. adeguato alle presenti Norme, sui Beni tutelati, pertinenze scoperte e contesto figurativo sono ammessi esclusivamente interventi diretti nei limiti di cui alle lett. a) e c) comma 1, Art. 3, D.P.R. 380/2001.

28.05 Fino all'approvazione del P.I. adeguato alle presenti Norme, sugli edifici tutelati, pertinenze scoperte e contesto figurativo, interventi diversi da quelli ammessi dal precedente comma 28.04, qualora ammessi dalla normativa vigente sono subordinati all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo che attribuisca a ciascun manufatto la caratteristica tipologica di riferimento, le destinazioni d'uso

compatibili con il grado di tutela nonché la corrispondente categoria di intervento edilizio ai sensi del comma 3, lettere a) e b), Art. 40 della L.R. 11/2004.

## **29. Invarianti di natura agricolo - produttiva**

29.01 Trattasi di ambiti territoriali interessati dalla coltura dagli uliveti.

### **DIRETTIVE**

29.02 Il P.I. recepisce la delimitazione delle aree interessate e completa l'individuazione della coltura degli uliveti.

### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

29.03 Gli ambiti territoriali di cui al precedente comma 29.01 sono disciplinati dal regolamento Dop.

### 30 Compatibilità geologica

30.01 Il P.A.T. suddivide il territorio comunale in aree contraddistinte da differente grado di rischio geologico – idraulico e differente idoneità ad essere urbanizzato, per le caratteristiche geologico-tecniche e idrogeologiche-idrauliche (tav. 3): area idonea, area idonea a condizione e area non idonea.

- a) Aree idonee: Non sussistono condizioni di penalizzazione tali da precludere l'edificabilità, quali frane sovraincombenti, movimenti del terreno in atto, falda affiorante, presenza rilevante di terreni a bassa consistenza, possibilità di esondazioni e di dissesto geologico-idraulico. Sono state comprese in questa classe le aree pianeggianti e di fondovalle, con esclusione delle porzioni interessate da problematiche di tipo idraulico e le porzioni subpianeggianti delle dorsali collinari e versanti con ridotta pendenza in assenza di problematiche di tipo gravitativo e di dissesto idrogeologico.
- b) Aree idonee a condizione
  - b.1 Aree idonee a condizione per problematiche di tipo idraulico-idrogeologico, dovute al ristagno idrico, al deflusso difficoltoso e alla potenziale esondabilità del Torrente Gusa.
  - b.2 Aree idonee a condizione per problematiche di versante, in particolare legate all'acclività.
- c) Aree non idonee: Sussistono reali condizioni di forte penalizzazione; sono state comprese in questa classe, gli alvei di corsi d'acqua perenni e temporanei, gli impluvi delle aree collinari, le aree di frana attiva e con detrito di falda attivo, i versanti con elevata acclività e l'area paludosa ad Est del Comune di Garda.

### DIRETTIVE

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



## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

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

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

- a) nelle aree idonee gli interventi sono soggetti alle norme generali di tutela dal rischio geologico – idraulico;
- b) nelle aree idonee sotto condizione gli interventi possono essere autorizzati sulla base di puntuali indagini di approfondimento specifico, valutate dal Comune, finalizzate a definire la fattibilità dell'opera, le modalità esecutive per la realizzazione e per la sicurezza dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti. In particolare:
  - b.1 Per le aree con problematiche di tipo idraulico-idrogeologico, si devono verificare eventuali interazioni con corpi idrici sotterranei, prevedendo nel caso adeguate impermeabilizzazioni dei piani interrati; devono essere dimensionati sistemi di regimazione delle acque superficiali e di difesa idraulica anche in relazione al potenziale rischio di tracimazione del Torrente Gusa;
  - b.2 Per le aree con problematiche di versante gli interventi devono essere approfonditamente verificati in funzione delle possibili interazioni con le condizioni di stabilità locale e globale del versante e previsti eventuali opere di consolidamento;
- c) nelle aree non idonee non sono consentiti interventi di nuova costruzione, ricostruzione ed ampliamento. Sono comunque consentite le infrastrutture stradali e impianti tecnologici di interesse pubblico, non altrimenti ubicabili, previo puntuali elaborazioni geologico-tecniche, finalizzate a definire le modalità di realizzazione delle opere per garantire le condizioni di sicurezza delle opere stesse, nonché dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti.

### **31. Compatibilità idraulica**

31.01 Tutte le aree soggette a trasformazione dell'uso del suolo che provocano una variazione della permeabilità superficiale devono attenersi a quanto previsto dalla D.G.R. n°1841 del 19 giugno 2007, alle disposizioni del presente articolo e alle indicazioni e prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità idraulica.

#### **DIRETTIVE**

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

31.03 I P.I. disciplinano gli interventi di trasformazione del territorio in coerenza con quanto previsto dalla D.G.R. n°1841 del 19 giugno 2007 e con le disposizioni del presente, che provvedono a recepire ed eventualmente integrare e dettagliare. Essi sono inoltre tenuti a rispettare le disposizioni date per i singoli A.T.O. e insiemi di A.T.O. di cui al Titolo IV e le indicazioni e prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità idraulica.

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

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

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

31.06 Tali opere compensative di mitigazione sono obbligatorie e devono rispettare quanto previsto nella Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al P.A.T..

31.07 Indicativamente, le opere di mitigazione idraulica possono consistere in:

- a) aree verdi/agricole temporaneamente sommergibili e/o affossature, dotate di arginature atte a delimitare l'area oggetto di sommersione e dotate di manufatto di scarico (verso il recettore finale) avente dispositivo regolatore di portata;
- b) bacini di laminazione depressi dotati di sistemi di fitodepurazione (ad esempio stagni e aree vegetate, in cui le acque sono canalizzate attraverso condotti o per gravità, che provvedono al trattamento dei deflussi meteorici raccogliendo temporaneamente le acque prima che esse si infiltrino nel terreno);
- c) realizzazione di volumi aggiuntivi nella rete di smaltimento acque meteoriche (sia in rete che e/o puntuali), sia sovradimensionando le sezioni utili, che operando sulla livelletta delle opere;
- d) sistemi di infiltrazione facilitata (bacini di infiltrazione, canali filtranti, pozzi asciutti, pavimentazioni filtranti), in caso di terreni ad elevata capacità di accettazione delle piogge (coefficiente di filtrazione maggiore di  $10^{-3}$  m/s e frazione limosa inferiore al 5%) e in presenza di falda freatica sufficientemente profonda.

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

- a) avere i requisiti per essere tenuto in manutenzione nel tempo;
- b) prevedere la possibilità che i solidi sedimentabili siano separati in modo da

ridurre intasamenti nella fase di smaltimento o nella fase di dispersione;

- c) permettere la parzializzazione della portata, il libero transito del flusso eccedente e poter fronteggiare eventuali rigurgiti da valle.
- d) 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.

31.09 Per le superfici scoperte, quali parcheggi, percorsi pedonali e piazzali, si dovranno prevedere pavimentazioni che utilizzano accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno (elementi grigliati, etc.).

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

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

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

## **32. Aree boscate o destinate al rimboschimento. Aree a bassa trasformabilità di natura ambientale**

32.01 Trattasi zone coperte da boschi come definiti dall'art. 14 della Legge regionale 13 settembre 1978, n. 52 LEGGE FORESTALE REGIONALE e succ. modificaz., e il sedime degli alberi monumentali di cui all'art. 2 della L.R. 20/2002.

### **DIRETTIVE**

32.02 Il P.I., provvederà ad aggiornare, tutelare e valorizzare le zone boscate ed i grandi alberi in conformità con gli indirizzi dettati dalla normativa in materia forestale, integrando e/o modificando le previsioni del PAT sulla base di un aggiornamento del quadro conoscitivo di maggior dettaglio.

### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

32.03 Considerata la naturale dinamicità delle superfici boscate, la rappresentazione delle stesse nella Tav. 1, ai fini del Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/04 e del vincolo di destinazione forestale di cui all'art. 15 della LRV n°15/78, assume esclusivamente valore ricognitivo e non costitutivo dei medesimi vincoli.

32.04 Per quanto riguarda l'individuazione delle aree da ritenersi soggette a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e a destinazione di vincolo forestale ai sensi dell'art. 15 della LRV 52/1978 restano sempre valide le modalità operative previste dalla normativa vigente (DGRV n°4808/1997), che prevede rilievi a terra, per la definizione di dettaglio delle aree di bosco.

32.05 Nelle zona boscate, come definite dall'art. 14 della Legge regionale 13 settembre 1978, n. 52 e succ. modificaz., e nelle aree di sedime degli alberi monumentali di cui all'art. 2 della L.R. 20/2002 sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dalla norme di tutela idrogeologica e forestale e previa autorizzazione delle autorità competenti.

32.06 È fatto divieto di piantare organismi vegetali non originari della zona.

- 32.07 È vietato a chiunque abbattere, danneggiare o comunque modificare la struttura degli alberi monumentali tutelati dalla L.R. 20/2002, se non con le procedure ivi previste.
- 32.08 L'area di pertinenza delle piante abbattute senza l'autorizzazione di cui al precedente comma 32.05, non può essere utilizzata per diversa destinazione urbanistica ed edilizia.
- 32.09 In sede di formazione del P.I. dovranno essere verificate le perimetrazioni delle aree boscate ora presenti in Tav. 1 con un aggiornamento del Quadro Conoscitivo di maggior dettaglio, sulla base di eventuali Piani di riordino forestale e 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.

### **33. Aree già destinate a bosco interessate da incendi. Invarianti o aree a bassa trasformabilità**

33.01 Trattasi di aree boschive interessate da incendi.

#### **DIRETTIVE**

33.02 Il P.I. provvederà a completare l'individuazione e a prevedere la rinaturalizzazione delle aree interessate da incendi boschivi.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

33.03 Alle aree interessate da incendi boschivi si applicano le limitazioni all'edificabilità previste dall'art. 10 della legge 21 novembre 2000, n. 353 e le disposizioni regionali di attuazione.

33.04 Il P.I. provvede a completare e/o inserire ex-novo eventuali individuazioni di tali aree sulla base delle comunicazioni della Direzione Foreste ai Comuni, e a prevederne la rinaturalizzazione.

### **34. Ambiti di interesse archeologico indicati nella Carta Archeologica del Veneto**

34.01 Riguarda le aree di interesse archeologico sottoposte ad indagine archeologica preventiva ai sensi del D.Lgs. 163/2006 nelle quali, la Soprintendenza per la tutela dei Beni archeologici del Veneto, ritiene probabili ritrovamenti archeologici.

#### **DIRETTIVE**

34.02 La Tav. 3 “Carta delle fragilità” evidenzia le aree di interesse archeologico sottoposte ad indagine archeologica preventiva.

34.03 Di concerto con la Soprintendenza, il Comune di Garda, mediante il P.I., provvederà a dettare norme di tutela e valorizzazione dei siti archeologici e delle aree limitrofe secondo quanto previsto dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n°42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio.

34.04 Qualora nel corso dei lavori di qualsiasi natura (scavi, demolizioni, restauri, ecc.), in qualsiasi zona del territorio comunale, avvengano ritrovamenti archeologici o comunque di interesse culturale è obbligo del Proprietario e del Direttore dei Lavori fare immediata denuncia al Comune, sospendendo nel contempo i lavori. In seguito al ritrovamento il Comune può disporre la sospensione totale o parziale dei lavori; deve in questo caso, entro 30 giorni dalla sospensione, indicare gli elementi necessari per una eventuale variante del permesso a costruire in corso o disporre l'annullamento, sentita la Soprintendenza per i Beni Archeologici del Veneto. La mancata denuncia comporta l'immediato annullamento del permesso a costruire, fatta salva ogni altra sanzione legale.



### 35. Rete ecologica locale

35.01 La Rete ecologica è una infrastruttura naturale e seminaturale che persegue il fine di relazionare e connettere ambiti territoriali dotati di maggiore naturalità rispetto agli ambiti contermini. Gli elementi della rete - individuati e normati dal P.A.T. – sono, ove non precluso da frammentazione naturale o antropica ineliminabile, messi tra loro in connessione in modo da garantire la continuità degli habitat e quindi il loro funzionamento, condizione questa fondamentale per favorire la qualità ecologica del territorio.

35.02 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 gli Ambiti dei Parchi o per la formazione dei Parchi e delle riserve naturali di interesse comunale;
- b) zone umide, in particolare l'ecosistema lacustre;
- c) aree boscate;
- d) corsi d'acqua naturali e artificiali;
- e) prati, pascoli ed incolti;
- f) siepi e filari;
- g) neo-ecosistemi paranaturali.

### DIRETTIVE

35.03 Il P.I. sulla base delle previsioni del P.A.T., provvede ad identificare a livello di dettaglio e normare, anche con prescrizioni circa la tipologia e la struttura dei moduli vegetazionali da impiegare negli interventi di riqualificazione/incremento del sistema ecorelazionale:

- a) le **aree nucleo** (core area), aree per lo più già sottoposte a tutela, ove sono presenti biotopi, habitat naturali e seminaturali 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. Nel caso del territorio

comunale di Garda tale funzione è svolta dai Siti di Importanza Comunitaria “IT – 3210004 – Monte Luppia e Punta S. Vigilio” e “IT3210007 – Monte Baldo: Val dei Mulini, Senge di Marciaga, Rocca del Garda”;

- b) i **corridoi ecologici**, quali elementi lineari con struttura a naturalità superiore della matrice in cui sono collocati. Si tratta di elementi atti a favorire la permeabilità ecologica del territorio e, quindi, il mantenimento ed il recupero delle connessioni fra ecosistemi. L'area boscata che dal Sic M.te Luppia sfuma verso l'abitato di Garda è stata classificata come corridoio ecologico di tipo secondario poiché non ha continuità spaziale;
- c) le **aree di connessione naturalistica** (buffer zone), ambiti dotati di elementi di naturalità diffusa, anche con presenza di elementi naturali relitti. Tali aree si prestano ad interventi di valorizzazione anche paesaggistica mediante incremento e riqualificazione degli elementi di delimitazione degli appezzamenti, quali siepi, filari e muretti a secco. Fanno parte di questa tipologia le aree agricole collinari e pedecollinari.
- d) l'ultima componente della rete ecologica comunale è **l'isola ad elevata naturalità** (stepping stone) corrispondente alla prateria sita a poche centinaia di metri dal S.I.C. Rocca di Garda. Questa formazione erbacea, localmente arbustata è sufficientemente estesa da poter rappresentare un'area con un significativo tenore ecologico ed importanza all'interno della rete comunale.

## PRESCRIZIONI E VINCOLI

35.04 Nelle more dell'approvazione del P.I., sulla base delle precedenti direttive, vengono poste le seguenti prescrizioni e vincoli:

- a) gli elementi di primario valore ambientale dell'ecosistema lacustre, i canneti, vanno salvaguardati;
- b) gli elementi vegetazionali lineari di connessione della rete ecologica, quali filari e siepi ubicati lungo gli appezzamenti agricoli, le rive dei corsi d'acqua ed a delimitazione di infrastrutture lineari vanno conservate;
- c) i nuclei boscati e le siepi interpoderali vanno conservati, quali elementi importanti per la qualità e la produttività degli agroecosistemi e per la conservazione del paesaggio locale;

- d) aree nucleo: sono consentite le attività che non manifestano incidenze significative negative sulla base delle risultanze di apposite procedure di valutazione di Incidenza Ambientale ai sensi della normativa comunitaria, nazionale e regionale;
- e) corridoi ecologici: sono ammessi gli interventi che non manifestano incidenze significative negative sulla base delle risultanze di apposite procedure di valutazione di Incidenza Ambientale ai sensi della normativa comunitaria, nazionale e regionale;
- f) aree di connessione naturalistica: sono ammessi gli interventi che non manifestano incidenze significative negative sulla base delle risultanze di apposite procedure di valutazione di Incidenza Ambientale ai sensi della normativa comunitaria, nazionale e regionale.



## **Titolo III: TRASFORMABILITA'**



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

36.01 Per A.T.O. s'intendono le porzioni minime di territorio in riferimento alle quali possono essere unitariamente considerate e risolte in termini sistemici, individuando le conseguenti politiche d'intervento, l'insieme dei problemi di scala urbana e territoriale esistenti, con le loro specifiche caratterizzazioni di assetto funzionale ed urbanistico.

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

36.03 Il P.A.T. attribuisce, all'interno degli ambiti territoriali individuati, i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, nonché stabilisce le aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi 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.

36.04 All'interno del comune di Garda, gli A.T.O. sono i seguenti:

- Sistema dei Centri Storici e delle Ville Venete
- Sistema insediativo di Garda
- Sistema del villaggio turistico
- Sistema del Monte Luppia e Val dei Mulini
- Sistema della Rocca di Garda

### **DIRETTIVE**

36.05 Il percorso di individuazione e di specificazione dei carichi insediativi individuati dal P.A.T. per ogni singolo A.T.O. ai fini anche della dotazione degli standards, è contenuto nella Relazione Tecnica del P.A.T..

36.06 Il P.I., nel rispetto degli obiettivi, del dimensionamento complessivo e dei vincoli e tutele del P.A.T., può prevedere limitate variazioni del perimetro alle A.T.O.,

conseguenti alla definizione a scala minore delle previsioni urbanistiche, e sempre che non alterino l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate negli elaborati della V.A.S..



### 37. Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola

37.01 Il P.A.T. determina il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (S.A.U.) e la superficie territoriale comunale (S.T.C.), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lett. c) della L.R. 11/2004, D.G.R. 3178/2004.

	Superficie (ha)
1. STC	1.610,52
2 . Lago di Garda	942,03
3. STC (1-2)	668,49
4. SAU	180,70
9,5% bosco da integrare	18,00
<b>SAU Trasformabile</b>	<b>1,29</b>

37.02 Il P.I. determina le integrazioni previste dalla D.G.R. n°3650/2008 (e successive modifiche) relative alla sostituzione della lettera c) S.A.U. – Metodologia per il calcolo, nel P.A.T. del limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola. Integrazione alla lettera d) – Edificabilità zone agricole – D.C.R. n°109 del 08-08-2008.

37.03 Il P.I. valuterà l'oggettività dei fattori limitativi del dato SAU calcolato dal P.A.T. per l'attivazione della richiesta di deroga come previsto dall'art. 13 della L.R. 11/2004.

Il P.I. dovrà approfondire sia l'impossibilità di utilizzare altri strumenti sia quanto già contenuto nel P.A.T. in merito alla sua assunzione del settore turistico come fattore strategico di sviluppo dell'azione di governo del territorio come condiviso dal Comitato V.T.R. del 14/10/2010 per l'interesse sovracomunale dell'economia del litorale gardesano.

37.04 Il P.I., come indicato al punto 2 – Criteri per la determinazione della SAU, allegato al D.G.R. n°3650/2008, valuta la possibilità di ricollocazione all'interno del territorio comunale delle aree interessate da precedenti previsioni di piano non attuate (Aree Programmate da trasferire).

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

38.01 Il P.A.T. determina, per ambiti territoriali omogenei (A.T.O.), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi e i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili.

38.02 Il P.A.T., 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**

38.03 Il P.I., 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.

38.04 Il P.I. 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.

38.05 Le zone di cui al precedente comma 38.03 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.

38.06 Il P.I., per quanto concerne la classificazione delle zone destinate ad ospitare servizi alla popolazione adotterà il criterio generale di privilegiare la loro identificazione:

- 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 ONLUS;
- d) con altre aree che, pur conservando un regime privato dei suoli, rivestono comunque uno specifico interesse pubblico per le loro caratteristiche intrinseche, anche per effetto di convenzioni con il comune.

38.07 Il P.I., 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.

38.08 Il P.I. 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 cui al comma 38.07, anche ai fini dell'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica.

38.09 Il P.I. prevede una adeguata localizzazione di ecocentri, per favorire la raccolta differenziata dei rifiuti.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

38.10 Fino all'approvazione del P.I. adeguato alle direttive che precedono, gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001, ricadenti all'interno del perimetro dei limiti fisici alla nuova edificazione definiti dal P.A.T.:

- a) sono subordinati all'accertamento dell'esistenza effettiva di tutte le opere di urbanizzazione primaria adeguate al carico urbanistico indotto dall'intervento o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento mediante convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo redatto ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90;

- b) sono subordinati all'accertamento dell'esistenza effettiva delle opere di urbanizzazione secondaria, nonché delle opere necessarie ai collegamenti ai pubblici servizi ed alla viabilità esistente, strettamente connesse al carico urbanistico indotto dall'intervento o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento mediante convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo redatto ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90.

38.11 In assenza dei presupposti di cui al comma precedente, gli interventi sono subordinati alla approvazione di un P.U.A.

### **39. Criteri ed indirizzi per la trasformazione urbanistica dell'esistente, condizioni preferenziali di sviluppo insediativo ed infrastrutturale, e per l'edilizia ecosostenibile**

39.01 Il P.A.T., detta criteri ed indirizzi per la trasformazione urbanistica dell'esistente, le localizzazioni preferenziali dei fronti di sviluppo insediativo ed infrastrutturale e per l'edilizia ecosostenibile.

#### **DIRETTIVE**

39.02 Il P.I. privilegia la trasformazione urbanistica ed il recupero degli insediamenti esistenti. La localizzazione dei nuovi insediamenti deve rispondere, nell'ordine, ai seguenti criteri:

- a) aree non interessate da vincoli di tutela, invariante/bassa trasformabilità e/o penalità ai fini edificatori;
- b) aree dotate o facilmente dotabili di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di servizi, secondo gli standards di qualità previsti dal P.A.T. e dal P.I.;
- c) altre aree all'interno del limite fisico alla nuova edificazione individuate dal P.A.T..

39.03 Il P.I., ferma restando la possibilità di ricorrere a procedura di evidenza pubblica, anche con ricorso all'istituto del credito edilizio e/o alla previsione di indici di edificabilità differenziati, incentiva l'edilizia ecosostenibile:

- a) privilegiando gli insediamenti a basso grado di impatto con i vincoli, le invarianze e le tutele previste dal P.A.T., e prevedendo in ogni caso, a carico dei soggetti attuatori, l'adozione di idonee misure mitigative e compensative;
- b) favorendo l'inserimento paesaggistico e ambientale degli interventi e delle opere mediante l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica;
- c) prevedendo l'utilizzo di tecnologie di risparmio energetico e di fonti di energia rinnovabile ai sensi della L. 10/91, della Direttiva Europea 2002/91/CE favorendo l'utilizzo di metodi di progettazione bioenergetica, l'utilizzo di materiali biocompatibili, il recupero delle acque, l'isolamento termico ed acustico degli edifici e la certificazione energetica degli edifici;

- d) privilegiando insediamenti che complessivamente, per le soluzioni tecniche proposte e l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili, presentino un alto grado di sostenibilità ambientale in relazione alla tutela dell'ambiente, del suolo, delle risorse idriche, dell'atmosfera, e che prevedano livelli di carico urbanistico inferiori rispetto a quelli indotti da insediamenti progettati con criteri tradizionali;
- e) prevedendo la localizzazione delle potenzialità edificatorie e delle destinazioni d'uso previste dal P.A.T. nell'ambito delle A.T.O. e disciplinando le modalità di recupero delle strutture edilizie esistenti, sulla base di una previa analisi e valutazione della dimensione relativa alla " sostenibilità sociale " degli interventi e delle trasformazioni previste.
- f) indicando, alla luce della normativa regionale e statale in materia e garantendo la piena tutela dei valori e dei vincoli di tipo naturalistico, paesaggistico e monumentale, le modalità per l'installazione di impianti a energia solare o fotovoltaici;
- g) potendo inoltre individuare progetti speciali di rilevanza comunale o sovracomunale destinati all'accoglimento di strutture tecnologiche finalizzate alla produzione di energia da fonti rinnovabili quali: campi fotovoltaici, impianti alimentati a biomassa per la produzione di energia e insediamenti agricoli e agroindustriali finalizzati alla produzione di biocombustibili; tali progetti potranno essere oggetto di Accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e s.m.i. e dovranno rispondere alle indicazioni previste negli strumenti urbanistici sovraordinati vigenti.

39.04 Per il riconoscimento degli incentivi di cui al comma che precede, il P.I. deve prevedere obiettivi raggiungibili e misurabili, standards oggettivi e predeterminati, controlli efficaci per la verifica degli impegni assunti dai soggetti attuatori e clausole che annullino i profitti illegittimamente acquisiti per effetto degli incentivi concessi in caso di inadempimenti, fatte salve le sanzioni di legge.

39.05 Il P.I. subordina la concessione degli incentivi di cui al presente articolo, alla stipula di un accordo procedimentale ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della legge 241/90 e succ. modificaz., che renda vincolanti contrattualmente gli obiettivi, gli standards di qualità, i controlli e le penali per inadempimento.

39.06 Il P.I. al fine di garantire l'abbattimento dell'inquinamento acustico e atmosferico ed il raggiungimento degli obiettivi dei rispettivi piani di risanamento lungo i tratti delle infrastrutture stradali e ferroviarie (esistenti e di progetto), individua una specifica fascia destinata ad accogliere i necessari interventi di forestazione urbana e ambientale.

39.07 Le fasce di cui al precedente comma dovranno far parte integrante e sostanziale del progetto dell'infrastruttura e dovranno essere realizzate contestualmente alla stessa, affinché esse possano attivare le relative opere di mitigazione dagli impatti ambientali legati all'inquinamento acustico, luminoso e per un migliore inserimento nel paesaggio.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

39.08 In attesa della approvazione del P.I. adeguato alle direttive che precedono, i progetti di infrastrutture di cui al precedente comma 39.06, dovranno prevedere:

- a) il mantenimento delle alberature esistenti e la relativa messa a punto del piano degli interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse;
- b) la messa a dimora di nuovi filari di alberi, utilizzando prevalentemente le essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona;
- c) la realizzazione di fasce alberate che dovranno indicativamente essere attrezzate con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive; nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti simili;
- d) la realizzazione di dune alberate; nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti simili;
- e) la installazione di barriere antirumore artificiali, utilizzando preferibilmente quelle realizzate in legno e comunque integrate da elementi di verde;
- f) la sistemazione delle aree di recupero ambientale, consistenti nelle aree residuali che si formano tra il ciglio stradale e il confine degli ambiti delle aree circostanti.

- 39.09 Le aree disciplinate dal comma 39.08 sono da considerarsi parte integrante dell'opera stradale. La sistemazione ambientale di tali aree dovrà quindi avvenire contestualmente alla realizzazione delle opere e dei manufatti infrastrutturali ed essere prevista nel computo dei costi di realizzazione dell'infrastruttura.
- 39.10 Gli Accordi Pubblico/Privato assunti in sede di P.A.T. non potranno che avere forme e contenuti di natura strategico/strutturale, e solo sotto tali aspetti vengono pertanto valutati ed approvati dall'Ente deputato. In più, sembra opportuno che il ricorso a tale strumento in sede di P.I. 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 documento preliminare, dal P.A.T. e dal programma delle opere pubbliche.
- 39.11 La previsione di accordi sottoscritti ex art. 6 L.R. 11/04 nel PAT o nei PATI devono avere contenuti ed effetti propri dei medesimi e pertanto non conformativi dello jus aedificandi e possono altresì essere intesi quali linee preferenziali di sviluppo; eventuali precisazioni saranno oggetto dell'accordo. Pertanto, sia a livello disciplinare e sia cartografico, la definizione di tali apparati nello strumento strutturale deve avere un significato di carattere ricognitivo e non conformativo di previsioni urbanistiche, sarà poi il P.I. a determinare l'edificabilità e/o la configurazione delle singole aree. La Regione, nella sua attività di copianificazione e/o valutazione, si esprimerà non tanto sui contenuti degli Accordi, ma sulle previsioni urbanistiche ad essi sottese.



#### **40. Ambiti di urbanizzazione consolidata**

40.01 Gli ambiti di urbanizzazione consolidata sono costituiti dalle parti di territorio poste all'interno del limite fisico della nuova edificazione, dove i processi di trasformazione sono sostanzialmente completati. Gli ambiti di urbanizzazione consolidata comprendono anche aree esterne alle zone edificabili previste dal P.R.G. previgente, nel P.R.G. classificate come zone "E" ma che hanno palesemente perso ogni caratterizzazione di zone agricole. Gli ambiti di urbanizzazione consolidata comprendono anche le zone "pianificate" dal vigente P.R.G. con destinazione diversa dalla Zona Agricola.

#### **DIRETTIVE**

40.02 Il P.I., nell'ambito delle aree di urbanizzazione consolidata individuate dal P.A.T., individua le aree in cui sono sempre possibili interventi diretti di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti, attuabili nel rispetto delle presenti norme, e le aree di urbanizzazione da consolidare in cui gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti o di ristrutturazione con modificazione della destinazione d'uso tra diverse categorie urbanistiche, sono subordinati a P.U.A., a comparto edificatorio o a titolo abilitativo convenzionato, che preveda la realizzazione delle dotazioni territoriali e delle opere di urbanizzazione mancanti o carenti.

40.03 Il P.I. può modificare le previsioni di urbanizzazione consolidata, come definite al precedente comma 40.01 senza che queste modifiche costituiscano variante al P.A.T..

## **41. Criteri per gli interventi sulla edificazione diffusa**

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

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

Sono per lo più ambiti sorti spontaneamente senza la disciplina di alcun strumento urbanistico, pur tuttavia 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**

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

41.03 Il P.I. negli ambiti di edificazione diffusa individuati dal P.A.T. :

- a) affina il perimetro, ad una scala di maggior dettaglio, senza modificare il limite massimo quantitativo della zona agricola trasformabile;
- 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 L.R. 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 P.U.A..

41.04 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 43, comma 1, punto c) della L.R. 11/2004, il P.A.T. 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 e le invarianti previste dalle presenti norme;
- b) il perimetro fisico degli ambiti di edificazione diffusa, così come definito al punto 41.03 del presente articolo, 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.

41.05 Il P.I. prescrive la demolizione e/o conformazione e disciplina il procedimento e le modalità di attuazione delle opere incongrue, elementi di degrado, all'interno degli ambiti ad urbanizzazione diffusa.

41.05bis Il P.I. dovrà articolare una complessiva ipotesi di ripristino e completamento dell'esistente nelle forme architettoniche più appropriate similmente paragonabili alla conformazione del Borgo originario nella salvaguardia dei valori paesaggistici integrati a quelli esistenti. Ulteriori riferimenti operativi devono essere integrati con l' art. 35.3/a e particolarmente con l'art. 19 Siti di Interesse comunitario, in tutti i suoi commi dal 19.07 al 19.11 delle presenti norme tecniche.

41.06 All'interno degli Ambiti di edificazione diffusa non sono consentite destinazioni d'uso incompatibili con il carattere residenziale degli stessi. In tali Ambiti non sono ammessi gli interventi generalmente previsti per la zona agricola. È ammesso l'inserimento di nuove edificazioni residenziali, l'ampliamento di quelle esistenti e la realizzazione dei manufatti che non rientrano nell'ambito del novero delle strutture agricolo-produttive.

Vanno in ogni caso esclusi da tali Ambiti gli edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, sulla base del rilievo della effettiva consistenza delle aziende agricole e delle strutture agricolo-produttive esistenti e utilizzate.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

41.07 Il P.I. 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.

41.08 La riorganizzazione di tali ambiti non potrà dare seguito a nuove forme di sviluppo insediativo esterne all'ambito perimetrato nella tav. 4 – Carta della trasformabilità, ad eccezione di quanto previsto al comma 41.03.

## **42. Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale**

42.01 Trattasi di aree interessate da complessi residenziali, attività collettive, di servizio e/o produttive, dismesse o degradate o che richiedono, comunque, interventi di riqualificazione urbanistica ed ambientale comportanti la revisione delle destinazioni d'uso in atto e/o delle densità edilizie esistenti o previste.

### **DIRETTIVE**

42.02 Il P.I. provvede, mediante la redazione di un P.U.A. o di una scheda urbanistica normata, alla riqualificazione urbanistica ed edilizia di tali aree ed alla disciplina degli interventi al fine di definire le utilizzazioni ed i relativi parametri urbanistici.

### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

42.03 In tali aree, nelle more di approvazione del P.I. ed in assenza di un P.U.A. o di una scheda urbanistica normata, sono ammessi esclusivamente interventi sugli edifici esistenti nei limiti di cui alla lett. a), b), c), e d) comma 1, art. 3, del D.P.R. 380/2001.

42.04 Gli Accordi Pubblico/Privato assunti in sede di P.A.T. non potranno che avere forme e contenuti di natura strategico/strutturale, e solo sotto tali aspetti vengono pertanto valutati ed approvati dall'Ente deputato. In più, sembra opportuno che il ricorso a tale strumento in sede di P.I. 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 documento preliminare, dal P.A.T. e dal programma delle opere pubbliche.

42.05 La previsione di accordi sottoscritti ex art. 6 L.R. 11/04 nel PAT o nei PATI devono avere contenuti ed effetti propri dei medesimi e pertanto non conformativi dello jus aedificandi e possono altresì essere intesi quali linee preferenziali di sviluppo; eventuali precisazioni saranno oggetto dell'accordo. Pertanto, sia a livello disciplinare e sia cartografico, la definizione di tali apparati nello strumento

strutturale deve avere un significato di carattere ricognitivo e non conformativo di previsioni urbanistiche, sarà poi il P.I. a determinare l'edificabilità e/o la configurazione delle singole aree. La Regione, nella sua attività di copianificazione e/o valutazione, si esprimerà non tanto sui contenuti degli Accordi, ma sulle previsioni urbanistiche ad essi sottese.

**43. Attività produttive fuori zona**

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

**DIRETTIVE**

43.02 Il P.I. provvederà alla redazione di una scheda di analisi e di sintesi progettuale per il recupero urbanistico ed edilizio di tali aree ed a disciplinare gli interventi ammissibili al fine di definirne le utilizzazioni ed i relativi parametri urbanistici, stabilendo i criteri di recupero, ampliamento e/o nuova costruzione nonché la dotazione prescritta dalle vigenti disposizioni di legge e gli interventi di mitigazione ambientale da adottarsi, assumendo i criteri previsti dalla Circolare Regionale n°16 del 31 luglio 2001.

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

#### **44. Ambiti dei Parchi o per la formazione dei Parchi e delle aree di tutela paesaggistica di interesse regionale di competenza degli enti locali**

44.01 Il P.A.T. demanda al P.I. l'individuazione degli ambiti destinati alla istituzione di Parchi o Riserve naturali di interesse locale, ex art. 27 della Legge Regionale n°40/1984, all'interno dell'A.T.O. n°5 della "Rocca di Garda".

44.02 Il Parco naturale della Rocca di Garda e dell'Anfiteatro morenico si pone in termini complementari ed integrativi rispetto al Parco Regionale della Rocca del Garda individuato dal P.T.R.C..

a) il Parco della Rocca di Garda è caratterizzato dalla commistione fra paesaggio coltivato e vaste aree boschive ad elevato livello di naturalità, all'interno di una cornice di significativa valenza paesistica nel quadro del rapporto tra la cornice morenica costituente l'Anfiteatro e lo stesso Lago di Garda.

#### **DIRETTIVE**

44.03 Il P.I. orienta la propria azione e gli obiettivi di salvaguardia, tutela, ripristino e valorizzazione del paesaggio agrario all'interno degli ambiti individuati ai sensi del comma 44.01.

44.04 Il P.I. specifica, all'interno del Parco gli ambiti classificati come "Zone boscate", "Zone a destinazione agricola" o come "Zone di penetrazione" e provvede all'individuazione dei parametri e delle modalità per la redazione del "Piano ambientale".

a) all'interno delle zone boscate si applicano le norme di cui alla L.R. n°52 del 13 settembre 1978;

b) all'interno delle Zone a destinazione agricola vengono tutelate e promosse le colture tipiche della zona utilizzando le tecniche colturali tradizionali in essere o attraverso nuove tecniche sostenibili;

c) all'interno delle Zone a destinazione agricola l'edificazione avviene ai sensi di quanto prescritto dall'art. 45 delle N.T.A. recante norme sulle "Zone a prevalente destinazione agricola";



- d) le produzioni agricole dei terreni ricompresi nel Parco possono fregiarsi della qualifica di “Prodotto nel Parco Naturale” o di altra specificazione consimile;
- e) le Zone di penetrazione sono aree poste preferibilmente ai margini o nelle periferie del Parco e comprendono le strutture viabilistiche, con i relativi servizi, che si rendono necessari. Possono contenere altresì strutture ricettive o di servizio compatibili con l’assetto generale del territorio e con i criteri di tutela ambientale e paesistica prevalenti;
- f) il P.I. specifica le modalità di percorrenza compatibili all’interno del territorio del Parco (veicolare, ciclabile ed equitabile, pedonale).

## **45. Zone a prevalente destinazione agricola**

45.01 Trattasi di zona a prevalente destinazione agricola, anche all'interno degli ambiti di tutela dei Parchi di interesse regionale, del S.I.C. nonché degli ambiti per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse comunale.

### **DIRETTIVE**

45.02 Il P.I. individua:

- a) 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 P.A.T.;
- b) 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;
- c) le destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, fermo restando quanto previsto dal P.A.T. per gli edifici con valore storico-ambientale;
- d) 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, come previsto dal comma 5 dell'art. 44 della L.R. n°11/2004 e in base all'interpretazione riportata nella circolare 2/2009 (Bur n°9 del 27 gennaio 2009);
- e) 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;
- f) le modalità di applicazione del credito edilizio per gli immobili e le attività individuati come incompatibili e/o previste in trasferimento.

## **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

45.03 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 43, comma 1, punto c) della L.R. 11/2004, il P.A.T. individua, quali limiti fisici alla nuova edificazione delle zone agricole con riferimento alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio i vincoli, le tutele e le invarianti previste dalle presenti norme ed individuate nelle Tavv. 1 e 2.

45.04 Nelle more dell'approvazione del P.I. adeguato alle direttive che precedono, nelle zone a prevalente destinazione agricola non diversamente tutelate dalle presenti norme, sono ammessi esclusivamente, secondo le definizioni dell'art. 3, del D.P.R. 380/2001:

- a) gli interventi previsti dal titolo V° della L.R. 11/2004, in conformità con i criteri di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004;
- b) per le costruzioni esistenti ricadenti in zona agricola, fermo restando quanto previsto dal P.A.T. per gli edifici con valore storico ambientale, sono ammessi interventi nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 380/2001, è ammessa inoltre la ristrutturazione con demolizione e fedele ricostruzione e la variazione della destinazione d'uso per utilizzazioni compatibili con la valorizzazione della zona agricola, quali quelle agrituristiche e/o turistico ricettive senza incidere sul dimensionamento del P.A.T. in quanto trattasi di volumi esistenti per attività tra loro compatibili. È inoltre ammessa la variazione d'uso verso quelle residenziali e per queste ultime sempre nei limiti di quanto previsto dal primo piano degli interventi limitatamente agli edifici specificatamente individuati e nel rispetto della volumetria massima trasformabile prevista dal P.A.T..

**46. Infrastrutture della mobilità: viabilità di scala urbana e territoriale**

46.01 Il P.A.T. individua i tracciati della viabilità esistente non nonché di quella di progetto di scala territoriale ed urbana, ed i relativi svincoli.

46.02 Le grafie contenute nella Tavola 4 del P.A.T. “Carta delle Trasformabilità”, sono da considerare come indicative atte a definire la funzione complessiva della rete viaria e dei relativi svincoli.

**DIRETTIVE**

46.03 Il P.I. individua nel dettaglio i singoli tracciati anche ai fini della definizione del vincolo di inedificabilità conseguente alla fascia di rispetto stradale.

46.04 Il P.I. individua le modalità per gli insediamenti in fregio agli assi viabilistici di scorrimento ed a quelli extraurbani ai fini della sicurezza ed ai fini della tutela dagli inquinamenti acustici ed atmosferici prodotti dal traffico.

#### **47. Criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive**

- 47.01 Il P.A.T. recepisce le procedure contenute negli Artt. 2 e 5 del DPR 447/98 e successive modificazioni nonché quanto disposto dalla Circolare Regionale n. 16 del 30/7/2001. L'applicazione della procedura per lo sportello unico per le attività produttive che comporti varianti al P.A.T. va coordinata con procedura concertata ai sensi degli articoli 14 comma 10 e art. 15 L.R. 11/2004. Per progetti edilizi che comportino varianti al P.I. vale quanto previsto dagli articoli 2 e 5 del DPR 447/98 e con specifico riferimento alla convocazione della conferenza di servizi quanto disciplinato dall'art. 14 e seguenti della Legge 7 agosto 1990 n°241 per le conseguenti decisioni, dandone contestualmente pubblico avviso preventivo almeno 20 giorni prima della data di convocazione. L'esito favorevole alla variazione del P.I. da parte della conferenza di servizi costituisce adozione di variante alla quale si applica le procedura contenuta all'art. 20, comma 3 della L.R. 11/04. Il Consiglio Comunale, tenuto conto delle osservazioni, proposte e opposizioni presentata dagli aventi titolo si pronuncia definitivamente entro 90 giorni sull'ammissibilità della variante.
- 47.02 Non costituiscono variante al P.A.T. le applicazioni della procedura di Sportello Unico previste dal DPR 447/98 e s.m.i. che assicurano il rispetto delle presenti Norme nonché la compatibilità dei nuovi processi di trasformazione del suolo con il quadro di invarianti, fragilità e tutele previsti dal P.A.T., con gli obiettivi di sostenibilità del P.A.T. evidenziati nella V.A.S. e con i vincoli imposti dalla pianificazione territoriale sovra ordinata.

#### **48. Criteri ed indirizzi per la ricettività turistica, alberghiera e per campeggi**

48.01 Il P.A.T. individua le strutture ricettive alberghiere presenti sul territorio e definisce i criteri e gli indirizzi per la localizzazione preferenziale dei nuovi alberghi ammissibili, all'interno del limite della nuova edificazione individuata dal P.A.T., privilegiando le seguenti situazioni:

- a) aree non interessate da vincoli di specifica tutela, da invarianti di bassa trasformabilità e/o da penalità a fini edificatori;
- b) aree dotate o facilmente dotabili di opere di urbanizzazione primaria, secondaria e di servizi, secondo gli standards di qualità previsti dal P.A.T. e dal P.I.;
- c) aree funzionalmente coerenti e compatibili con le aree di urbanizzazione consolidata contigue;
- d) aree che possano inserirsi visivamente in maniera armonica nel territorio, componendo e riqualificando adeguatamente il rapporto con l'intorno circostante.

48.02 Il P.A.T., in riferimento alle strutture alberghiere esistenti demanda al P.I. la individuazione delle modalità di applicazione degli indirizzi espressi dal "Piano urbanistico di settore per la ricettività turistica".

48.03 Il P.A.T. individua altresì i campeggi presenti in riferimento ai quali non ammette ampliamenti né la concessione di nuovi insediamenti.

#### **DIRETTIVE**

48.04 Il P.I. in riferimento alle strutture alberghiere esistenti valuta gli interventi ammissibili con riferimento ai criteri di indirizzo espressi dal "Piano di settore per la ricettività turistica" di cui al precedente comma 48.02 in particolare:

- a) in riferimento agli alberghi inseriti all'interno dei Centri Storici ogni possibile intervento deve essere conforme ai contenuti dei rispettivi Piani Particolareggiati ed alle relative "Schede progetto";
- b) in riferimento agli alberghi presenti sul lungolago ogni intervento di possibile ristrutturazione deve soddisfare la congruità della proposta con i valori ambientali e paesaggistici dell'intorno;

- c) in relazione agli alberghi posti in fregio alla Strada Gardesana ogni intervento di possibile ristrutturazione deve soddisfare condizioni di accessibilità che non confliggano con il traffico di scorrimento sull'arteria;
- d) in relazione agli alberghi inseriti all'interno del tessuto urbano del ogni intervento di possibile ristrutturazione deve essere congruo rispetto all'equilibrio complessivo del proprio intorno urbano ed ai problemi di viabilità e parcheggio.

48.05 Ogni intervento di ristrutturazione o di ampliamento deve essere associato al miglioramento degli standards e delle dotazioni dei servizi precedentemente esistenti nonché alla dotazione dei relativi posti macchina.

48.06 Per le nuove costruzioni alberghiere il P.I. individua le aree in cui sono sempre possibili interventi diretti e quelle la cui utilizzazione è subordinata a P.U.A., a comparto edificatorio od a titolo abilitativo convenzionato, che prevedano la realizzazione delle dotazioni territoriali e delle opere di urbanizzazione mancanti o carenti.

**48 Bis. Criteri per il contenimento dell'inquinamento luminoso**

48.01bis Il P.A.T. assume dei criteri generali di riferimento per il contenimento dell'inquinamento luminoso e l'incremento del risparmio energetico.

**PRESCRIZIONI E VINCOLI**

48.02bis Per l'illuminazione di impianti sportivi e grandi aree di ogni tipo devono essere impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione di luce verso l'alto e al di fuori dei suddetti impianti.

48.03bis Fari, torri faro e riflettori illuminanti parcheggi, piazzali, cantieri, svincoli, complessi industriali, impianti sportivi e aree di ogni tipo devono avere, rispetto al terreno, un'inclinazione tale, in relazione alle caratteristiche dell'impianto, da non inviare oltre 0 cd per 1000 lumen a 90° ed oltre.

48.04bis È fatto divieto di utilizzare per fini pubblicitari fasci di luce roteanti o fissi di qualsiasi tipo, anche in maniera provvisoria.

48.05bis Per l'illuminazione di edifici e monumenti, gli apparecchi di illuminazione devono essere spenti entro le ore ventiquattro.

48.06bis L'illuminazione delle insegne non dotate di illuminazione propria deve essere realizzata dall'alto verso il basso. Per le insegne dotate di illuminazione propria, il flusso totale emesso non deve superare i 4500 lumen. In ogni caso, per tutte le insegne non preposte alla sicurezza, a servizi di pubblica utilità ed all'individuazione di impianti di distribuzione self-service è prescritto lo spegnimento entro le ore 24 o, al più tardi, entro l'orario di chiusura dell'esercizio.

48.07bis È vietato installare all'aperto apparecchi illuminanti che disperdono la luce al di fuori degli spazi funzionalmente dedicati e in particolare, verso la volta celeste.

48.08bis Tutti gli impianti di illuminazione pubblica devono utilizzare lampade a ristretto spettro di emissione; allo stato attuale della tecnologia rispettano questi requisiti le lampade al sodio ad alta pressione, da preferire lungo le strade urbane ed extraurbane, nelle zone industriali, nei centri storici e per l'illuminazione dei



giardini pubblici e dei passaggi pedonali. Nei luoghi in cui non nonché essenziale un'accurata percezione dei colori, possono essere utilizzate, in alternativa, lampade al sodio a bassa pressione (ad emissione pressoché monocromatica).

48.09bis E' vietata l'installazione all'aperto di apparecchi illuminanti che disperdono la loro luce verso l'alto.

**48 ter. Linee preferenziali di sviluppo insediativo**

48.01ter Le “linee preferenziali di sviluppo insediativo” sono individuate nella tavola n.4 “Carta delle trasformabilità”.

48.02ter Le linee preferenziali di sviluppo insediativo individuano la parte del territorio in cui inserire le nuove aree di espansione.

48.03ter L’individuazione di tali azioni del P.A.T. non ha valore confermativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli e non può pertanto rappresentare o comportare in alcun modo conseguimento di diritti edificatori.

48.04ter Le Norme per le aree di espansione a cui dovrà attenersi il P.I. sono le seguenti:

- a) interventi ammessi : lettere a),b),c),d),e),f), dall’art. 3 del D.P.R. n.380/2001, testo unico edilizio
- b) modalità di intervento: intervento diretto per le lettere a) b) c) d), per gli edifici esistenti. E’ ammessa la demolizione con ricostruzione a parità di volume. E’ ammesso il cambio di destinazione d’uso per gli edifici esistenti alla data di approvazione del P.A.T. con il recupero degli standard primari minimi a parcheggio e il pagamento degli altri oneri secondo le vigenti tabelle
- c) distanze tra proprietà: secondo il D.M. 1444/68 e Codice Civile, diverse distanze potranno essere ammesse all’interno del P.U.A.
- d) distanze tra edifici: secondo D.M. 1444/68 e Codice Civile, diverse distanze potranno essere ammesse all’interno del P.U.A.
- e) destinazioni d’uso consentite: residenza, commercio, direzionale, attività ricettive, artigianato di servizio e servizi in genere eventuale volume non utilizzato all’interno dei singoli A.T.O. potrà essere trasferito in altri A.T.O. in sede di P.I..

## **Titolo IV: NORME TRANSITORIE, COMUNI, FINALI**



#### **49. Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del PAT, in rapporto alla VAS**

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

#### **DIRETTIVE**

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

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

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

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

- a) alla realizzazione del sistema di parchi e spazi verdi, percorsi pedonali e ciclabili;
- b) all'equilibrio tra le previsioni, attuate e in attuazione, relative alla riqualificazione di parti della città costruita rispetto alle previsioni, attuate e in attuazione, relative alla occupazione di nuovi suoli.

49.06 In relazione a tale verifica la Giunta può proporre l'adozione di eventuali misure cautelative/correttive nell'attuazione del P.A.T..

49.07 Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del Piano in rapporto alla Valutazione Ambientale Strategica:

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

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

MATRICE	INDICATORE	DPSIR	DESCRIZIONE E OBIETTIVO	AUTORITA' PREPOSTA	PERIODICITA' CONSIGLIATA	MODALITA' D'ATTUAZIONE
ARIA	Emissioni di PM10, NOx	Pressione	Vedi paragrafo Rapporto Ambientale	Arpav	Biennale	Si indicano le seguenti modalità da seguire: - posizionare sul territorio comunale delle stazioni di rilevamento degli inquinanti vicino alle pressioni più significative; - fare accordi con ARPAV per il monitoraggio periodico sugli stessi siti.
CLIMA	Precipitazioni	Stato	Vedi paragrafo Rapporto Ambientale	Arpav	Biennale	Redazione di una relazione tecnica periodica, anche in collaborazione con ARPAV.
	Temperature medie annuali					
ACQUA	Stato ambientale dei corsi d'acqua (SACA, SAL)	Stato	Vedi paragrafo Rapporto Ambientale	Arpav	Biennale	Analisi territoriali e redazione di una relazione tecnica di analisi dell'incidenza complessiva del rischio idraulico.
	Esposizione della popolazione e beni materiali al rischio idraulico			Comune (con aiuto di consorzio di bonifica)	Annuale	
	Copertura della rete acquedotto	Risposta		Comune e Ente gestore del ciclo idrico integrato	Annuale	Redazione di un bilancio e di una relazione tecnica periodica da parte della società gestore.
	Consumo acqua					
	Perdita della rete acquedotto					
	Allacciamento alla fognatura			Comune e Ente gestore del ciclo idrico integrato	Annuale	
	Rendimento depurazione					
Potenzialità depuratore						
Grado di impermeabilizzazione del suolo	Comune	Con la redazione PI e con cadenza stabilita dallo stesso.	Analisi territoriali di valutazione della componente permeabile del suolo.			

MATRICE	INDICATORE	DPSIR	DESCRIZIONE E OBIETTIVO	AUTORITA' PREPOSTA	PERIODICITA' CONSIGLIATA	MODALITA' D'ATTUAZIONE
SUOLO	Compatibilità geologica	Pressione	Vedi paragrafo Rapporto Ambientale	Comune	Con la redazione del PI o delle varianti allo stesso	Analisi territoriali e redazione di una relazione tecnica periodica.
	Variazione di Superficie Agricola Utilizzata			Comune	Con la redazione del PI o delle varianti allo stesso	Analisi territoriali di controllo della trasformabilità del territorio e aggiornamento in continuo del valore SAU.
PATRIMONIO CULTURALE, E ARCHEOLOGICO	Conservazione beni storici, culturali e paesaggistici	Risposta	Vedi paragrafo Rapporto Ambientale	Comune	Biennale	Redazione di una relazione tecnica di analisi del grado di manutenzione e protezione raggiunto da eventuali siti di interesse archeologico, dello stato di conservazione raggiunto dagli edifici del centro storico.
BIODIVERSITA'	Corridoi ecologici primari (Stato di conservazione e interventi mirati alla tutela dei Corridoi ecologici primari)	Stato	Vedi paragrafo Rapporto Ambientale	Comune	Biennale	Studi territoriali di verifica delle superfici effettivamente costituenti la rete ecologica e relazione tecnica di analisi dell'efficienza naturalistica in relazione a presenze floro/faunistiche individuate.
	Sup. parco oasi naturalistica			Comune	Biennale	
AMBIENTE URBANO	Estensione piste ciclabili	Stato	Vedi paragrafo Rapporto Ambientale	Comune	Biennale	Analisi territoriale e relazione tecnica di verifica in relazione ai dati previsionali contenuti nel PAT.
	Disponibilità verde pubblico			Comune	Biennale	



MATRICE	INDICATORE	DPSIR	DESCRIZIONE E OBIETTIVO	AUTORITA' PREPOSTA	PERIODICITA' CONSIGLIATA	MODALITA' D'ATTUAZIONE
AGENTI FISICI	Popolazione esposta inquinament o elettromagn etico	Pression e	Vedi paragrafo Rapporto Ambientale	Comune	Biennale	<ul style="list-style-type: none"> <li>Analisi territoriali e redazione di una relazione tecnica sull'incidenza dell'inquinamento elettromagnetico, luminoso e dell'impatto acustico sulla popolazione.</li> <li>Verifica che venga effettuato l'aggiornamento del Piano di zonizzazione acustica in relazione agli effetti indotti dal PAT.</li> <li>Predisposizione di un Piano d'illuminazione per il Contenimento dell'inquinamento luminoso (PICIL)</li> </ul>
	Luminanza (predisposi predi del PICIL)			Comune	Con la redazione del P.I. e in fase successiva con cadenza stabilita dallo stesso	
	Zonizzazione acustica (Aggiorname nto del Piano di zonizzazione acustica)	Stato		Comune	Con la redazione del P.I. e in fase successiva con cadenza stabilita dallo stesso	
POPOLA ZIONE E SOCIET A'	Aumento popolazione	Determ.	Vedi paragrafo Rapporto Ambientale	Comune	Annuale	Analisi territoriale e relazione tecnica di verifica dell'andamento socio-demografico in relazione ai dati previsionali contenuti nel dimensionamento del PAT.
	Tasso di occupazione	Stato		Comune	Annuale	
	Tasso di disoccupazio ne			Comune	Annuale	
	Tasso di scolarizzazio ne			Comune	Annuale	
	Salute e sanità	Risposta		Comune	Annuale	
	Incidentalità	Stato		Comune	Annuale	
	Arrivi e presenze turistiche	Determ.		Comune	Annuale	Relazione tecnica dei dati sui flussi turistici

POPOLAZIONE E SOCIETÀ	Produzione rifiuti	Stato	Vedi paragrafo Rapporto Ambientale	Comune ed Ente preposto alla gestione dei rifiuti	Annuale	Analisi territoriali e relazione tecnica di analisi del livello dai consumi di metano ed elettricità, di produzione pro-capite di rifiuti da discarica e differenziati.
	Raccolta differenziata			Comune ed Ente preposto alla gestione dei rifiuti	Annuale	
	Consumi energia elettrica	Pressione		Comune ed Ente distributore di energia	Quinquennale	
	Consumi gas metano			Comune ed Ente distributore di gas metano	Quinquennale	

Il popolamento degli indicatori di monitoraggio dovrà essere effettuato a cura del Comune proponente, che potrà avvalersi delle risorse informative messe a disposizione dal Sistema Informativo Territoriale della Regione Veneto.

Nella fase di attuazione del PAT tuttavia si potranno ridefinire il numero e la tipologia degli indicatori ora individuati per il monitoraggio.

L'amministrazione comunale, d'intesa con la Provincia di Verona, attiva il processo di verifica del monitoraggio delle varie azioni ed in considerazione degli obiettivi di sostenibilità ambientale e socio-economica, provvede a redigere ogni tre anni specifico rapporto al fine di verificare come le azioni operino nei confronti del Piano.

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

50.01 Ai sensi del comma 5, art. 48, L.R. 11/2004, a seguito dell'entrata in vigore del P.A.T., il Piano Regolatore Generale vigente acquista il valore e l'efficacia del P.I., per le sole parti compatibili con il P.A.T..

50.02 L'attuazione delle previsioni del PAT mediante P.I. potrà avvenire anche per stralci, nel rispetto dei criteri di omogeneità degli interventi e di coerenza con le linee strategiche degli strumenti urbanistici di livello superiore.

50.03 Ai sensi del comma 11, art. 14 della L.R. 11/2004, l'entrata in vigore del P.A.T. comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (P.U.A.) vigenti, limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che per i piani di iniziativa pubblica e/o convenzionati in cui i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini previsti per la loro ultimazione. In applicazione del V comma dell'art. 48 della L.R. n. 11/2004 i contenuti dei P.R.G. vigenti prevalgono in ogni caso sulle previsioni del P.A.T. adottato ed in salvaguardia.

50.04 L'entrata in vigore del PAT comporta la decadenza dei titoli abilitativi e delle Denunce di Inizio Attività con esso incompatibili, salvo che, a quella data, sia già stata depositata la relativa Dichiarazione di Inizio Lavori, alle condizioni che essi siano conclusi nei termini di validità del provvedimento abilitativo.

50.05 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 non sia stato confermato l'inserimento nel programma triennale delle opere pubbliche.

50.06 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, comma 3 della L.R. 11/2004, il P.I. o il provvedimento di localizzazione di un'opera pubblica in variante al P.I., possono

modificare il PAT senza che sia necessario procedere ad una variante dello stesso, secondo i seguenti criteri e limiti:

- a) per assicurare la flessibilità del sistema di pianificazione territoriale ed urbanistica, purché tali modifiche abbiano carattere meramente operativo e non alterino negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal P.A.T., ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella V.A.S.;
- b) per tutte le previsioni del P.A.T. i cui contenuti non siano espressamente previsti dal comma 1, lett. da a) a r) dell'art. 13 della L.R. 11/04, o che rientrino nei contenuti del P.I., ai sensi dell'art. 17 della medesima norma regionale;
- c) per l'applicazione di norme giuridiche ed atti di pianificazione comunque denominati che comportino automatica variazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica di livello inferiore, salvi i casi in cui l'efficacia del precetto sia esplicitamente subordinata dalle norme all'approvazione di una variante di adeguamento e sempre che la variante non alteri negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal P.A.T., ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella V.A.S.;
- d) per la localizzazione di opere pubbliche, secondo le procedure previste Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità – e dalla Legge regionale 7 novembre 2003, n. 27 - Disposizioni generali in materia di lavori pubblici di interesse regionale e per le costruzioni in zone classificate sismiche, sempre che la variante non alteri negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal P.A.T., ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella V.A.S.;
- e) in tutti i casi in cui tale possibilità è prevista da norme ed atti di pianificazione di livello superiore e dalle presenti norme.

50.07 Salvo che il P.I. non disponga diversamente, l'applicazione delle seguenti disposizioni non costituisce variante allo strumento urbanistico generale:

- a) rispetto al Piano regolatore generale gli strumenti urbanistici attuativi, possono prevedere modificazione del proprio perimetro con il limite massimo del 10 per cento e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico

- generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi;
- b) gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica possono anche prevedere varianti allo strumento urbanistico generale, con un limite massimo di aumento del 15 per cento in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:
- b.1 la densità massima territoriale o fondiaria;
  - b.2 l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
  - b.3 l'altezza massima degli edifici;
  - b.4 la lunghezza massima delle fronti.
- c) il P.I. può prevedere limitate modifiche degli A.T.O. entro il 10% della superficie e trasposizioni volumetriche tra A.T.O. del 10% fermo restando il dimensionamento massimo del P.A.T..

50.08 Il P.I., in conseguenza del dettaglio di scala e al fine di consentire la definizione di un più coerente disegno urbanistico del tessuto edilizio, potrà discostarsi, entro i limiti indicati dal P.A.T., dai perimetri da questo delineati per le Aree di Urbanizzazione Consolidata e gli Ambiti di Edificazione Diffusa, alle seguenti condizioni:

- che in sede di P.I. siano rispettati il limite quantitativo di S.A.U. trasformabile determinato dal P.A.T. e il dimensionamento complessivo previsto per l'A.T.O. di appartenenza (va rammentato che le aree di edificazione diffusa "consumano" S.A.U. quando ne comportino la trasformazione in senso insediativo in sede di PI);
- che tali modifiche escludano le aree interessate da "invarianti", "vincoli", "fragilità" e le aree classificate in "valori e tutele";
- che comportino modesti scostamenti funzionali al riconoscimento di fabbricati residenziali esistenti con relative aree di pertinenza, e di eventuali lotti di completamento o d'integrazione degli insediamenti, posti in contiguità con il tessuto edificato esistente e finalizzati al miglioramento e alla riqualificazione dei margini degli insediamenti.

Tali variazioni dovranno naturalmente avvenire nel rispetto degli obiettivi generali di limitazione del consumo di suolo e di contenimento della dispersione insediativa, impedendo e/o controllando la costruzione a nastro lungo le strade d'interconnessione tra gli aggregati insediativi, la "fusione" tra gli stessi, e avendo

soprattutto cura di verificare che non siano alterati l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate nella V.A.S..

## **51. Misure di salvaguardia**

- 51.01 Dalla data di adozione del P.A.T. si applicano le misure di salvaguardia previste dalla Legge 3 Novembre 1952, n° 1902 “Misure di salvaguardia in pendenza dell’approvazione dei piani regolatori” e successive modifiche.
- 51.02 Le previsioni introdotte nel P.A.T. a seguito del recepimento delle previsioni degli strumenti di livello superiore adottati sono da ritenersi efficaci se conformate in sede di approvazione degli stessi strumenti di livello superiore. Dalla adozione del P.T.R.C., del P.T.C.P., o di loro eventuali varianti, e fino alla loro entrata in vigore, e comunque non oltre 5 anni dalla data di adozione, il Comune è tenuto a sospendere ogni determinazione sulle domande relative ad interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio che risultino in contrasto con le prescrizioni ed i vincoli contenuti nei Piani.