

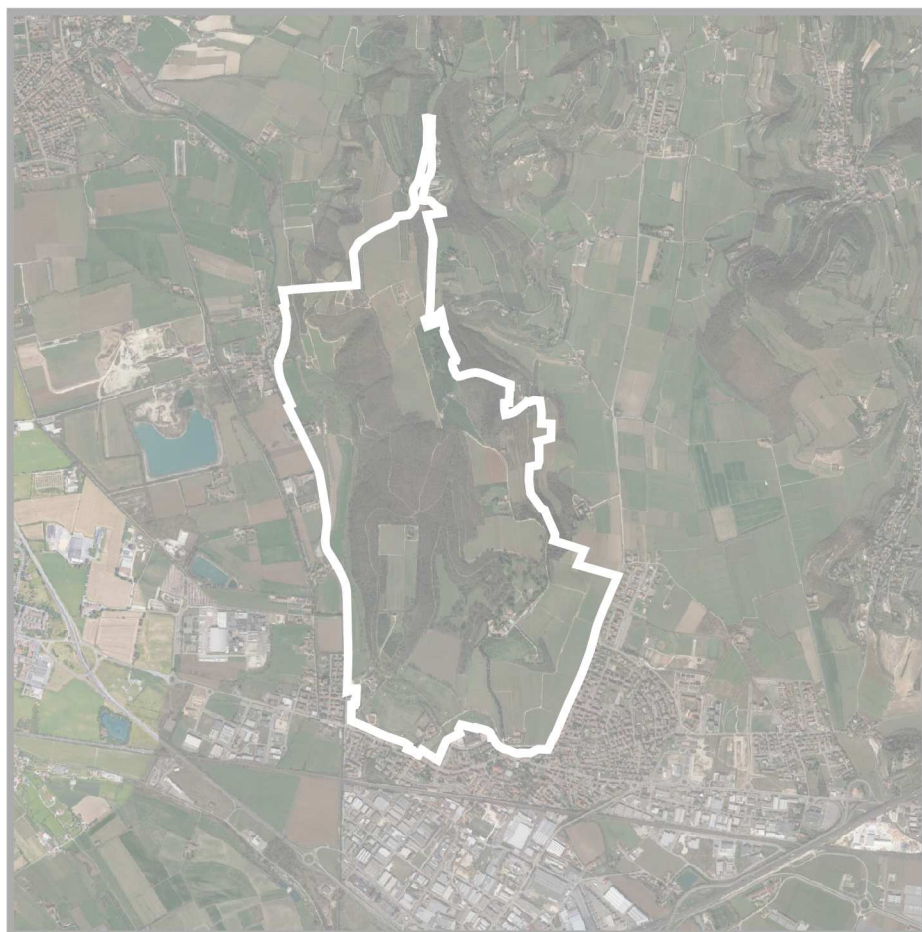
COMUNE DI SAN MARTINO BUON ALBERGO

PROVINCIA DI VERONA

P.I. N. 6
TEMATICO

NORME TECNICHE OPERATIVE

ATO A1.2 - AMBITO NATURALISTICO COLLINARE E PEDECOLLINARE DI
INTERESSE CULTURALE TENUTA MUSELLA



Progettista
ORDINE
degli
ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
CONSERVATORI
della provincia di
VERONA



Daniel Mantovani
n. 1486
sezione A
settore architettura
ARCHITETTO

Arch. Daniel Mantovani

Responsabile UTC

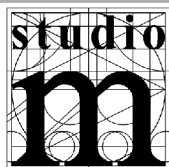
geom. Michele Rossi

Sindaco

dott. Franco Giacomo De Santi

DOCUMENTO INFORMATICO FIRMATO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D. LGS 82/2005 E S.M.I. E NORME COLLEGATE, IL QUALE SOSTITUISCE IL DOCUMENTO CARTACEO E LA FIRMA AUTOGRAFATA

GIUGNO 2021



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

VIA VALPOLICELLA 58, SAN PIETRO IN CARIANO (VR) - TEL. 0457702369 E-MAIL: D.MANTOVANI@AWN.IT -
PEC: DANIEL.MANTOVANI@ARCHIWORLDPEC.IT
O.A.P.P.C. DELLA PROVINCIA DI VERONA N. 1456 C.F. MNT DNL 70S10 0207E, P.I. 0291 521 0 237

Indice generale

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	3
Art. 1 - Piano Regolatore Comunale (P.R.C.).....	3
TITOLO II – IL PIANO DEGLI INTERVENTI.....	4
Art. 2 – Riferimenti normativi, contenuti e finalità.....	4
Art. 3 - Elaborati del Piano degli Interventi Tematico n. 6 ATO A 1.2 Tenuta Musella.....	4
Art. 4 - Modalità di attuazione del Piano degli Interventi Tematico n. 6 ATO A 1.2 Tenuta Musella	5
Art. 5 - Durata ed efficacia del Piano degli Interventi Tematico n. 6 ATO A 1.2 Tenuta Musella.....	6
TITOLO III - I VINCOLI, LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SUPERIORE E LE FASCE DI RISPETTO.....	7
Art. 6 - Vincoli - Generalità.....	7
Art. 7 - Vincolo paesaggistico DLgs n.42/2004, art. 136 – aree di notevole interesse pubblico.....	7
Art. 8 - Vincolo paesaggistico DLgs n. 42/2004, art. 142 lett c) - corsi d'acqua.....	10
Art. 9 - Vincolo monumentale DLgs n. 42/2004 artt. 10 e 13.....	11
Art. 10 - Vincolo di destinazione forestale – L.R. n. 52/1978 art.15 e DLgs. n. 42/2004 art. 142.....	12
Art. 11 - Aree a pericolosità idraulica o idrogeologica derivante dal Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) e dal Piano di Gestione dal Rischio Alluvioni (PGRA)	13
Art. 12 - Idrografia / Fasce di rispetto idraulico.....	14
Art. 13 – Idrografia / Fasce di tutela idraulica.....	15
Art. 14 - Viabilità / Fasce di rispetto.....	15
TITOLO IV – SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO.....	17
Art. 15 - Rete ecologica.....	17
Art. 16 - Campagna parco.....	18
Art. 17 - Aree a rischio di ritrovamento archeologico.....	19
Art. 18 - Soprassuoli percorsi dal fuoco – art. 10 L. 353/2000.....	19
Art. 19 - Ville Venete.....	19
Art. 20 - Contesto figurativo dei complessi monumentali – Villa Musella.....	20
Art. 21 - Aree boscate.....	20
TITOLO V – FRAGILITA' GEOLOGICHE.....	22
Art. 22 - Compatibilità idraulica e prevenzione del rischio idraulico	22
Art. 23 - Compatibilità geologica – idoneità edificatoria dei terreni.....	24
Art. 25 - Fascia di ricarica degli acquiferi.....	26
TITOLO VI - NUCLEI INSEDIATIVI.....	27
Art. 26 - Nuclei insediativi preesistenti.....	27
Art. 27 - Gradi di Protezione.....	28
Art. 28 - Destinazioni d'uso.....	33
Art. 29 - Aree di pertinenza dei nuclei insediativi.....	35
Art. 30 – Zone Territoriali Omogenee.....	35
Art. 31 - Viabilità al servizio degli insediamenti.....	36
Art. 32 - Scivoli e rampe.....	36
Art. 33 - Locali interrati.....	36
Art. 34 - Strutture accessorie.....	37
Art. 35 - Fonti di energia rinnovabile.....	37

Art. 36 - Modifica del Grado di Protezione.....	38
Art. 37 - Territorio agricolo ZTO E – Ambito speciale Musella.....	38
Art. 38 - Edificazione in zona agricola.....	39
Art. 39 – Terrazzamenti, muretti a secco, strutture murarie ed elementi puntuali.....	40
Art. 40 - Ambiti delle aziende agricole esistenti.....	41
Art. 41 - Realizzazione di modesti manufatti removibili.....	41

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Piano Regolatore Comunale (P.R.C.)

Il Comune di San Martino Buon Albergo pianifica il proprio territorio con il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.), ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 11/2004 costituito dal Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) che traccia le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio e dal Piano degli Interventi (P.I.), che individua e disciplina gli interventi sul territorio stesso, in coerenza e in attuazione del P.A.T. medesimo.

Il Comune di San Martino Buon Albergo è dotato di:

- Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato dalla Conferenza dei Servizi il 29 Settembre 2011, ratificato con D.G.R. n. 1785 del 08/11/2011, pubblicata sul BUR n. 89 del 29/11/2011;
- Variante n. 1 al P.A.T. (L.R. n. 17/2017) approvata con D.C.C. n. 54 del 27/09/2019;
- Variante n. 2 al P.A.T. (P.T.C.P.) adottata con D.C.C. n. 6 del 28/05/2020;
- P.I. Variante n. 1 approvata con D.C.C. n. 64 del 30/07/2012;
- P.I. Variante n. 2 approvata con D.C.C. n. 67 del 24/09/2013;
- P.I. Variante n. 3 approvata con D.C.C. n. 8 del 17/03/2015;
- P.I. Variante n. 4 approvata con D.C.C. n. 58 del 13/10/2014;
- P.I. Variante n. 5 approvata con D.C.C. n. 65 del 13/12/2016;
- P.I. Variante n. 7 adottata con D.C.C. n. 80 del 23/12/2019.

La presente variante al P.I. n. 6 è riferita all'ambito ATO A 1.2 Tenuta Musella e sarà definita Piano degli Interventi Tematico n. 6 ATO A 1.2 Tenuta Musella.

Ogni intervento all'interno dell'ATO A 1.2 Tenuta Musella è disciplinato dalle presenti N.T.O..

TITOLO II – IL PIANO DEGLI INTERVENTI

Art. 2 – Riferimenti normativi, contenuti e finalità

Il P.I. recepisce i contenuti del P.A.Q.E., del P.T.C.P., nonché le prescrizioni, i vincoli e le direttive del P.A.T. (art. 10.1 NT_PAT) e la relativa disciplina locale dell'ATO A 1.2 Ambito naturalistico collinare pedecollinare di interesse culturale Tenuta Musella (art. 28.1.2 delle NT_PAT).

In riferimento al profilo generale normativo vigente per l'ambito della "Tenuta Musella", tutti gli interventi sono soggetti al parere degli enti sovraordinati per le rispettive competenze.

Per quanto non espressamente definito, regolamentato e disciplinato dal presente P.I. tematico valgono le normative sovraordinate.

Il Piano degli Interventi Tematico n. 6 ATO A 1.2 Tenuta Musella persegue le seguenti finalità:

- cura dei corsi d'acqua, con particolare riferimento all'assetto e alla sistemazione delle sponde e degli attraversamenti;
- mantenimento delle alberature di valore ambientale, con possibilità di sostituire gli esemplari malati con specie analoghe o compatibili;
- mantenimento delle alberature d'alto fusto e degli elementi vegetazionali singoli o associati (alberature, piantate, siepi, ecc) di valore naturalistico e/o storico – ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale, disposti in coerenza con gli insediamenti, con la tessitura dei fondi e con la configurazione orografica del suolo;
- mantenimento e restauro dei terrazzamenti agrari e dei relativi muri a secco, quali elementi di valore ambientale e paesistico;
- recupero e riqualificazione dei sentieri e delle strade agrarie, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione; in tale caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale;
- mantenimento della funzionalità dei fossi poderali, della rete scolante;
- interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti;
- le formazioni vegetazionali spontanee, anche non produttive (praterie aride, siepi, alberature autoctone, zone boschive, ecc.) devono essere salvaguardate in quanto elementi di primaria valenza naturalistica e caratterizzanti il paesaggio collinare veronese.

Con il presente Piano degli Interventi Tematico n. 6 ATO A 1.2 Tenuta Musella si intendono recepiti i seguenti articoli del P.A.T.:

- art. 17.1 Edifici e complessi di valore monumentale - testimoniale
- art. 17.2 Pertinenze scoperte da tutelare.

Si demandando agli articoli delle presenti Norme Tecniche Operative la loro attuazione.

Art. 3 - Elaborati del Piano degli Interventi Tematico n. 6 ATO A 1.2 Tenuta Musella

Gli elaborati che compongono il Piano degli Interventi Tematico n. 6 ATO A 1.2 Tenuta Musella sono i seguenti:

- Relazione Programmatica, allegato Dimensionamento
- Elaborati grafici:
 - Tavola 1A – I vincoli e la Pianificazione territoriale superiore e le fasce di rispetto - scala 1:5.000;
 - Tavola 1B – Vincoli monumentali - scala 1:5.000;
 - Tavola 2 – Sistema ambientale e paesaggistico - scala 1:5.000;
 - Tavola 3 – Zone territoriali omogenee - scala 1:5.000;
 - Tavola 4 – Zone significative – scala 1:2.000
- Norme Tecniche Operative;
- Fabbricati del sistema dell'edilizia rurale con valore storico e testimoniale SCHEDE "A";
- Banca dati alfanumerica e vettoriale (DVD).

Nel caso in cui si riscontrassero discordanze nella lettura delle disposizioni espresse negli elaborati del P.I. valgono le seguenti regole:

- fra le indicazioni di tavole in scala diversa, prevalgono quelle di cui al rapporto maggiore;
- tra il testo delle Norme Tecniche Operative e gli elaborati grafici, prevale il testo delle Norme Tecniche Operative;
- tra il testo delle Norme Tecniche Operative ed il testo del Regolamento Edilizio Comunale, prevale il testo delle Norme Tecniche Operative;
- le Schede prevalgono sugli altri elaborati per gli interventi puntuali previsti;
- la Relazione e le tabelle dei dimensionamenti hanno valore ricognitivo e non normativo.

Per la definizione esecutiva degli allineamenti e dei perimetri previsti dal P.I. e, conseguentemente, delle superfici e del volume edificabile, valgono gli allineamenti e i perimetri ottenuti dal trasferimento delle previsioni di cui alla tavola in scala maggiore del P.I. sul rilievo topografico dell'area interessata dall'intervento.

In sede di attuazione del P.I. eventuali errori catastali ed operativi, imprecisioni delle mappe o dell'elenco dei proprietari rispetto ai dati reali, non pregiudicano la validità dei vincoli derivanti dal piano.

Ai fini sia dell'istituzione dei vincoli sia della definizione esecutiva delle opere, delle superfici e del volume edificabile, i dati derivanti dal rilievo topografico del terreno prevalgono sui perimetri e/o le superfici risultanti dalle planimetrie catastali e/o dalle planimetrie del P.I..

Le superfici che computano diritti edificatori dovranno essere dimostrate con calcolo della superficie reale dei terreni da eseguirsi attraverso l'elaborazione del tipo particellare catastale.

Art. 4 - Modalità di attuazione del Piano degli Interventi Tematico n. 6 ATO A 1.2 Tenuta Musella

Gli interventi diretti sono regolamentati dal DPR n. 380/2001 e s.m.i. ed ogni intervento edilizio deve comprendere sia l'unità edilizia sia i relativi spazi scoperti di pertinenza come individuate dalle singole schede.

In caso di interventi di aziende agricole il progetto deve interessare l'estensione dell'azienda.

Contributo perequativo

Per qualsiasi intervento all'interno dell'ATO A 1.2 della Tenuta Musella, incluso i cambi di destinazione d'uso, è previsto un contributo perequativo stabilito dalla Giunta Comunale con appositi provvedimenti a cui si rimanda.

Art. 5 - Durata ed efficacia del Piano degli Interventi Tematico n. 6 ATO A 1.2 Tenuta Musella

Al momento dell'entrata in vigore del P.I. i piani attuativi già approvati mantengono la loro efficacia, fino al momento della loro naturale decadenza.

Restano salvi gli impegni derivanti da rapporti convenzionali, da previsioni di piani urbanistici o di permessi di costruire relativi alla cessione di aree per scopi pubblici, alla realizzazione di opere pubbliche o ad altri specifici impegni assunti al momento della realizzazione degli interventi o delle opere.

Si intendono qui riportati i disposti normativi di cui all'art. 18 L.R. n. 11/2004 e s.m.i. commi 7 e 7bis:

“7. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. In tali ipotesi si applica l'articolo 33 fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree, da adottarsi entro il termine di centottanta giorni dalla decadenza, con le procedure previste dai commi da 2 a 6; decorso inutilmente tale termine, si procede in via sostitutiva ai sensi dell'articolo 30.

7 bis. Per le previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, gli aventi titolo possono richiedere al comune la proroga del termine quinquennale. La proroga può essere autorizzata previo versamento di un contributo determinato in misura non superiore all'1 per cento del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU. Detto contributo è corrisposto al comune entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale ed è destinato ad interventi per la rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione. L'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l'immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga e trova applicazione quanto previsto dal comma 7.”

TITOLO III - I VINCOLI, LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SUPERIORE E LE FASCE DI RISPETTO

Art. 6 - Vincoli - Generalità

I vincoli, gli elementi della pianificazione territoriale superiore e le fasce di rispetto sono elementi il cui contenuto, efficacia, sussistenza e conformazione è definito dalle leggi e dagli strumenti della pianificazione sovraordinati, pertanto eventuali modifiche di tali leggi e strumenti sovraordinati, prevalgono automaticamente sulla disciplina del P.I..

Il venir meno degli elementi generatori di vincolo e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito della modificazione degli stessi, fa venir meno la coerenza delle relative norme.

I vincoli riportati nel P.I., derivano dalla ricognizione effettuata attraverso il Quadro Conoscitivo e riportano elementi generati da supporti diversi quindi la mancata o errata indicazione di tali elementi non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di riferimento.

Le dimensioni delle fasce di rispetto o dei vincoli devono essere calcolate in loco dal limite catastale della proprietà o secondo quanto definito dalle normative di settore e la verifica delle distanze è in capo ai richiedenti dei Titoli Abilitativi che devono inoltre ottenere, per ogni intervento, le relative autorizzazioni degli enti proprietari o gestori.

Art. 7 - Vincolo paesaggistico DLgs n.42/2004, art. 136 – aree di notevole interesse pubblico

DM 18/11/1971

Aree vincolate ai sensi del DLgs n. 42/2004, art. 136.

I progetti delle opere ricadenti in suddette aree devono essere corredati di “Relazione Paesaggistica”, ai sensi del DPCM del 12/12/2005, al fine di ottenere l'autorizzazione paesaggistica.

Particolare cura va osservata nel consentire interventi su manufatti tipici esistenti e sulla vegetazione naturale e coltivata.

DM 3/07/2014¹

Riguarda le aree individuate dal DM 3 Luglio 2014 che ne detta anche la disciplina, di cui al presente articolo, per assicurare la conservazione dei valori, espressi dagli aspetti e dai caratteri peculiari del territorio.

Gli interventi in queste aree devono soddisfare, oltre alla normativa di zona e a quanto previsto all'art. 13 delle presenti norme, anche la seguente norma.

In caso di contrasto tra la disciplina di P.I. e quella del corrente articolo, vale quest'ultima.

a) Paesaggi agrari, naturali e boschivi - Sono assicurati la conservazione degli aspetti naturalistici del territorio e, in particolare, la morfologia naturale, gli elementi storici, gli assetti arborei, le colture tradizionali che favoriscono la permanenza di specie autoctone di pregio, il mantenimento degli assetti arborei boschivi affermati o di antico impianto la valorizzazione dei relativi aspetti, attraverso interventi di manutenzione e conservazione, ammettendo la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, nel rispetto del contesto paesaggistico storico e naturale.

¹ Annullamento *in parte qua* e modifica del DM 25 Ottobre 1961 recante *Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona del fiume Fibbio, sita nell'ambito dei comuni di San Martino Buon Albergo e Verona.*

Non sono consentiti, di norma, interventi che alterino la morfologia naturale del territorio e gli elementi storici che lo caratterizzano, ivi compresi gli assetti arborei (con specifico riferimento a quelli boschivi) affermati o di antico impianto e le colture tradizionali di vari contesti e, in particolare: l'apertura di nuove cave; gli interventi di sostituzione dei terreni boschivi con colture agricole incompatibili con i caratteri del paesaggio agrario tradizionale per tipicità geomorfologica, sesti d'impianto, modalità e tipologia di colture; la riduzione a coltura dei terreni boschivi affermati o di antico impianto; la raccolta, l'asportazione e il danneggiamento della flora spontanea, ove alterino l'aspetto e le caratteristiche del paesaggio; l'introduzione di specie vegetali esogene, che alterino l'aspetto e le caratteristiche del paesaggio.

b) Ambiti fluviali - Sono assicurati la conservazione dell'aspetto naturalistico e dell'assetto storico delle aree fluviali, comprensive delle relative sponde; il censimento e la catalogazione delle specie vegetali di pregio, da divulgare e valorizzare nei percorsi di visita, tramite segnalazioni o indicazioni adeguate, aventi carattere di semplicità e minima visibilità; lo studio, il censimento e la catalogazione delle opere e dei manufatti idraulici - anche rinvenuti nel corso di interventi edilizi - d'interesse storico - paesaggistico presenti lungo i corsi d'acqua, ai fini della loro conservazione e valorizzazione.

Gli interventi volti alla sicurezza idraulica sono realizzati nel rispetto delle componenti naturalistiche dei corsi d'acqua e delle relative sponde.

Non è consentita la modifica dell'andamento dei corsi d'acqua, a meno di comprovate esigenze di sicurezza idraulica confermate e approvate dall'autorità competente.

e) Edifici e costruzioni appartenenti al tessuto edilizio storico - Gli edifici o le costruzioni eseguiti anteriormente al 1940, i quali, anche laddove interessati da trasformazioni, modifiche o adeguamenti, abbiano mantenuto in tutto o in parte caratteristiche o elementi esteriori dell'architettura o dell'edilizia tradizionale, non possono formare oggetto di demolizione, ampliamento planimetrico o volumetrico, sopraelevazione o di interventi che ne alterino comunque le caratteristiche o il rapporto con il tessuto insediativo, ferma restando l'ammissibilità del loro restauro o del loro ripristino filologicamente documentato, da comprovare mediante idonei studi o elaborati tecnico-scientifici.

Qualora, ai fini della sicurezza sismica, si renda necessario intervenire sugli elementi architettonici o strutturali esteriori si applicano le *Linee guida per la valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale, emanate con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 12 ottobre 2007* e successive modifiche ed integrazioni.

Laddove sia necessario intervenire sui medesimi elementi ai fini del superamento delle barriere architettoniche e del contenimento del fabbisogno energetico, si applicano, rispettivamente, le *Linee guida per il superamento delle barriere architettoniche nei luoghi d'interesse culturale* di cui al decreto ministeriale 28 marzo 2008 e le normative tecniche vigenti, a condizione che gli adeguamenti risultanti siano compatibili con la conservazione e protezione degli immobili.

In deroga alle disposizioni precedenti è consentita, in via eccezionale, la demolizione di edifici o di costruzioni che risponda prioritariamente all'esigenza di conservare, restaurare o valorizzare immobili dei quali sia stato dichiarato l'interesse culturale di cui agli artt. 10, 11, 12 e 13 del DLgs n. 42/2004.

Gli immobili in stato rovinoso possono essere ricostruiti limitatamente alle strutture in elevazione che si siano parzialmente mantenute, secondo i limiti volumetrici e planimetrici identificabili attraverso la lettura stratigrafica dell'esistente o mediante idonea documentazione storica o iconografica, purché tali ricostruzioni siano effettuate con l'impiego di materiali e tecniche conformi alle tradizioni o alle consuetudini edilizie locali, siano compatibili con le parti preesistenti, non alterino il tessuto insediativo, non compromettano lo stato dei luoghi e non interferiscano con prospettive, visuali o allineamenti consolidati.

Gli adeguamenti necessari all'impermeabilizzazione o coibentazione delle coperture non debbono comportare modifiche apprezzabili delle quote di imposta, di gronda, di colmo e delle pendenze.

È prescritto di norma l'impiego di tegole in laterizio, con coppi messi in opera secondo le tecniche tradizionali, con l'eccezione dei casi in cui sia provata, con apposita documentazione, l'esistenza originaria di manti o rivestimenti diversi.

In corrispondenza delle coperture non è consentita, di norma, la realizzazione di altane, abbaini, finestre, lucernari o balconi estranei alla tradizione costruttiva locale.

Non è consentita, di norma, la realizzazione di nuove aperture o la modifica di quelle esistenti che comportino una alterazione delle facciate, ferma restando l'ammissibilità di interventi volti al loro ripristino filologicamente documentato.

Gli interventi di rinnovo degli infissi e dei serramenti esterni (ante, oscuri, persiane, avvolgibili) devono essere effettuati mantenendo l'omogeneità storica e tecnologica ed impiegando materiali, tecniche e modelli riconducibili alla tradizione locale. I portoni, i portoncini, le cancellate, le inferriate e gli altri elementi di chiusura o protezione di aperture o vani, che siano espressione della tradizione locale, sono preferibilmente conservati o restaurati ovvero, laddove la conservazione non sia possibile od opportuna, realizzati con tecniche e materiali simili agli originali.

L'installazione di tende o velari sugli edifici sottoposti a tutela, ai sensi della Parte II del DLgs n. 42/2004, è consentita a condizione che non occultino elementi architettonici o decorativi di pregio e non comportino un'alterazione estetica degli edifici stessi.

Sono ammessi interventi di restauro conservativo, ristrutturazione, manutenzione ordinaria e straordinaria, prevedendo il ricorso a materiali e tecniche conformi alle tradizioni o alle consuetudini edilizie locali, con particolare riguardo al ripristino e al rifacimento delle coperture, anche relativamente agli elementi accessori o decorativi (per esempio: comignoli, pinnacoli, gronde, doccioni, banderuole).

g) Viabilità e spazi pubblici appartenenti al tessuto edilizio storico - È vietata l'asfaltatura dei sentieri e delle piste pedonali e ciclabili. Per queste ultime è ammesso l'impiego di pavimentazioni in terreno locale stabilizzato o simili.

È assicurata la tutela delle componenti distintive della viabilità e degli spazi pubblici appartenenti al tessuto edilizio storico, con riferimento particolare alla geometria ed ai limiti della sede stradale, alle inclinazioni e alle pendenze, ai marciapiedi e alle pavimentazioni.

h) Impianti tecnologici e infrastrutture di comunicazione - Sono consentiti l'adeguamento e l'inserimento di impianti tecnologici a servizio degli edifici o delle costruzioni, purché non ne peggiorino l'aspetto esteriore o la struttura e adottino ogni accorgimento utile a mitigarne la percezione e l'ingombro. Gli impianti di climatizzazione non possono comportare l'installazione di elementi tecnologici o impiantistici esterni sulle facciate principali, salvo laddove tali elementi trovino collocazione su terrazze, balconi o poggianti idonei in modo che ne sia mitigata la vista dagli spazi pubblici. Le antenne televisive e paraboliche sugli edifici e sulle costruzioni devono essere realizzate ricorrendo a sistemi centralizzati.

i) Arredo urbano, illuminazione pubblica - È prescritto di norma il restauro o il ripristino degli elementi, realizzati anteriormente alla metà del novecento, ricomprensibili nella nozione di arredo urbano, quali, ad esempio, cancellate, chioschi, lampioni, fontane, esedre, edicole religiose.

Gli apparecchi illuminanti pubblici in ferro o ghisa, realizzati anteriormente alla metà del novecento, devono essere conservati, restaurati e rimessi in funzione, fatti salvi gli adeguamenti tecnologici necessari. Gli apparecchi illuminanti di nuova fornitura o installazione devono rispettare l'iconografia storica del luogo ed i correlati caratteri luministici, al fine di garantire la conservazione percettiva dei

valori paesaggistici e l'unitarietà figurativa dei complessi di cose immobili con valore storico – paesaggistico.

l) Servizi e impianti a rete - Negli interventi di manutenzione, riparazione, sostituzione, allaccio o posa degli impianti e dei servizi urbani a rete devono essere impiegate in via preferenziale canalizzazioni interrato.

Dovrà essere effettuato, laddove possibile, il riordino delle canalizzazioni e dei condotti esterni.

m) Pavimentazioni e recinzioni - Le pavimentazioni esterne tradizionali annesse agli edifici e alle costruzioni residenziali o produttive (acciottolati, lastricati, ammattonati e simili) e gli elementi di recinzione o delimitazione (muri, staccionate, barriere e simili), che costituiscono espressione della tradizione locale e di particolare pregio, devono essere mantenuti, restaurati e ripristinati, nella loro estensione.

n) Insegne e cartelli pubblicitari - È vietata, di norma, la collocazione di cartelli pubblicitari o altri mezzi di pubblicità. Sono ammesse, in numero limitato, insegne e indicazioni turistiche che siano rispettose dei vari contesti paesaggistici, con particolare riferimento ai quadri naturali ed ai principali punti di vista e di sosta.

Art. 8 - Vincolo paesaggistico DLgs n. 42/2004, art. 142 lett c) - corsi d'acqua

Riguarda gli ambiti lungo i corsi d'acqua vincolati ai sensi del DLgs n. 42/2004 art. 142 di cui vanno rispettate le seguenti prescrizioni.

Le disposizioni di tutela del paesaggio e qualità paesaggistica sono prevalenti sulle disposizioni contenute negli atti e nelle disposizioni di pianificazione urbanistica ed edilizia; tali disposizioni devono essere obbligatoriamente applicate nell'ambito dei procedimenti di cui al DPR n. 380/2001 e s.m.i..

Negli ambiti sottoposti a vincolo paesaggistico vengono attribuiti gli obiettivi di qualità paesaggistica in attuazione della Convenzione Europea sul Paesaggio, come segue:

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

Inoltre sono obiettivi di qualità paesaggistica:

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

- tutela e potenziamento delle specie arboree esistenti e impianto di specie arboree tipiche del luogo.

Negli ambiti vincolati in coerenza con le finalità di valorizzazione e tutela della rete ecologica in cui l'ambito è individuato come "corridoio ecologico", in coerenza con il P.T.C.P., sono vietati opere e movimenti di terra che modifichino in modo significativo l'assetto paesaggistico, di realizzare ogni opera che compromettano il mantenimento e l'evoluzione degli equilibri ecologici e naturali in tutti i loro aspetti.

I progetti di trasformazione territoriale devono prevedere quanto segue:

- la creazione di fasce filtro attraverso siepi e macchie boscate;
- la conversione colturale con minor utilizzo di trattamenti chimici;
- il controllo del carico inquinante di origine zootecnica;
- l'incentivazione delle coltivazioni biologiche
- la salvaguardia, manutenzione e rinaturalizzazione delle sponde e il potenziamento della vegetazione ripariale, favorendo habitat per la fauna;
- la regolamentazione di accessi e percorsi didattici nelle zone a valore naturalistico;
- la creazione, anche con altri corsi d'acqua, di connessioni ecologiche mediante la predisposizione di misure e azioni di valorizzazione ecologico/funzionale da attuarsi mediante perequazione ambientale ed in coerenza e concerto con enti ed istituzioni competenti

Le modalità operative per la creazione delle aree di perequazione ambientale e per le relative misure di compensazione sono esplicitate nel *Prontuario di mitigazione ambientale*.

Art. 9 - Vincolo monumentale DLgs n. 42/2004 artt. 10 e 13

Manufatti o aree vincolate ai sensi del DLgs n. 42/2004, artt. 10 e 13, in quanto rilevanti testimonianze storico-culturali come individuati nella "Dichiarazione dell'interesse culturale particolarmente importante ai sensi degli artt. 10 e 13 del DLgs n. 42/2004" con data 1/07/2019 e soggetti alle misure di protezione e relative procedure di cui al Capo III, Sezione I del DLgs n. 42/2004.

Vincolo indiretto

Aree libere

1) Ad eccezione di modesti interventi di limitate dimensioni e in posizione di scarsa visibilità da via pubblica, nelle aree libere sono vietate edificazioni o modifiche sostanziali dell'attuale morfologia degli scoperti;

Aree edificate

2) Ad eccezioni di modesti interventi di limitate dimensioni che non modifichino la connotazione dell'edilizia storica esistente, è vietato l'incremento volumetrico, planimetrico e di altezza degli edifici attualmente esistenti nell'area della Musella, in quanto il mantenimento della situazione attuale risponde alla necessità di non depauperare la percezione dei beni culturali citati.

Ovvero non sono consentite modifiche delle altezze degli edifici esistenti, misurate alla linea di gronda ed al colmo della copertura, aumenti di volume, variazione delle falde e delle tipologie di copertura; è fatto divieto di aprire prese di luce o abbaini o installare sovrastrutture fisse o mobili sulle coperture, qualora tali interventi siano lesivi della percezione del contesto territoriale in argomento. Le facciate dell'edilizia storica dovranno mantenere i caratteri costruttivi, la partitura delle aperture e le finiture, per garantire le condizioni di decoro dell'intero contesto;

- 3) E' ammessa la manutenzione dei fossati, del fiume Fibbio e dei manufatti indispensabili ad assicurare l'esercizio dell'attività primaria;
- 4) E' ammessa la soggezione a coltura agricola delle aree non edificate a condizione che tale attività non comporti la messa a dimora di piante ad alto fusto o di specie vegetali tali da compromettere la percezione dei beni tutelati. E' prevista inoltre la conservazione delle attuali aree boscate;
- 5) E' ammessa la realizzazione di opere completamente interrato e dei relativi accessi, purché non rilevanti ed emergenti nel contesto. Gli accessi dovranno essere realizzati con materiali di tipo tradizionale, che garantiscano una sufficiente mimetizzazione all'interno del paesaggio;
- 6) Non è consentito alterare le quote e i profili del suolo, con particolare riferimento a scavi, scassi o rimodellazioni altimetriche; sono escluse altresì opere di sbancamento o di variazione dei profili altimetrici, sia in elevazione sia in profondità, ad eccezione di quelle volte all'eventuale documentato ripristino di assetti storici originali riferibili al paesaggio storico locale o laddove tali interventi, di modesta entità, siano motivati da esigenze dimostrabilmente legate alle pratiche colturali e non siano, in ogni caso, in contrasto con le finalità del presente provvedimento;
- 7) Dovranno essere conservati gli elementi di carattere etnoantropologico quali mulini, vasche, recinzioni storiche, muri a secco, fossi, marogne, capezzagne ed eventuali interventi su di essi dovranno essere effettuati con materiali e tecniche propri della tradizione locale;
- 8) Nell'area è segnalata la presenza di rinvenimenti riferibili ad una necropoli di età romana (Carta Archeologica del Veneto, II, F. 49, n. 230); localizzazione ed estensione dell'area non sono meglio precisabili. Pertanto il sedime è da considerarsi ad elevato rischio archeologico. Eventuali interventi comportanti movimentazione di terra dovranno essere sottoposti a preventivi sondaggi archeologici da parte di professionisti qualificati, sotto il controllo e la direzione scientifica della competente Soprintendenza;
- 9) I progetti delle opere di cui ai precedenti articoli dovranno essere sottoposti alla preventiva valutazione della competente Soprintendenza, che dovrà accertarne la compatibilità con le prescrizioni del presente provvedimento.

Vincolo diretto

Gli immobili del complesso immobiliare denominato "La Musella" come da seguito individuati, sono soggetti al Vincolo diretto con deliberazione assunta nella riunione del 1 luglio 2019 ai sensi dell'art. 10, comma 3, lettera a), del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42:

- Villa La Musella;
- Corte Brolo Muselli;
- Corte Ferrazzatte;
- Portineria Marcellise;
- Portineria e chiesa del Drago;
- Corte del Drago con gli uffici;
- Corte Il Perlar con vasca del Perlar.

Si rimanda all'allegato A alle presenti norme la notifica del provvedimento da parte della Commissione Regionale per il patrimonio culturale del Veneto – Ministero per i beni e per le attività culturali.

Art. 10 - Vincolo di destinazione forestale – L.R. n. 52/1978 art.15 e DLgs. n. 42/2004 art. 142

Il P.I. provvede alla ricognizione dei boschi e riporta il vincolo forestale di cui all'art. 14 della L.R. n. 52/1978 Legge Forestale Regionale e s.m.i., e le aree interessate da incendi boschivi per l'applicazione dell'art. 10 della Legge 21/11/2000 n. 353. Le aree boschive costituiscono anche vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 DLgs n. 42/2004.

La Regione del Veneto aggiornerà periodicamente la Carta Forestale anche sulla base di segnalazioni da parte dei Comuni, includendo anche le aree ad evoluzione naturale classificabili come boschi.

La rappresentazione delle superfici boscate negli elaborati del P.I. assume esclusivamente valore ricognitivo e non costitutivo sia del vincolo paesaggistico (art. 142 DLgs n. 42/2004) che del vincolo di destinazione forestale (art. 15 L.R. n. 52/1978), considerata la naturale dinamicità delle superfici boscate stesse.

Le aree boschive esistenti svolgono il ruolo strategico ai fini della qualificazione della rete ecologica territoriale, in esse sono ammesse opere destinate al governo del bosco, a scopi produttivi, di tempo libero e di raccolta regolamentata, di tutela idrogeologica, fatta eccezione per quelle aree ancora individuate nella Carta Forestale, ma allo stato di fatto già prive di alcun riscontro della presenza di bosco o di sue tracce.

L'estensione delle aree boschive esistenti può essere ulteriormente incrementata; la riduzione di superficie boscata seppure regolamentata dalla normativa statale e regionale, comprese le misure di compensazione, qualora dovute secondo quanto previsto L.R. n. 52/1978 e successive modifiche, non sono invece ammesse. Nella superficie relativa ai boschi è compresa anche quella relativa alle neoformazioni. Queste ultime, qualora rispondano ai parametri dimensionali previsti dalla L.R. n. 52/1978, sono considerate bosco e come tali soggiacciono alla normativa in vigore (L.R. n. 52/1978 e successive modifiche e integrazioni, Prescrizioni di Massima e Polizia Forestale, Regio Decreto n. 3267/1926) per quanto attiene la loro gestione ed utilizzazione.

Eventuali operazioni di aumento della superficie boscata potranno essere realizzate anche come conseguenza di "aree di compensazione" da realizzarsi in seguito ad opere di modifica di utilizzo d'uso dei suoli, aumentando le masse boscate in funzione del potenziamento della rete ecologica; a tal fine saranno privilegiati gli Interventi relativi alle aree di compensazione e di riqualificazione ambientale anche con finalità di uso pubblico.

Valgono le seguenti disposizioni:

- nelle zone boscate, come definite dall'art. 14 della L.R. n. 52/1978 e s.m.i. sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dalla norme di tutela idrogeologica e forestale, previa autorizzazione delle autorità competenti;
- è fatto divieto di piantare organismi vegetali non originari della zona;
- è vietato a chiunque abbattere, danneggiare o comunque modificare la struttura degli alberi monumentali tutelati dalla L.R. n. 20/2002, se non previo espletamento delle procedure ivi previste;
- l'area di pertinenza delle piante abbattute senza l'autorizzazione di cui al precedente comma dovrà essere ripristinata e non può essere utilizzata per diversa destinazione edilizia.

Art. 11 - Aree a pericolosità idraulica o idrogeologica derivante dal Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) e dal Piano di Gestione dal Rischio Alluvioni (PGRA)

Aree a pericolosità idraulica o idrogeologica derivante dal Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.)

Sono le aree a rischio di esondazioni delle previsioni del P.A.I., strumento sovraterritoriale che è in continuo aggiornamento. Vengono riportate le perimetrazioni delle aree a pericolosità idraulica e idrogeologica oltre alla loro classificazione come definite dal P.A.I., all'interno delle quali si applicano le Norme di Attuazione e prescrizioni di Piano che si intendono qui integralmente riportate.

Sono individuate le aree esondabili o a pericolosità idraulica ai sensi del D.P.C.M. n. 183/1989 e s.m.i. in : 1- moderata, 2 – media, 3 – elevata, 4 – molto elevata.

La pericolosità idraulica ed il rischio idraulico delle aree esondabili sono definiti dall'Autorità di Bacino Nazionale dell'Adige, di cui alle Leggi n. 267/1998, n. 226/1999, n. 365/2000, D.P.C.M. 29/09/1998, n. 183/1989 e s.m.i..

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

Piano di Gestione dal Rischio Alluvioni (PGRA) - 2021

Sono le aree a rischio di esondazioni, frane o colate detritiche cartografate nel Piano di Assetto Idrogeologico del Fiume Adige (PAI) e nel nuovo Piano di Gestione dal Rischio Alluvioni (PGRA), redatto dall'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali e attualmente in fase di consultazione pubblica ma efficace con le misure di salvaguardia assunte con la Del. n. 8 del 20/12/2019 (G.U. n. 78 del 24/03/2021). Tali piani hanno lo scopo di definire i vari gradi di pericolosità idraulica e idrogeologica per impedire la creazione di nuove condizioni di pericolo nelle aree vulnerabili.

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

Dal momento in cui sarà pubblicata in Gazzetta Ufficiale la Delibera di adozione del PGRA si dovrà fare riferimento alle relative Norme di Attuazione e cesserà l'efficacia, per la parte idraulica, del PAI e delle vigenti misure di salvaguardia del PGRA assunte con la Del. n. 8/2019.

Per la progettazione degli interventi e delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie si rimanda alla normativa del PAI e del PGRA qui di seguito riassunta:

- Norme tecniche di attuazione del PAI (adottate dal Comitato Istituzionale con Del. n. 1/2012 del 09/11/2012;
- Misure di salvaguardia del PGRA assunte con Del. n. 8 del 20/12/2019;
- Norme tecniche di Attuazione del PGRA.

Per la consultazione del PGRA, non essendo ancora adottato ma in fase progettuale, si rimanda al sito ufficiale dell'Autorità distrettuale delle Alpi Orientali.

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

Art. 12 - Idrografia / Fasce di rispetto idraulico

Fasce di rispetto idraulico R.D. n. 368/1904, R.D. n. 523/1904 art. 96 lett.f

I corsi d'acqua pubblici sono soggetti alle disposizioni relative al rispetto idraulico e al demanio pubblico di cui al R.D. n. 368/1904 e la R.D. n. 523/1904.

La fascia di rispetto idraulico, dove è proibita l'edificazione, è da intendersi della larghezza di metri 10.00 a partire dal ciglio della scarpata o unghia arginale esterna del corso d'acqua consorziale o limite dell'area demaniale se trattasi di scolo già tombinato.

Nella fascia di 4,00 m dall'unghia dell'argine o dal ciglio, sono vietate piantagioni e movimento del terreno.

In particolare laddove sussiste un vincolo idraulico, non è possibile realizzare alcun intervento, neppure se previsto dal vigente strumento urbanistico, tanto meno possono essere sanati casi per i quali sia stato richiesto un condono edilizio. Gli interventi su fabbricati esistenti ed eventuali opere precarie dovranno ottenere preventiva autorizzazione idraulica dagli Enti competenti.

Art. 13 – Idrografia / Fasce di tutela idraulica

Sono le zone di tutela dei fiumi, torrenti, canali, invasi naturali ed artificiali, anche a fini di pulizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico soggette all'art. 41 della L.R. n. 11/2004.

Nelle zone di tutela all'esterno delle aree urbanizzate e a quelle alle stesse contigue non sono consentite nuove edificazioni:

- nel sistema di ATO con caratteri dominanti del Sistema ambientale e paesaggistico, per una profondità di m 100,00 dall'unghia esterna dell'argine principale, o, in assenza di arginature, dal limite dell'area demaniale.

Sono consentiti interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale degli edifici esistenti degradati ed incongrui, che costituiscono detrattori ambientali.

I corsi d'acqua devono conservare per quanto possibile morfologie naturali, mantenendo i profili naturali degli alvei e delle rive e la vegetazione riparia.

Inoltre le opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti, ecc, e le opere necessarie per l'attraversamento dei corsi d'acqua devono essere realizzate nel rispetto dei caratteri naturalistici e paesaggistici originari del territorio.

Art. 14 - Viabilità / Fasce di rispetto

Ai sensi del DLgs n. 285/1992 "Nuovo Codice della Strada" e DPR n. 495/1992 "Regolamento d'esecuzione e di attuazione" sono definite, esternamente al confine stradale, le fasce di rispetto istituite ai fini della sicurezza della circolazione.

Le disposizioni di cui al comma precedente non si applicano alle opere e colture preesistenti.

La realizzazione delle opere è comunque subordinata al parere favorevole dell'autorità competente alla tutela della fascia di rispetto e sono fatte salve le eventuali deroghe da questa concesse.

Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) comma 1, art. 3 DPR n. 380/2001, fatte salve le disposizioni per gli edifici con valore storico-ambientale.

Per nuovi interventi in aree interessate dalle fasce di rispetto si devono verificare l'ampiezza e la posizione della fascia stessa dal confine stradale, questi ultimi come definiti all'art. 3.3 del DM 05 Novembre 2001 *Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade*. La verifica è parte integrante della documentazione per la richiesta del Permesso di Costruire.

Si definisce fascia di rispetto, la striscia di terreno, esterna al confine stradale, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione, da parte del proprietario del terreno, di scavi, costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili. Per la larghezza vedere gli articoli 26, 27 e 28 del DPR n. 495/1992 e art. 3.3 DM 05 Novembre 2001.

Si definisce confine stradale, il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea. (art. 3.3 DM 05 Novembre 2001).

All'interno delle fasce di rispetto stradale possono essere previste:

- aree a servizi verdi e/o a servizio della viabilità e del traffico, spazi di sosta, etc;
- opere di mitigazione ambientale nel rispetto delle 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.

TITOLO IV – SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

Art. 15 - Rete ecologica

Il Piano degli Interventi Tematico n. 6 ATO A 1.2 Tenuta Musella recepisce la rete ecologica così come a suo volta recepita dalla Variante n. 2 del P.A.T. di adeguamento al P.T.C.P. adottata con D.C.C. n. 6 del 28/05/2020 ed ora in salvaguardia.

La rete ecologica recepita dalla Variante n. 2 del P.A.T. ricadente all'interno del Piano degli Interventi Tematico n. 6 ATO A 1.2 Tenuta Musella è costituita dai seguenti elementi:

1) Isole ad elevata naturalità;

“isole ad elevata naturalità (stepping stones): sono habitat naturali o semi-naturali che, per la loro posizione strategica o per la loro composizione, rappresentano siti importanti per la sosta delle specie in transito in un territorio non idoneo alla loro vita. Sono piccoli habitat in cui le specie possono trovare temporaneamente ricovero e cibo. Appartengono a questa categoria alcune porzioni meridionali del territorio comunale, tra l'autostrada ed il fiume Antanello, ed una vasta porzione della Valle di Marcellise ad ovest della SP 37b (Via Municipio);”²

2) Corridoi ecologico.

“corridoi ecologici principali: sono fasce di connessione lineari e continue utili al passaggio delle popolazioni animali tra due zone ad alta naturalità. Questi garantiscono la mobilità delle specie protette e l'interscambio genetico tra le popolazioni che risiedono nelle diverse aree del territorio, garantendone la biodiversità interna al pool genico. Ne rappresentano alcuni esempi i filari di bosco, i fossi con vegetazione ripariale, i fiumi, i torrenti. Appartengono a questa categoria le fasce di territorio lungo i corsi del Torrente Fibbio, del fiume Antanello e del Fiume Adige;”³

“Prescrizioni e Vincoli

- In recepimento dell'art. 47 del P.T.C.P., all'interno dei corridoi ecologici è vietata l'alterazione geomorfologica del terreno e l'escavazione di materiali lungo gli argini, in particolare se occupati da vegetazione, nonché la captazione di quantitativi di acqua tali da compromettere l'habitat ripariale e fluviale, fatti salvi gli interventi di difesa idrogeologica; sono, inoltre, vietati gli interventi che interrompono o deteriorano le funzioni ecosistemiche garantite dai corridoi ecologici.

- In recepimento dell'art. 48 comma 3 del P.T.C.P. e dell'art.49 del P.T.C.P. le nuove attività previste all'interno delle aree della rete ecologica, con l'esclusione dei siti della Rete Natura 2000 cui si applicano le disposizioni di cui al DPR 357/97 e smi, sono consentite previa redazione di uno studio particolareggiato che dimostri la loro compatibilità con le caratteristiche salienti dell'area ed indichi i necessari interventi a tutela del sistema della rete ecologica.

- In recepimento dell'art. 49, punto 3 del P.T.C.P., fatta salva la pianificazione vigente prevista dal presente strumento urbanistico e quanto previsto dall'art.48 comma 3 del P.T.C.P., all'interno delle isole ad elevata naturalità e dei corridoi ecologici, fatto salvo il rispetto della procedura di valutazione di incidenza di cui agli artt. 5 e 6 del DPR 357/1997 e smi e alla DGR 1400/2017, il comune in sede di pianificazione attuativa:

2 Estratto delle NT della Variante n. 2 del P.A.T. di adeguamento al P.T.C.P. adottata con D.C.C. n. 6 del 28/05/2020 ed ora in salvaguardia

3 Estratto delle NT della Variante n. 2 del P.A.T. di adeguamento al P.T.C.P. adottata con D.C.C. n. 6 del 28/05/2020 ed ora in salvaguardia

- non prevede ampliamenti delle aree edificabili esistenti fatta salva l'attuazione delle previsioni del P.A.T., la realizzazione di infrastrutture di interesse pubblico (quali aree a servizi funzionali alla fruizione e conoscenza del territorio e dell'ambiente) e di edifici collegati a finalità collettive di fruizione del territorio, ospitalità ricettiva diffusa e concentrata, purché adottino tecniche di bioingegneria e ingegneria ambientale e che preferibilmente valorizzino ambiti già consolidati;

- con riferimento ai progetti di nuova costruzione di infrastrutture di interesse pubblico (strade, ferrovie, edifici, impianti ecc) prevede interventi di compensazione ambientale idonea a mantenere costante o migliorare l'indice di equilibrio ecologico esistente, quantificati con metodi analitici;

- con riferimento alle aree agricole, oltre agli interventi consentiti dalla legislazione vigente, può ammettere interventi finalizzati al recupero funzionale degli edifici o volumi esistenti e/o regolarmente autorizzati, nonché cambi di destinazione d'uso ad esclusivo scopo abitativo, ricettivo, ricreativo, sportivo e del tempo libero con finalità di fruizione del territorio circostante;

- assicura, tramite specifica normativa, il corretto inserimento nel contesto ambientale di riferimento di qualsiasi intervento di nuova edificazione o infrastrutturazione ammesso;...”

“• incentiva e tutela le strutture connesse al mantenimento delle attività agro-silvopastorali orientate alla coltura biologica;...”⁴

Il PI prevede che:

- 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 per quanto possibile conservati

- i nuclei boscati vanno per quanto possibile conservati quali elementi importanti per la qualità e la produttività degli agro ecosistemi e per la conservazione del paesaggio locale

- la rimozione, nel rispetto della LR 52/78, di filari alberati e aree boscate dovrà prevedere adeguate misure di compensazione tramite nuove piantumazioni di soggetti arborei”.⁵

“Entro gli ambiti della rete ecologica non sono consentiti interventi che possano occludere completamente o limitare significativamente la permeabilità della rete stessa e la chiusura dei varchi ecologici. Al fine di garantire l'efficacia della rete ecologica, le opere di nuova realizzazione, sia edilizia che infrastrutturale, dovranno prevedere interventi contestuali e/o preventivi di mitigazione e compensazione in modo tale che, al termine di tutte le operazioni, la funzionalità ecologica complessiva risulti inalterata e/o accresciuta.

Tutti i progetti degli interventi di mitigazione e/o compensazione dovranno essere corredati da adeguati elaborati progettuali prodotti da professionista competente in ambito naturalistico.”⁶

Art. 16 - Campagna parco

La Campagna Parco è una invariante di natura agricolo – produttiva individuata dal P.A.T. (art. 11.1 NT_PAT) che interessa ambiti del territorio rurale aventi caratteri ambientali e paesaggistici di pregio da tutelare e valorizzare, anche per una loro possibile fruizione con attività legate al turismo

4 Estratto delle NT della Variante n. 2 del P.A.T. di adeguamento al P.T.C.P. adottata con D.C.C. n. 6 del 28/05/2020 ed ora in salvaguardia

5 Estratto delle NT della Variante n. 2 del P.A.T. di adeguamento al P.T.C.P. adottata con D.C.C. n. 6 del 28/05/2020 ed ora in salvaguardia

6 Estratto delle NT della Variante n. 2 del P.A.T. di adeguamento al P.T.C.P. adottata con D.C.C. n. 6 del 28/05/2020 ed ora in salvaguardia

visitazionale/didattico e al tempo libero all'aria aperta, che costituiscono uno strumento efficace al presidio attivo del territorio aperto e dell'attività agricola.

In tali ambiti che rivestono rilevanza ambientale e paesaggistica in coerenza con il P.A.T. gli interventi sono finalizzati prioritariamente al recupero del patrimonio edilizio esistente, sempre con riguardo alle esigenze dell'azienda agricola interessata dall'intervento stesso, per favorirne il riuso anche a destinazioni d'uso compatibili e complementari all'attività agricola col fine di incentivare il turismo visitazionale e didattico, l'agriturismo e attività collegate alla fruizione del territorio aperto nel tempo libero, conseguendo al contempo il miglioramento della qualità ambientale e uno sviluppo socio-economico rispettoso dell'ambiente.

Art. 17 - Aree a rischio di ritrovamento archeologico

Sono le zone di tutela delle aree a rischio di ritrovamento archeologico soggette all'art. 41 della L.R. n. 11/2004 e come individuate dalla Soprintendenza per i beni archeologici del Veneto – Nucleo operativo di Verona in riferimento alla Carta Archeologica del Veneto, vol.II Modena 1990, ed alla pubblicazione di F. Biondani in San Martino Buon Albergo 2006, dove sono stati rinvenuti insediamenti, tombe ed iscrizioni di periodi diversi durante l'esecuzione di lavori.

Le aree a rischio di ritrovamento archeologico sono di localizzazione incerta e per il sito definito Musella (cfr. Carta Archeologica del Veneto, vol.II Modena 1990, pag. 49.230) si riferisce a Epoca Romana (inizio I sec. a.C. - V sec. d.C.) e cronologia non precisamente determinabile.

Tutti gli interventi previsti all'interno di queste aree, qualora dovessero prevedere scavi che superino i 50 cm di profondità, sono subordinati al deposito preventivo del progetto edilizio presso la Soprintendenza Archeologica, prima ancora della loro presentazione in Comune, e successivamente alla notifica del Titolo Autorizzativo presso la stessa.

Al Titolo Autorizzativo da presentare in Comune deve essere allegata la prova dell'avvenuto deposito preventivo del progetto presso la Soprintendenza Archeologica.

I lavori che rientrano nella disciplina delle opere pubbliche, in qualsiasi parte del territorio comunale, sono obbligati all'esecuzione di indagini archeologiche preventive ai sensi dell'art. 24 del DLgs n. 50/2016 Codice dei Contratti Pubblici.

Art. 18 - Soprassuoli percorsi dal fuoco – art. 10 L. 353/2000

Sono le zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco ed assoggettate al provvedimento di cui all'art. 10 della L. n. 353/2000, le cui localizzazioni sono fornite dagli Organi competenti.

Si rimanda a quanto determinato dal Catasto Incendi redatto ai sensi della L. n. 353/2000.

Art. 19 - Ville Venete

Sono le "Ville Venete" riconosciute e catalogate a testimonianza della storia e cultura della civiltà veneta dall'Istituto Regionale Ville Venete (IRVV) e sono:

- La Musella;
- Brolo Muselli;
- Le Ferrazette;

- Il Drago.

Per gli interventi ammissibili su tali edifici si rimanda al Grado di Protezione assegnato dalle Schede "A" e il Vincolo Diretto che la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Verona, Rovigo e Vicenza (SABAP-VR) ha istituito.

Art. 20 - Contesto figurativo dei complessi monumentali – Villa Musella

Il contesto figurativo riportato deriva dalla Tavola 5 del P.T.C.P. e normato agli artt. 8-9-10-94-95-96 delle NT_PTCP e corrisponde ad un'ampia porzione del territorio comunale comprensiva di più brani insediativi esistenti.

All'interno di tale contesto figurativo:

- sono vietati gli smembramenti e comunque gli elementi di separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possono compromettere l'integrità dei beni indicati e le relazioni tra i suddetti beni ed il loro intorno;
- non possono essere abbattuti le alberature e gli altri elementi vegetazionali di pregio naturalistico o di valore storico-ambientale, salvo che per ragioni fito-sanitarie o di sicurezza; in tal caso gli esemplari abbattuti devono essere sostituiti;
- è vietata la sostituzione o l'integrazione di alberature esistenti con specie non autoctone;
- è vietato collocare cartelli o altri mezzi di pubblicità, salvo quelli per la segnalazione dei beni culturali presenti;
- sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dalle schede di riferimento degli edifici esistenti.

Art. 21 - Aree boscate

In riferimento ed in coerenza con l'art. 10 delle NT_PAT le aree boscate sono considerate "invarianti di natura ambientale" quali elementi di rilevanza naturalistica costituiti da aree del bosco mesofilo, del bosco xero-termofilo, delle fasce di transizione e formazioni antropogene.

Le suddivisioni evidenziate sono le seguenti:

- Robinieto
- Ostio-querceto tipico
- Formazione antropogena di conifere
- Arbusteto

Tali aree sono di notevole valore naturalistico e paesaggistico e di esse deve essere, in linea generale, riservata la massima attenzione gestionale.

In questa ottica saranno ammesse solamente opere di miglioramento del soprassuolo forestale di impronta strettamente naturalistica. Sono esclusi pertanto criteri o trattamenti selvicolturali in funzione produttivistica quali ad esempio la ceduzione nelle sue varie forme di attuazione.

Non saranno ammessi il pascolo di animali domestici e l'introduzione di specie non appartenenti alla composizione dendrologica indigena che potranno essere cartografate successivamente dopo un'analisi più approfondita.

Si asseconderà pertanto l'aumento, ancorché minimo, della massa legnosa, lasciando in assoluto riposo il popolamento. Le zone in via di progressiva riforestazione, mediante ricolonizzazione naturale con specie termofile, saranno lasciate alla naturale evoluzione.

Dove esista il leccio, questo può essere conservato ancorché non indigeno della zona.

Venga assicurato il progressivo aumento della provvigione legnosa e, ove le condizioni di fertilità microstanziale lo permettano, avviato il soprassuolo alla struttura ad alto fusto (già parzialmente in fase attuativa).

Ricerca attraverso le tecniche più adatte il mantenimento della Farnia nelle composizioni del soprassuolo forestale.

Dal complesso di queste aree sono escluse categoricamente le introduzioni di specie esotiche o non appartenenti al contesto della Musella.

Nelle aree rappresentate come formazione antropogena di conifere esotiche, sarà assecondato il ritorno della vegetazione naturale termofila già presente nel piano dominato, in linea di massima si procederà con molta gradualità nell'eliminazione delle conifere in funzione della presenza di vegetazione naturale termofila già affermata.

Vanno conservate assolutamente le piante avente carattere di monumentalità sia per dimensioni, età e portamento quali ad esempio le specie arboree esotiche presenti nella zona del Perlar.

Negli ambiti di transizione tra zone aperte e aree boscate sono presenti, i terrazzamenti, che assumono un interesse particolare per la dimostrazione dei processi evolutivi di naturalizzazione delle colture agricole in via di abbandono.

I terrazzamenti, hanno un significato essenziale per le zone coltivate e devono essere considerati come testimonianza non solo storica ma anche funzionale del paesaggio agricolo e dunque se ne sottolinea la rilevanza paesaggistica

Nel caso tuttavia di abbandono delle colture i terrazzamenti potrebbero essere utilizzati quali aree per il rimboschimento.

TITOLO V – FRAGILITA' GEOLOGICHE**Art. 22 - Compatibilità idraulica e prevenzione del rischio idraulico**

Dovranno essere recepite tutte le disposizioni e le prescrizioni riportate nel parere espresso dal Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta e dal Genio Civile in merito allo studio di Compatibilità idraulica allegato alla presente Variante al P.I. e nei precedenti pareri relativi al P.A.T.:

Parere del Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta Prot. n. 7309 del 26/10/2010;

Parere di compatibilità idraulica del Genio Civile di Verona Prot. n.568083 del 29/10/2010;

Parte integrante del PI è la Valutazione di Compatibilità idraulica che, per le aree oggetto di trasformazione urbanistica o edilizia, ne definisce le criticità idrauliche e le eventuali misure compensative da adottare che dovranno essere verificate in fase di progetto esecutivo e approvate dagli enti competenti e precisamente; dal Genio Civile se il sito di intervento rientra in area soggetta a pericolosità idraulica e dal Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta per interventi non soggetti a pericolosità idraulica ma che comportano una variazione di permeabilità superficiale non trascurabile ($S > 0,1$ ha).

Lo studio di compatibilità idraulica dovrà essere effettuato anche in caso di interventi non soggetti a pericolosità idraulica e che comportino una variazione di permeabilità superficiale inferiore a 0,1 ha. In questo caso lo studio di compatibilità potrà essere approvato dal Comune.

Per valutare la pericolosità idraulica delle aree di intervento si dovrà fare riferimento alla cartografia del Piano di Assetto Idrogeologico del Fiume Adige (P.A.I.) e del Piano Generale dal Rischio Alluvioni (P.G.R.A.) dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali. Il PGRA è attualmente in fase di consultazione pubblica per la durata di sei mesi e solo dopo la sua pubblicazione sulla G.U. entreranno in vigore le Norme di attuazione, con contestuale cessazione di efficacia, per la parte idraulica, dei P.A.I. attualmente presenti nel distretto idrografico delle Alpi Orientali. Fino a tale momento valgono le disposizioni del PAI e le misure di salvaguardia del PGRA, assunte con Del. n. 8 del 20/12/2019 (G.U. n.78 del 24/03/2021), alla quale si rimanda per eventuali interventi di trasformazione del territorio.

I progetti riguardanti aree soggette a pericolosità idraulica dovranno rispettare la normativa sopra citata ed ottenere l'approvazione del Genio Civile.

Gli interventi di trasformazione del territorio devono essere attuati in coerenza con quanto previsto dalla D.G.R. n. 2948/2009 e rispettare le disposizioni e le prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica del P.A.T., del P.I. e dei pareri del Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta e del Genio Civile di Verona.

I volumi di accumulo calcolati con un tempo di ritorno di 50 anni, come stabilito nello studio di Compatibilità idraulica del PAT, dovranno corrispondere ad un volume specifico minimo di 500 m³/ha, viste le caratteristiche insediative, morfologiche e di pericolosità idraulica dell'ATO A1.2 oggetto dell'attuale Variante al PI.

In sede di PUA è possibile richiedere una variazione dei volumi d'invaso qualora le tipologie e le caratteristiche dell'intervento non coincidessero con quelle definite in sede di

P.I.. In tal caso si dovrà presentare una dettagliata relazione idrogeologica - idraulica da sottoporre all'approvazione degli enti competenti.

Prescrizioni per prevenire il rischio idrogeologico

Si riportano alcune prescrizioni alle quali ci si dovrà attenere nell'attuare opere che comportino un aumento di impermeabilizzazione del suolo o movimento di terreno.

A) Rete idrografica

Le vie di deflusso dell'acqua devono essere salvaguardate per garantire lo scolo ed eliminare possibilità di ristagno, e in particolare:

- salvaguardia o ricostituzione dei collegamenti con fossati o scoli esistenti (di qualsiasi natura e consistenza);*
- mantenimento, per i fossati o scoli esistenti, dei profili naturali del terreno evitando l'impermeabilizzazione del fondo e delle loro sponde, preservando le dimensioni di ampia sicurezza e il relativo corredo di alberature e siepi;*
- scoli e fossati non devono subire interclusioni o perdere la funzionalità idraulica;*
- eventuali ponticelli, tombamenti, o tombotti interrati, devono garantire una luce di passaggio mai inferiore a quella maggiore fra la sezione immediatamente a monte o quella immediatamente a valle della parte di fossato a pelo libero;*
- l'eliminazione di fossati o volumi profondi a cielo libero non può essere attuata senza la previsione di misure di compensazioni idraulica adeguate;*
- nella realizzazione di nuove arterie stradali, ciclabili o pedonali, contermini a fossati o canali, gli interventi di spostamento sono preferibili a quelli di tombamento; in casi di assoluta e motivata necessità il tombamento dovrà rispettare la capacità di flusso preesistente e il rispetto del volume preesistente (conteggiato sino al bordo più basso del fossato/canale per ogni sezione considerata);*
- per la realizzazione di infrastrutture di trasporto dovrà essere assicurata la continuità del deflusso delle acque tra le porzioni del territorio compartimentate dalle opere;*

B) Superfici impermeabili

La pavimentazione di superfici di grandi dimensioni (ad es. parcheggi) deve essere realizzata preferibilmente con materiali che permettano il drenaggio dell'acqua e l'inerbimento.

Nelle zone dove le acque meteoriche (acque di prima pioggia) possono contenere sostanze inquinanti e convogliarle nella rete idrica superficiale, devono essere utilizzati strumenti di riduzione di tali sostanze (vasche di prima pioggia e/o disoleatori) posizionati a monte della rete idrica stessa e dimensionati nel rispetto della normativa nazionale e regionale vigente.

C) Mitigazione degli effetti causati dall'impermeabilizzazione del suolo.

I processi di urbanizzazione si concretizzano con un aumento dell'impermeabilizzazione dei suoli. La regolarizzazione del territorio, insieme con la stessa impermeabilizzazione, contribuiscono in modo fondamentale ad incrementare la percentuale di pioggia netta e quindi di deflusso superficiale. La modificazione del territorio deve, quindi, passare necessariamente attraverso procedure ed interventi di mitigazione idraulica, in relazione alle opere edilizie e di urbanizzazione. La soluzione dei problemi di mitigazione idraulica,

secondo le moderne teorie, passa attraverso tecniche distribuite di gestione delle acque meteoriche. A tale scopo i progetti edilizi dovranno attuare le opportune misure di mitigazione degli effetti dovuti all'impermeabilizzazione come ad esempio:

- utilizzo di sistemi disperdenti (pozzi, condotte o trincee);
- pavimentazioni permeabili (elementi grigliati inerbiti);
- Bacini di infiltrazione (aree depresse naturali o artificiali);
- bacini di ritenzione (trattengono l'onda di piena e scaricano lentamente l'acqua prima che si verifichi un ulteriore evento meteorico);
- bacini di detenzione - strutture di detenzione dei flussi, agiscono sulla costante di invaso relativa al bacino di drenaggio permettendo l'attenuazione dell'onda di piena, se distribuita sul territorio si parla di tecniche di microlaminazione.

Saranno preferite le soluzioni di invaso che utilizzeranno invasi superficiali, in quanto permettono un'ottimale azione di controllo.

Dovranno essere evitati i volumi di invaso depressi rispetto al punto di scarico.

Art. 23 - Compatibilità geologica – idoneità edificatoria dei terreni

Le istanze per il rilascio del Titolo Autorizzativo dovranno contenere adeguata relazione geologica (comprensiva di caratterizzazione sismica) e relazione geotecnica, conformi alle Norme tecniche di settore emanate con il DM 11/3/1988 e DM 17/01/2018, proporzionate al grado di penosità attribuito al terreno e alle caratteristiche dell'opera in progetto.

In particolare dovrà contenere:

- verifica dei vincoli e delle fragilità a carattere geologico;
- verifica delle condizioni di pericolosità di frana, di instabilità e di inondazione (PAI e PGRA);
- modello geologico stratigrafico e idrogeologico;
- caratterizzazione sismica del sito;
- verifiche geotecniche richieste in funzione della tipologia di intervento;
- giudizio complessivo sulla ammissibilità dell'opera nelle condizioni geologiche locali.

I progetti di interventi ubicati in aree soggette a pericolosità idraulica (Tavola 1A), dovranno rispettare le Norme di Attuazione e prescrizioni del PAI e del PGRA e dovranno ottenere l'approvazione del Genio Civile.

Relativamente alla compatibilità geologica edificatoria dei terreni si conferma quanto previsto all'art. 12.3 delle NT PAT, qui di seguito riportato.

Sulla base delle caratteristiche del suolo e del sottosuolo, l'intero territorio comunale è suddiviso nelle seguenti classi di idoneità ai fini edificatori:

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

Per ciascuna area valgono le norme di seguito specificate.

PAT - 12.3.1 Aree idonee

In queste aree non si hanno preclusioni di carattere geologico alla edificabilità. Ai fini della sicurezza geologica ed idrogeologica degli interventi valgono le norme di settore con particolare riferimento al DM 17/01/2018 “Norme Tecniche per le costruzioni” ed a quanto specificato nei precedenti articoli 12.1 e 12.2.

PAT - 12.3.2 Aree idonee a condizione per caratteristiche geomorfologiche (paleovalvei, depressioni e litotipi compressibili, paleofrane ed aree con forte pendenza) (“GEO” in Tavola 3)

Nelle aree idonee a condizione per caratteristiche geomorfologiche, le trasformazioni sono ammesse esclusivamente previa verifica della compatibilità geologica dell'intervento che dovrà risultare dai contenuti della relazione geologica prevista dalla normativa vigente (DM 14/01/2008). A tal fine andrà verificata sia la sicurezza dell'insieme opera-terreno che la stabilità del territorio sul quale si inducono sollecitazioni e deformazioni.

PAT - 12.3.3 Aree idonee a condizione per vulnerabilità intrinseca all'inquinamento elevata od elevatissima (“VULN” in Tavola 3)

Nelle aree a condizione per vulnerabilità intrinseca elevata ed elevatissima (secondo l'indice SINTACS) gli interventi non devono comportare aumenti delle condizioni di rischio per le acque sotterranee.

Per la disciplina degli scarichi si rimanda al vigente regolamento comunale. Si applicano in ogni caso le previsioni del Piano Regionale di Tutela delle Acque.

PAT - 12.3.4 Aree idonee a condizione per caratteristiche idrogeologiche (bassa soggiacenza) (“SG” in Tavola 3)

Nelle aree compatibili a condizione in relazione alle caratteristiche idrogeologiche ed in particolare per la bassa soggiacenza della falda, il piano di imposta dei fabbricati, deve essere fissato ad una quota superiore di almeno 30 cm rispetto alla massima quota tra il piano stradale e il piano di campagna medio subito circostante (fatta eccezione delle strade in rilevato).

In queste aree così come in quelle esondabili è di norma preclusa la realizzazione di locali interrati. Nel caso di realizzazione di locali interrati sono obbligatori adeguati sistemi di drenaggio, impermeabilizzazione e sollevamento e comunque in caso di allagamento dei suddetti locali nessun danno potrà essere attribuito all'Ente pubblico.

PAT - 12.3.5 Aree idonee a condizione: cave (anche ripristinate) ed altre aree di escavazione diffusa (“ESC” in Tavola 3) Rif. Legislativo: L.R. n. 11/2004; L.R. n. 44/1982 - Rif.: Tav. 3 – Carta delle Fragilità

Ai sensi della LR n.44/82, nel territorio comunale è vietata l'apertura di nuove cave. Sono ammessi ampliamenti di cave esistenti nei limiti previsti dalla legge stessa.

Prescrizioni e Vincoli

Nelle aree che sono state oggetto di pregresse attività di cava o di escavazione diffusa (ad es. per miglioria fondiaria), le trasformazioni sono ammesse previa verifica della compatibilità geologica dell'intervento e della qualità del suolo, che dovrà risultare dai contenuti della relazione geologica prevista dalla normativa vigente (DM 17/01/2018).

PAT - 12.3.6 Aree a rischio idrogeologico (esondabili e/o a ristagno idrico) (“IDR” in Tavola 3)

Le trasformazioni sono ammesse esclusivamente previa verifica della compatibilità idrogeologica dell'intervento che dovrà risultare dai contenuti della relazione geologica prevista dalla normativa vigente (DM 17.01.2018). A tal fine andrà verificata sia la sicurezza dell'insieme opera-terreno, sia l'effetto sull'equilibrio idrogeologico dell'area potenzialmente interessata dall'intervento.

Gli interventi nelle aree contermini dovranno essere attuati in modo da non aggravare le condizioni di criticità idrogeologica di queste aree.

Il progetto dovrà ottenere l'approvazione del Genio Civile.

PAT - 12.3.7 Aree non idonee

Nelle aree geologicamente non idonee non sono ammesse trasformazioni urbanistiche né interventi edificatori.

Negli ambiti golenali sono ammesse esclusivamente opere idrauliche ed opere finalizzate alla salvaguardia ed alla valorizzazione della risorsa idrica e dell'ecosistema.

Art. 25 - Fascia di ricarica degli acquiferi

Ai sensi dell'art. 52 delle NTA_PAQE e fatte salve - qualora prevalenti - eventuali diverse previsioni o prescrizioni dei piani regionali di settore, nell'ambito della fascia di ricarica degli acquiferi sono vietate le attività 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.

Per le attività produttive agricole esistenti e regolarmente autorizzati prive delle infrastrutture ivi indicate, devono sostenere gli oneri di allacciamento alla pubblica fognatura e/o della realizzazione e la gestione dell'impianto di depurazione e pre-trattamento.

Nella fascia di ricarica degli acquiferi è fatto divieto di scaricare sul suolo e nel sottosuolo le acque di raffreddamento.

TITOLO VI - NUCLEI INSEDIATIVI

Art. 26 - Nuclei insediativi preesistenti

Il Piano degli Interventi Tematico n. 6 ATO A 1.2 Tenuta Musella riconosce i nuclei insediativi preesistenti della Tenuta, essi sono:

1. Portineria del Drago;
2. Chiesa del Drago;
3. Uffici ed Officina del Drago;
4. Corte del Drago;
5. La Tetra;
6. Cengia;
7. Scaletta;
8. Portineria Marcellise;
9. La Tenda;
10. Cà Del Monte;
11. Monte del Drago;
12. Il Perlar;
13. Cà Roccolo;
14. Cà Pigno;
15. Ferrazzette;
16. Portineria Ferrazzette;
17. Villa Musella;
18. Autorimessa;
19. Cantina;
20. Voliera;
21. Cà Nova;
22. Palazzina di sotto;
23. Palazzina di sopra;
24. Fontanara;
25. Brolo Muselli;
26. Casetta;
27. Ancora;
28. Serre Musella
29. Finiletto Marioni

Art. 27 - Gradi di Protezione

Gli edifici ricadenti all'interno dei suddetti nuclei insediativi di cui all'art. 26 delle presenti N.T.O. sono stati classificati attraverso una schedatura che coglie i valori artistici, storici, ambientali o tradizionali e individuano il Grado di Protezione, le destinazioni d'uso attuali e future.

In funzione del maggiore o minore valore accertato viene assegnato ad essi uno dei seguenti gradi di protezione:

- **Grado di Protezione 1 (GP1)**
- **Grado di Protezione 2 (GP2)**
- **Grado di Protezione 3 (GP3)**
- **Grado di Protezione 4 (GP4)**
- **Grado di Protezione 5 (GP5)**
- **Grado di Protezione 6 (GP6)**

Sui fabbricati o manufatti sono ammessi esclusivamente gli interventi relativi al Grado di Protezione assegnato e quanto previsto all'interno delle schede contenute nel fascicolo: Fabbricati del sistema dell'edilizia rurale con valore storico e testimoniale – SCHEDE "A".

Per gli edifici cui non è stato assegnato il Grado di Protezione sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dalle lett. a) di cui all'art. 3 del DPR n. 380/2001.

Ciascuna corte e aggregato rurale schedati hanno un'area di pertinenza riportata nella tavola di progetto scala 1:5000 che sta ad indicare un ambito di rispetto anche visuale ed all'interno del quale si applicano gli interventi previsti dalle schede. Sono ammesse altresì costruzioni interrato che non modifichino il naturale andamento del terreno con le modalità previste all'art. 33 - Locali Interrati delle presenti N.T.O..

Generalità

Le Schede A relative alla classificazione degli edifici, redatte in scala 1:1000, indicano per gli stessi, in relazione al loro valore storico, architettonico, ambientale nonché al loro stato di conservazione e dei diversi gradi di protezione definiti, gli interventi ammissibili su ogni edificio.

Pertanto gli interventi ammessi sugli edifici e sulle Unità Minime di Intervento sono definiti da:

Restauro filologico

Si applica negli edifici con **GP1**.

E' un intervento che consente di conservare, ripristinare o ricostruire, integralmente secondo i criteri del restauro scientifico, gli edifici e le strutture murarie.

L'intervento consiste nella conservazione, nel ripristino e ricostruzione dei valori originari nonché degli elementi architettonici, plastici e figurativi che, pur introdotti in epoche successive, costituiscono determinante ed organico sviluppo dell'originario complesso.

Dovranno essere eliminati i volumi e gli elementi superfetativi, in genere di epoca recente, che non rivestano interesse o che contrastino con la comprensione storica dell'edificio; sono da considerarsi superfetazioni anche le modificazioni alla tipologia originaria quando non integrate storicamente in essa.

E' ammessa la ricostruzione filologica di parti di edifici eventualmente collocate o demolite, ma sulle eventuali demolizioni di sopraelevazioni e di superfetazioni non è consentito realizzare interventi edilizi sostitutivi di alcun tipo. E' ammessa la possibilità sia di installare servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente, sia di servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di

illuminazione ed areazione naturale, nonché di eseguire limitate tramezzature preferibilmente in pannelli prefabbricati smontabili, sempreché non sussista alterazione alcuna degli ambienti di importanza storico-documentativo o architettonica.

L'intervento di restauro interessa anche manufatti quali le mura, ponti, porte e portali, nonché tutti i reperti di valore storico-documentativo e monumentale; per essi si prevede dunque la conservazione integrale e/o la ricostruzione ed il restauro nell'assoluto rispetto degli elementi originari, mediante materiali e tecnologie che ne denuncino la contemporaneità, secondo criteri filologici.

Restauro conservativo

Si applica negli edifici con **GP2**.

E' un intervento che consente la conservazione unitaria degli elementi essenziali che concorrono a determinare il valore storico-ambientale dell'edificio.

L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

a) conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.);

b) conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale; i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificazioni della quota di imposta originaria e con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie se si tratta di strutture caratterizzanti;

c) conservazione e ripristino dei collegamenti originari verticali ed orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;

d) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate, nella posizione, nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;

e) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi agli edifici eliminando quelle di più recente realizzazione, comunque portandole a forme e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;

f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;

g) possibilità di aggregare, eccezionalmente, unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici e della struttura tipologica degli edifici in questione;

h) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo altimetrico originario;

i) possibilità di inserire scale secondarie, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la tipologia e la struttura dell'edificio con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;

j) possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente (servizi, cucina) con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione ed areazione naturale. Ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio, per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati

k) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con uso di materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;

l) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie;

m) obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

Per quanto riguarda gli interventi su edifici per cui è prevista la possibilità di variazione della destinazione d'uso originaria (in genere edifici non residenziali, quali fienili, antiche strutture agricole, ecc.), tali interventi dovranno rispettare integralmente le prescrizioni definite precedentemente ai punti a, b, e, f, h, i, j, k, l, m, mentre dovranno rispettare le seguenti prescrizioni variate rispetto a quelle definite nei corrispondenti punti del comma precedente:

c) i collegamenti interni verticali ed orizzontali dovranno essere inseriti con il minimo di alterazione della struttura tipologica dell'edificio;

d) i porticati, le vaste aperture dei fienili ed in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro sull'esterno, possono essere chiusi solo mediante finestrate o logge in modo tale da rispettare la forma dell'apertura stessa; è consentita l'apertura di finestre sul tetto senza però modificarne il profilo;

g) la suddivisione in più unità immobiliari di un edificio è possibile solo ove ciò non contrasti con la struttura tipologica dello stesso e quando il lotto su cui insiste l'edificio interessato permette un'organizzazione adeguata degli accessi;

q) i materiali con cui eseguire i lavori di sistemazione dovranno essere quelli tradizionalmente usati nelle architetture residenziali coeve; in particolare i pavimenti dovranno essere in pietra, cotto o in legno, la struttura del tetto e dei solai lignea ove costituisce elemento caratterizzante e la struttura dei pilastri a vista.

Si prescrive inoltre che vengano conservate inalterate tutte le murature d'ambito, le quote delle linee di gronda e di colmo, tutte le aperture (portoni, porte, finestre, ecc.), per posizione, forma, dimensione e contorni, tutte le decorazioni (architettoniche, pittoriche, ecc.) esistenti nell'edificio all'interno ed all'esterno, la cornice di gronda, la zoccolatura, i marcapiani, le lesene e tutti gli altri elementi caratterizzanti il corredo decorativo dell'edificio o del complesso.

Ristrutturazione parziale

Si applica negli edifici con **GP3**.

È un intervento che consente di mantenere la veste architettonica esterna e gli elementi della struttura interna architettonicamente caratterizzanti di edifici e strutture murarie. L'intervento dovrà tendere alla conservazione e ripristino tipologico degli elementi essenziali e caratterizzanti anche nel caso in cui si presentino alterati da precedenti ristrutturazioni o rifacimenti, qualora tale ripristino sia possibile e documentabile.

In generale l'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

a) conservazione e ripristino delle facciate, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.);

b) i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche o igienico sanitarie, con modificazione massima della quota originaria di 30 cm; è prescritto l'uso di materiali analoghi se trattasi di solai originari caratterizzanti;

c) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate, nella posizione, nella forma, e nelle dimensioni e nei materiali di contorno, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;

d) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale, per gli accessi degli edifici, se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione e comunque portandole a forma e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;

e) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;

f) possibilità di aggregare unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi, per un adeguato riutilizzo delle stesse, nel rispetto della struttura tipologica di base e degli elementi architettonici caratterizzanti. Possibilità quindi di demolizione, spostamento e costruzione di tramezze;

g) possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti;

h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione dei volumi eccedenti le coperture;

i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzati, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione ed aerazione naturale;

j) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con uso di materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;

k) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie;

l) obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze.

Per quanto riguarda gli interventi su edifici per cui è prevista la possibilità di variazione della destinazione d'uso originaria (in genere edifici non residenziali quali fienili, antiche strutture agricole, ecc.) in generale essi dovranno rispettare oltre alle prescrizioni precedenti anche le seguenti:

a) conservazione e ripristino dell'immagine complessiva delle facciate interne ed esterne, con possibilità di praticare fori nelle murature cieche adoperando materiali che denuncino chiaramente l'intervento; in particolare per i fienili si debbono mantenere aperture da pilastro a pilastro e da solaio a solaio;

b) conservazione del volume esistente, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.). E' possibile inoltre creare dei soppalchi di strutture lignee o in ferro, con relativo impianto distributivo.

Ristrutturazione globale

Si applica negli edifici con **GP4**.

Trattasi di intervento che consente di conservare parte delle caratteristiche architettoniche esterne ed interne degli edifici quale documento di datata espressione di cultura architettonica; l'intervento dovrà dare luogo ad un organismo edilizio comunque omogeneo al tessuto esistente.

L'integrazione di parti murarie dovrà essere eseguita con le stesse tecniche delle opere esistenti. Non sono ammesse sostituzioni di contorni bancali se non con materiali uguali, ampliamenti di aperture, sostituzione di oscuri a ventola con tapparelle e sostituzione di serramenti in legno con altri materiali.

E' inoltre fatto obbligo di ripristinare gli elementi costruttivi e compositivi originari laddove successivi interventi li abbiano manomessi.

L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni costruttive per quanto riguarda le parti da riedificare:

a) manti di copertura: dovranno avere sporgenza rispetto al filo del muro esterno non superiore a quella degli edifici limitrofi e comunque secondo le dimensioni attestata delle numerose esemplificazioni

in essere nei vecchi edifici ed in particolare dovranno essere simili a quelli contigui limitrofi e dovranno essere di norma in coppi di normale laterizio.

b) dimensioni aperture: in particolare quelle delle finestre dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici contermini di Grado di Protezione inferiore;

c) opere in ferro: non esistendo una tradizione specifica nel merito, tali opere (poggioli, ringhiere, ecc.) dovranno essere di norma evitate. Laddove sia strettamente indispensabile (ad esempio per consolidate presenze di aggetti) si prescrive di utilizzare manufatti in ferro di forma semplicissima e trattati con vernice trasparente;

d) pianerottoli e gradini di scale esterne al fabbricato: dovranno essere di norma, in pietra locale posta in opera secondo la tradizione. E' fatto assoluto divieto di usare travertini, ceramica, conglomerati di marmo e cemento, ecc.);

e) stipiti di porte e finestre, soglie e davanzali: essi dovranno essere in pietra naturale o in tufo. Tali elementi non dovranno peraltro sporgere rispetto al filo esterno della superficie muraria di oltre 5 cm. E' fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale; è ammessa anche la semplice lisciatura dei contorni.

Ristrutturazione edilizio - urbanistica

Si applica negli edifici con **GP5**.

E' un intervento che consente la ristrutturazione dell'edificio che, sulla base di una specifica analisi storica testimoniante un assetto originario diverso dall'attuale, conduca ad una configurazione omogenea a quella originaria, o comunque che realizzi un intervento compatibile con il tessuto circostante.

L'integrazione di parti murarie dovrà essere eseguita con le stesse tecniche delle opere esistenti. Non sono ammesse sostituzioni di contorni bancali, se non con materiali uguali, sostituzione di oscuri a ventola con tapparelle e sostituzioni di serramenti in legno con altri materiali.

E' inoltre fatto obbligo di ripristinare gli elementi costruttivi originari laddove successivi interventi li abbiano manomessi.

L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni costruttive per quanto riguarda le parti da riedificare:

a) manti di copertura: dovranno avere sporgenza rispetto al filo del muro esterno non superiore a quella degli edifici limitrofi e comunque secondo le dimensioni attestate dalle numerose esemplificazioni in essere nei vecchi edifici, ed in particolare dovranno essere simili a quelli contigui limitrofi e dovranno essere di norma in coppi di normale laterizio;

b) i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche o igienico sanitarie; è prescritto l'uso di materiali analoghi se trattasi di solai originati caratterizzanti;

c) dimensioni aperture: in particolare quelle delle finestre dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici contermini in Grado di Protezione inferiore;

d) opere in ferro: non esistendo una tradizione specifica nel merito, tali opere (poggioli, ringhiere, ecc.) dovranno essere di norma evitate. Laddove sia strettamente indispensabile (ad esempio per consolidare presenze di aggetti) si prescrive di utilizzare manufatti in ferro di forma semplicissima e trattati con vernice trasparente;

e) pianerottoli e gradini di scale esterne al fabbricato: dovranno essere, di norma, in pietra locale posta in opera secondo la tradizione. E' fatto assoluto divieto di usare travertini, ceramica, conglomerati di marmo e cemento, ecc.;

f) stipiti di porte e finestre: essi dovranno essere in pietra naturale o tufo. Tali elementi non dovranno peraltro sporgere rispetto al filo esterno della superficie muraria di oltre 5 cm. E' fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale;

g) davanzali: dovranno essere realizzati in lastre di pietra locale o tufo (con limite di sporgenza rispetto al filo esterno del muro con un massimo di 5 cm). E' ammessa anche la semplice lisciatura del davanzale con cemento, mentre è fatto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale.

Demolizione

Si applica negli edifici con **GP6**.

Gli edifici o parte degli stessi per i quali si rende indispensabile la demolizione per il recupero a verde degli spazi relativi o perché la presenza di tali volumetria risulta intollerabile dal punto di vista storico ambientale o igienico-sanitario.

Il recupero della volumetria è ammesso esclusivamente se previsto dalle Schede con le indicazioni ivi contenute.

L'eventuale nuovo intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni costruttive:

a) manti di copertura: dovranno avere sporgenza rispetto al filo del muro esterno non superiore a quella degli edifici limitrofi e comunque secondo le dimensioni attestata delle numerose esemplificazioni in essere nei vecchi edifici ed in particolare dovranno essere simili a quelli contigui limitrofi e dovranno essere di norma in coppi di normale laterizio.

b) dimensioni aperture: in particolare quelle delle finestre dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici contermini di Grado di Protezione inferiore;

c) opere in ferro: non esistendo una tradizione specifica nel merito, tali opere (poggioli, ringhiere, ecc.) dovranno essere di norma evitate. Laddove sia strettamente indispensabile (ad esempio per consolidate presenze di aggetti) si prescrive di utilizzare manufatti in ferro di forma semplicissima e trattati con vernice trasparente;

d) pianerottoli e gradini di scale esterne al fabbricato: dovranno essere di norma, in pietra locale posta in opera secondo la tradizione. E' fatto assoluto divieto di usare travertini, ceramica, conglomerati di marmo e cemento, ecc.);

e) stipiti di porte e finestre, soglie e davanzali: essi dovranno essere in pietra naturale o in tufo. Tali elementi non dovranno peraltro sporgere rispetto al filo esterno della superficie muraria di oltre 5 cm. E' fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale; è ammessa anche la semplice lisciatura dei contorni.

Art. 28 - Destinazioni d'uso

I nuclei insediativi esistenti sono a prevalente destinazione residenziale e sono confermate le destinazioni d'uso esistenti legittimate da titoli autorizzativi.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso purché compatibili con la residenza e previste dalle schede allegate al piano:

1) Commerciali (CM):

- a. attività commerciali;
- b. pubblici esercizi;
- c. artigianato di servizio;

d. quanto altro di assimilabile.

Tutte le attività commerciali sono regolamentate per tipo e dimensioni dalla L.R. n. 15/2004 Norme di programmazione per l'insediamento di attività commerciali nel Veneto.

2) Direzionali (DR):

- a. uffici pubblici e privati;
- b. studi professionali;
- c. banche ed assicurazioni;
- d. terziario avanzato;
- e. quanto altro di assimilabile.

3) Ricettive (RC):

- a. residence;
- b. abitazioni collettive;
- c. pensioni;
- d. esercizi di affittacamere;
- e. attività ricettive a conduzione familiare: bed & breakfast;
- f. quanto altro di assimilabile.

Le strutture ricettive sono regolamentate ai sensi della L.R. n. 11/2013 Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto e s.m.i..

4) Sociali (S):

- a. attrezzature e servizi di pubblico interesse;
- b. attrezzature socio-sanitarie;
- c. attrezzature culturali, per l'istruzione e sedi istituzionali e rappresentative;
- d. attrezzature per il tempo libero, lo sport, lo spettacolo;
- f. quanto altro di assimilabile.

5) Autorimesse di uso pubblico e privato (AR).

Le destinazioni d'uso del precedente comma sono ammesse a condizione che la loro presenza, sia sotto l'aspetto quantitativo che sotto quello della localizzazione, non snaturi e non contrasti con la destinazione d'uso residenziale delle zone stesse.

Il cambio di destinazione d'uso può essere previsto attraverso un'apposita variante al PI e prevede il pagamento di una perequazione i cui parametri saranno individuati con delibera di Giunta Comunale.

L'attività agrituristica è sempre consentita nel rispetto della L.R. n. 28/2012 e s.m.i. e D.G.R. n. 610/2016 e s.m.i.

Il cambio di destinazione d'uso verso il residenziale degli edifici esistenti e legittimi è sempre consentito con le seguenti prescrizioni:

- deve essere rispettato quanto previsto all'art. 11 "Aree a pericolosità idraulica o idrogeologica derivante dal P.A.I." delle presenti NTO;
- il versamento della perequazione prevista con delibera di Giunta Comunale.

Art. 29 - Aree di pertinenza dei nuclei insediativi

Le aree libere all'interno delle aree di pertinenza riportate nella tavola di progetto scala 1:5000, se non diversamente specificato nell'apposita scheda od elaborato grafico, sono assoggettate a vincolo di inedificabilità.

Per gli interventi nei nuclei insediativi esistenti si rimanda a quanto previsto dall'art. 26 e seguenti delle presenti N.T.O..

Tali aree, poste all'interno dei nuclei insediativi dovranno essere destinate a verde evitando la presenza di vegetazione che impedisca l'apprezzamento visuale dei nuclei storici e la messa in atto di qualsivoglia sistemazione atta ad impedire il percolamento ed assorbimento delle acque da parte del terreno e contrasti quindi con la naturale permeabilità dello stesso; tali aree dovranno essere sistemate in modo decoroso e consono, privilegiando la possibilità di realizzare la sosta degli autoveicoli negli edifici privi di autorimesse od in quelli in cui le esistenti risultassero insufficienti.

All'interno delle Aree di Pertinenza vanno mantenute e conservate le superfici adibite ad "Aia" anche se non specificatamente individuate. Particolare attenzione dovrà essere posta al nucleo insediativo n. 3 "Uffici ed Officina del Drago".

Parco annesso alla Villa Musella

Gli unici interventi possibili sono quelli legati alla manutenzione degli edifici presenti e del parco, nonché all'arricchimento del patrimonio vegetale e al suo mantenimento. Saranno operati i necessari reimpianti nell'ottica del mantenimento dell'attuale stile del giardino allo scopo di sostituire gli esemplari compromessi per senescenza o malattie e ridurre al minimo l'impatto negativo del paesaggio.

Gli esemplari di tassodio (Cipresso calvo) con caratteristiche monumentali vegetanti lungo le rive dello stagno della Valloara saranno assolutamente rispettati ed appositamente censiti.

Nel parco è categoricamente esclusa l'introduzione di specie esotiche estranee all'attuale composizione del patrimonio vegetale.

Art. 30 – Zone Territoriali Omogenee

Il Piano degli Interventi Tematico n. 6 ATO A 1.2 Tenuta Musella classifica le seguenti ZTO ed individuate nelle Tavole 3 e 4:

- Territorio agricolo ZTO E – Ambito speciale Musella: Aree destinate all'attività agricola per cui si rimanda all'art. 37 e successivi delle presenti norme;
- Zona F2 – Aree per l'istruzione.

Zona F2 Aree per l'istruzione

Le presenti norme non definiscono i parametri quantitativi per le aree della Città Pubblica, come il volume, la superficie coperta, le altezze degli edifici etc., demandando la loro definizione alla fase di progetto della specifica opera pubblica.

Sono ammessi interventi di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata, anche attraverso l'applicazione degli strumenti compensativi e perequativi ai sensi degli artt. 75, 76 e 77 delle N.T.O. del Piano degli Interventi oltre all'attivazione di Accordi tra soggetti pubblico e privati ai sensi dell'art. 6 L.R. n. 11/2004 di cui all'art. 83 delle N.T.O. del Piano degli Interventi a cui si rimanda.

Le zone F2/11, F2/12 sono interessate da Aree a pericolosità idraulica o idrogeologica derivante dal P.A.I. per cui possono essere ammesse solo strutture temporanee legate alle necessità delle strutture scolastiche e deve essere rispettato quanto previsto all'art. 11 "Aree a pericolosità idraulica o idrogeologica derivante dal P.A.I." delle presenti NTO.

Nella zona F2/13, non soggetta alle aree del P.A.I. sono ammesse, per l'istruzione di ogni ordine e grado sino alle medie superiori, tutte le strutture ed impianti pubblici, e i relativi servizi e strutture di supporto. Trattasi dell'area prevista per l'ampliamento del plesso scolastico esistente.

Piano Urbanistico Attuativo

Ogni intervento ammesso è determinato dallo strumento urbanistico attuativo tenuto conto che all'interno delle Aree a pericolosità idraulica o idrogeologica derivante dal P.A.I. di cui all'art. 11 delle presenti N.T.O. possono essere ammesse solo strutture temporanee.

Art. 31 - Viabilità al servizio degli insediamenti

È fatto divieto di modificare i tracciati stradali esistenti ivi compresi gli allargamenti degli stessi.

a) Strade:

- vietato l'uso di asfalti e manti bituminosi;
- il fondo stradale dovrà essere di tipo mistone di cava per un'altezza minima di cm 30;
- predisporre schermature lungo i lati della carreggiata attraverso l'uso di essenze arboree che dovranno essere scelte tra i tipi già presenti nella struttura ambientale circostante.

b) Parcheggi:

- vietato l'uso di asfalti e manti bituminosi;
- per la pavimentazione è fatto obbligo l'uso di materiali che non contrastino con il valore ambientale esistente, quali per esempio pavimenti in cotto, pavimenti in ghiaio lavato, inserti in pietra, stesura di geotessuto con sovrastante strato di ghiaio o spaccato di roccia, e consentano il drenaggio delle acque.

Art. 32 - Scivoli e rampe

Non sono ammessi scivoli o rampe ma esclusivamente ascensori con copertura in erba o in materiale consono (pietra o green park) con adeguate tecniche per la loro mascheratura parziale o totale con vegetazione autoctona o con soluzioni di ingegneria naturalistica.

Art. 33 - Locali interrati

Fatte salve le diverse indicazioni puntuali e nel rispetto delle invarianti di natura idrogeologica e geologica e delle Norme di Attuazione e prescrizioni di Piano del P.A.I., sono ammessi i locali interrati:

- sottostanti i volumi fuori terra;
- ricavati nelle balze naturali del terreno con opportune tecniche di mitigazione e ingegneria ambientale;
- esternamente al perimetro del fabbricato principale per non oltre il 50% della superficie coperta con estradosso del solaio di copertura non emergente dal piano campagna originario e dovrà essere coperto con una soletta che consenta la formazione di adeguato tappeto vegetale

naturale per tutta l'estensione della parte interrata, o pavimentato con materiale permeabile se l'interrato è adiacente al fabbricato principale. Il suddetto 50% è comprensivo dell'esistente.

I suddetti locali interrati sono considerati accessori dell'abitazione ed al progetto dovrà essere allegato un vincolo d'uso.

Art. 34 - Strutture accessorie

Piscine

Le piscine sono ammesse esclusivamente nelle aree pertinenziali di edifici destinati alla residenza e/o alle attività ricettive complementari ad uso esclusivamente privato costituite da strutture accessorie interrate atte a consentire la balneazione e dotate obbligatoriamente dell'impianto di trattamento e riciclo dell'acqua.

Le piscine dovranno avere una superficie massima di 100 mq.

Per la realizzazione di tali manufatti che non concorrono alla determinazione di volumi e/o di superficie coperta, dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

- i manufatti dovranno essere integrati funzionalmente all'edificio residenziale o turistico ricettivo di cui sono a servizio e non dovranno generare impatti invasivi nei confronti del contesto ambientale;
- è necessario il rispetto della distanza dalle strade e della distanza minima di 1,50 m dai confini o a confine con assenso del confinante;
- dovranno essere completamente interrate, evitando situazioni sopraelevate o fuori-terra;
- dovranno essere munite di impianto di trattamento delle acque e di riciclo dell'acqua;
- la pavimentazione ai bordi dovrà essere delle dimensioni più contenute possibili e dovranno essere utilizzati materiali presenti nel contesto naturale circostante e/o nell'edificio con preferenza per quelli naturali;
- per il rivestimento interno della vasca dovrà essere utilizzata tutta la gamma dei colori delle terre così come l'eventuale elemento di chiusura;
- nel caso la piscina venga a trovarsi in posizioni apprezzabili da con visivi panoramici, dovrà essere schermata con piante autoctone o essenze arboree caratteristiche della zona;
- non è ammessa l'installazione di trampolini, scivoli o altre attrezzature sportive di supporto all'attività di piscina che si sollevino dal piano di bordo vasca più di 50 cm;
- tutti gli impianti tecnologici pertinenziali alla piscina dovranno essere completamente interrati e di superficie massima di mq. 40,00;
- tali strutture accessorie sono soggette a rilascio di Permesso di Costruire.

Coperture temporanee

Non sono ammesse strutture del tipo pergotende e pergolati in aderenza agli edifici mentre sono ammessi nelle aree pertinenziali di edifici per un massimo di 25 mq.

Art. 35 - Fonti di energia rinnovabile

Sono ammessi impianti fotovoltaici integrati, cioè caratterizzati dalla sostituzione dei materiali originali con dispositivi fotovoltaici (manto di copertura parzialmente costituito da elementi fotovoltaici, vetri delle finestre sostituiti da dispositivi fotovoltaici trasparenti o semitrasparenti, ecc.).

Gli interventi ammessi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- non dovranno arrecare danno sotto il profilo paesaggistico ambientale;
- l'immagine finale dell'edificio deve essere attentamente studiata per non distorcerne la percezione, studiando la conformazione dell'impianto in relazione al singolo caso ed evitando inserimenti "a chiazza irregolare", prediligendo l'inserimento di fasce di pannelli che non contrastino con le linee architettoniche dell'edificio;
- sono esclusi all'interno dei nuclei insediativi individuati che abbiano all'interno anche un solo edificio con attribuzione di GP1 e GP2.

Art. 36 - Modifica del Grado di Protezione

E' ammesso, attraverso la procedura di variante al piano degli interventi, la variazione del Grado di Protezione di un edificio una sola volta, su comprovata richiesta dell'avente titolo, supportata da relazione storico architettonica appropriata e pareri della Soprintendenza sia per la parte Monumentale che paesaggistica.

Art. 37 - Territorio agricolo ZTO E – Ambito speciale Musella

Il territorio agricolo ricadente all'interno dell'ATO A 1.2 della Tenuta Musella è definito ZTO E - Ambito speciale Musella ed è soggetto a regole mirate alla salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio agrario; pertanto in queste aree dovranno essere favoriti i seguenti interventi:

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

Entro la ZTO E - Ambito speciale Musella, sulla base delle specificità di tipo naturalistico e paesaggistico in coerenza con la classificazione del P.T.C.P.; non sono previste nuove edificazioni ad esclusione degli interventi puntuali individuati dalle opportune schede.

Gli interventi devono rispettare le seguenti prescrizioni :

- divieto di utilizzo di sistemi di protezione delle colture (es. serre, reti antigrandine...);
- divieto di spargimento di liquami; ad esclusione dell'utilizzo di letame maturo preferibilmente bovino;
- conversione progressiva delle pratiche fitoiatriche che privilegino nel tempo l'impiego della lotta biologica e quella controllata o integrata;
- divieto manomissione dei terrazzamenti;

- divieto di introduzione di specie vegetali suscettibili di provocare alterazioni ecologicamente dannose;
- divieto di riduzione della superficie boscata;
- divieto di utilizzo fuori dai percorsi di mezzi motorizzati, con esclusione dei mezzi necessari ai lavori agricoli e per i servizi di protezione civile, nonché dei mezzi d'opera necessari per la costruzione e l'esercizio degli impianti e delle attrezzature e per l'accesso alle residenze;
- divieto di tagliare a raso, bruciare, estirpare e sradicare i filari di siepi o le singole piante autoctone e/o naturalizzate presenti nel territorio, salvo il caso di inderogabili e documentate esigenze attinenti le opere di pubblica utilità o di esigenze fito-sanitarie; è comunque consentito lo sfoltimento e l'utilizzazione turnaria delle piante, previo parere delle autorità competenti;
- mantenimento delle aree sterili essendo presenti in limitate estensioni nelle zone a rocce calcaree affioranti, con suolo non profondo, che meritano di essere conservate come tali, avendo esse un significativo valore naturalistico, quale espressione delle oasi xerothermiche delle colline veronesi;
- mantenimento delle superfici ad incolto, rivestendo un ruolo ecologico importante ai fini della salvaguardia delle biodiversità, potrebbero essere destinati ad una espansione dell'oliveto che rappresenta l'espressione colturale di tali oasi xerothermiche;
- le recinzioni devono essere realizzate anche con materiali naturali, al fine di consentire un idoneo inserimento ecologico-ambientale;
- sono comunque consentite le opere necessarie per il soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili e le opere di difesa idrogeologica ed idraulica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua, come consentite dalle Autorità competenti;

Art. 38 - Edificazione in zona agricola

Non sono ammesse nuove edificazioni a destinazione residenziale.

Vengono concessi gli interventi previsti all'interno delle Aree di Pertinenza dei nuclei insediativi di cui all'art. 29 e comunque secondo le indicazioni presenti nelle Schede A.

All'esterno delle Aree di pertinenza di cui all'art. 29 sono ammessi esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- dimostrazione dell'estensione aziendale del richiedente all'interno del perimetro della Musella di almeno 20 ettari in proprietà ;
- l'intervento richiesto dovrà avere una superficie massima di 300 mq, compreso di vani tecnici;
- l'intervento richiesto dovrà essere totalmente interrato;
- per il rilascio del titolo abilitativo l'istituzione di un vincolo di "non edificazione", trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari, sulla proprietà, fino a concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione. La demolizione parziale o totale di tali costruzioni, con il ripristino dell'attuale stato dei luoghi, riduce o elimina tale vincolo;
- sul manufatto stesso viene istituito vincolo perenne di divieto di cambio di destinazione d'uso.

L'istanza dovrà essere integrata con la sistemazione dell'area in relazione alle peculiarità dell'ambito e con appositi elaborati quali rendering e fotosimulazioni che evidenzino le visuali di interesse storico e

ambientale. Dovranno essere poste particolari attenzioni alle alberature d'alto fusto esistenti, alle coltivazioni circostanti, alle opere di recinzione dei fondi, ai percorsi delle strade comunali e vicinali.

Sono vietate l'abbattimento di alberi d'alto fusto di pregio e la demolizione di vecchi muri di recinzione dei fondi; qualora l'abbattimento di alberi d'alto fusto o la demolizione si rendesse indispensabile, dovranno essere piantumate essenze in quantità doppia, della medesima specie e ricostruito il muro con le medesime caratteristiche.

Gli elementi di cui sopra dovranno essere opportunamente evidenziati negli elaborati grafici di progetto, con riferimento alle situazioni ante e post operam e con adeguata estensione dell'ambito di rappresentazione.

La nuova edificazione in zona agricola deve rispettare la morfologia del suolo senza alterare la natura dei luoghi. Pertanto non sono consentite sistemazioni artificiose del terreno ma soltanto adattamenti del suolo dovuti a limitate esigenze funzionali di accesso alle nuove costruzioni; ciò anche in considerazione al fatto che le nuove realizzazioni hanno caratteristiche esclusivamente di volumi interrati

A tale scopo devono essere limitate al massimo le opere murarie di contenimento che eventualmente dovranno essere realizzate con tecniche tradizionali o atte a ottenere analoghi risultati, a non renderle appariscenti con superfici piatte o poco adatte a resistere al possibile deterioramento o degrado, poco armonizzate nel contatto col suolo.

Sui terreni in pendio il fabbricato deve adattarsi al suolo e il pendio naturale deve essere conservato o ripristinato fino a ridosso del muro perimetrale senza che rimangano attorno opere di scavo aperte.

L'edificazione deve avvalersi delle strade di accesso esistenti, rispettare i sentieri anche se dismessi.

Art. 39 – Terrazzamenti, muretti a secco, strutture murarie ed elementi puntuali

Terrazzamenti e muretti a secco

Per tali manufatti si prescrive la conservazione e/o il ripristino, quali tratti di testimonianza dell'identità del paesaggio nella storia del territorio.

Il ripristino, previa redazione di una indagine critica, deve realizzarsi secondo la tradizione ed attuarsi senza l'impiego di cemento.

Strutture murarie

Sono strutture murarie, come i muri di suddivisione delle proprietà, quelli di marginazione stradale o di contenimento del terreno, che caratterizzano il contesto ambientale e concorrono alla formulazione del paesaggio campestre nell'immaginario collettivo. Talvolta queste strutture possono avere al loro interno anche elementi architettonici peculiari, come gli archi presenti in alcune cortine murarie.

La loro conservazione è indispensabile a mantenere l'integrità dei luoghi e del paesaggio.

Il loro ripristino deve avvenire secondo la tradizione, con la tessitura muraria a vista in laterizio, pietra locale o ciottoli di fiume.

Si precisa che i muri di recinzione esistenti, sia verso spazi pubblici che privati, devono essere comunque mantenuti o ripristinati anche in presenza di superfetazioni ad essi addossate.

Anche la caratteristica di una tessitura muraria appartenente alle strutture o superfici parietali di edifici esistenti rappresenta un valore storico e documentativo e pertanto deve essere conservata; inoltre se in seguito a disintonatura si rivelasse una tessitura muraria caratteristica, questa deve essere ripristinata a vista, risanandola ove presentasse manomissioni o alterazioni rispetto all'originale.

Elementi puntuali significativi

Per gli elementi puntuali, quali capitelli votivi, cippi o vasche per la raccolta delle acque non più in uso, sparsi nel territorio a testimoniare la storia, la cultura e la tradizione locale sono ammessi interventi di tutela e valorizzazione.

Art. 40 - Ambiti delle aziende agricole esistenti

Il P.I. individua gli ambiti delle aziende agricole esistenti aggiornando il censimento sulla base di un'indagine e schedatura puntuale realizzata su base catastale e finalizzata a meglio definire gli ambiti del territorio agricolo in riferimento alle unità produttive e alla presenza di aziende agricole vitali.

La relazione e l'illustrazione cartografica evidenziano:

- le caratteristiche delle unità produttive, il loro ordinamento colturale;
- alle vocazioni colturali, legate o meno a caratteristiche locali, alle peculiarità forestali.

In tali ambiti il comune, con la collaborazione delle associazioni di categoria, promuove la valorizzazione delle produzioni tipiche, la riqualificazione e rivitalizzazione produttiva del territorio agricolo e la riqualificazione della viabilità rurale funzionale alla gestione del territorio con funzione paesaggistico ed ambientale, nonché turistico visitazionale. A tal fine valgono i seguenti indirizzi:

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

Art. 41 - Realizzazione di modesti manufatti removibili

Manufatti e strutture per l'allevamento

I manufatti, quali ad esempio recinti, ricoveri e gabbie, per gli allevamenti di animali per autoconsumo e/o allevamento amatoriale devono essere costruiti nel rispetto delle norme igienico – sanitarie e le caratteristiche costruttive dovranno permettere facilmente la pulizia, garantire un'adeguata ventilazione e salubrità, nonché essere adeguate alle necessità fisiologiche ed etologiche delle specie garantendo agli animali protezione dal sole e dalle intemperie.

Le operazioni di pulizia dovranno essere effettuate con periodicità tali da garantire condizioni igienico - sanitarie tali da non provocare inconvenienti e disturbi a terzi.

Le strutture destinate ad allevamento devono essere ubicate ad una distanza minima di 10 (dieci) metri dalle abitazioni e/o dagli immobili di terzi destinati alla permanenza di persone e loro pertinenze come censite al Catasto Edilizio Urbano; mentre nel caso di allevamenti di equidi la distanza minima è stabilita pari a 15 (quindici) metri.

Modalità di detenzione di animali da bassa corte

I ricoveri, da realizzarsi in legno nei quali vengono custoditi gli animali da bassa corte non potranno avere superficie superiore ai 15 mq e altezza superiore a 2,5 m. Eventuali recinzioni dovranno essere realizzate in legno con rete verde.

Modalità di detenzione degli equidi

I ricoveri nei quali vengono custoditi gli equidi devono avere le seguenti dimensioni minime per capo: (box 3x3 , posta 2x3, per complessivi 15 mq a capo). Il riferimento per i capi detenuti sono quelli del Decreto n. 134 del 21 aprile 2008.

L'altezza dei ricoveri non deve essere inferiore ai 3,00 m di media (2,50 m. per i cavalli di taglia piccola).

Possono essere concesse deroghe alle predette dimensioni minime nel caso in cui il cavallo disponga giornalmente di spazi ulteriori.

E' fatto assoluto divieto di custodire i cavalli sempre legati in posta. Qualora gli equidi siano tenuti esclusivamente in recinti all'aperto, deve essere predisposto idoneo riparo dalla pioggia e dal freddo.

La detenzione non conforme ai parametri di cui sopra può essere autorizzata dal Comune, previo parere dei Servizi Veterinari dell'ULSS, in seguito a motivata richiesta.

Recinzioni

Sono consentite recinzioni di dimensioni massime pari a mq. 100 per capo, realizzate con palizzata in legno marrone ed altezza massima di ml. 1,40/1,50 finalizzate al confinamento di equini stabulati in box.