

# COMUNE DI BARDOLINO

Provincia di Verona

# P.A.T.

Elaborato

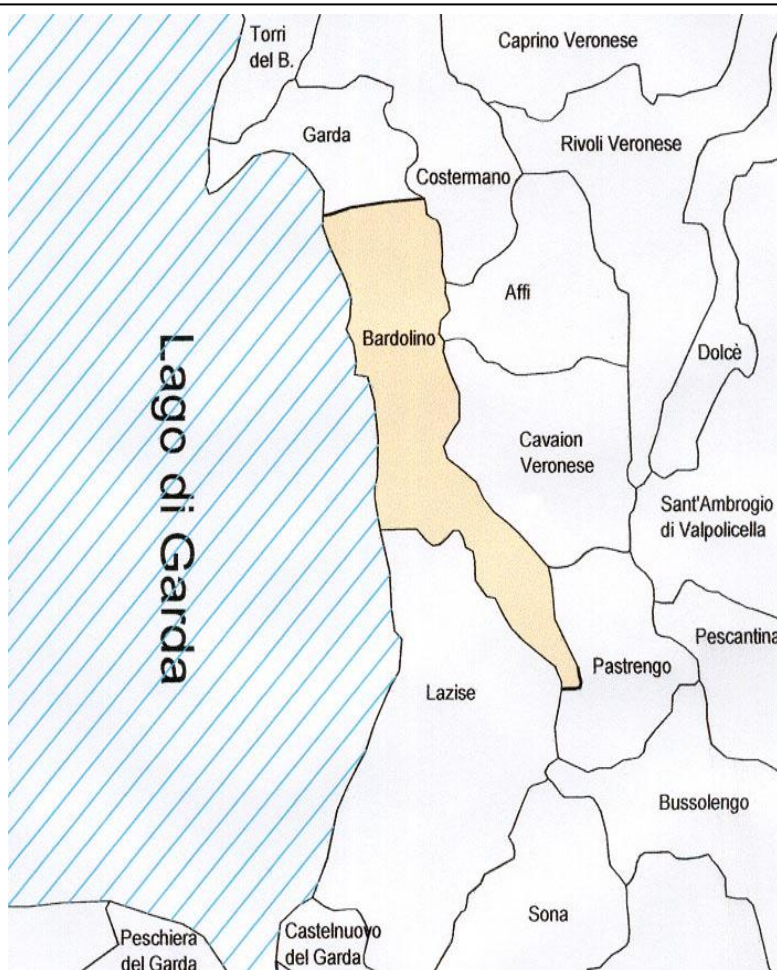


Scala



## NORME DI ATTUAZIONE

ELABORATO ADEGUATO ALLE PRESCRIZIONI DEL PARERE VAS N. 103 DEL 30/10/2012, INTEGRATO IN DATA 21/12/2012, E DEL PARERE VTR N. 77 IN DATA 12/12/2012



### Sindaco di Bardolino

Dott. Ivan De Beni

### Responsabile Area Tecnica

Arch. Franco Delaini

### Regione del Veneto - Direzione Urbanistica

Il Referente Delegato: Arch. Silvia Bresin

### Progettista

Arch. Marco Lucat

### Studio agronomico

Dott. Antonino Murabito

### Rapporto ambientale per la V.A.S. e V.Inc.A.

Dott.ssa Paola Modena

Dott.ssa Serena Tarocco

### Geologia e compatibilità idraulica

Dott. Pietro Zangheri

### Quadro Conoscitivo

Geom. Edoardo Nolo

### Informatizzazione cartografica

Urbacom Srl

**ADOSSATO:** Delib. C.C. n. 11 del 11/04/11

**APPROVATO:**

**FEBBRAIO 2011**

**TITOLO I - NORME GENERALI**

Art. 1 - Finalità del P.A.T.....	6
Art. 2 - Contenuti delle Norme di Attuazione.....	6
Art. 3 - Obiettivi generali e principi.....	7
Art. 4 - Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica .....	8
Art. 5 - Indirizzi e criteri per l'applicazione della compensazione urbanistica.....	12
Art. 6 - Indirizzi e criteri per l'applicazione del credito edilizio.....	14
Art. 7 - Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile con destinazione diversa da quella agricola.....	17
Art. 8 - Criteri ed indirizzi per la trasformazione urbanistica dell'esistente, condizioni preferenziali di sviluppo insediativo ed infrastrutturale, per l'edilizia ecosostenibile e per la compensazione e la mitigazione ambientale.....	18
Art. 9 - Dimensionamento insediativo e dei servizi.....	22
Art. 10 - Criteri ed indirizzi per la definizione del Piano degli Interventi (P.I.).....	25

**TITOLO II - TUTELA E LIMITI ALLA TRASFORMABILITA'**

Art. 11 - Beni Paesistici di cui al Titolo I della Parte III del D. Lgs. 42/2004.....	28
Art. 12 - Risorse naturali ed ambientali. Ambito per la istituzione di Parchi individuati dal P.T.R.C.....	30
Art. 13 - Sito di Interesse Comunitario "IT3210007-Monte Baldo, Val dei Mulini, Senge di Marciaga, Rocca del Garda"....	31
Art. 14 - Iconema di paesaggio dell'Eremo della Rocca e delle Corti dei Mezzadrili ex Art 21 delle N.d.A. del Piano di Area del "Garda-Baldo" ed invarianti di natura paesaggistica ed ambientale.....	33
Art. 15 - Vincolo per scopi idrogeologici (R.D. 3267/1923 e R.D. 1126/1926).....	34
Art. 15 bis - Vincolo Forestale.....	35
Art. 15 ter - Vincolo P.A.I. per le aree di frana attiva, aree interessate da frane attive (pericolosità molto elevata)36	
Art. 16 - Sicurezza geologica del territorio e delle opere.....	37
Art. 17 - Sicurezza idrogeologica del territorio e delle opere... 37	
Art. 18 - Aree classificate a rischio idrogeologico.....	40
Art. 19 - Aree geologicamente idonee a condizione ed aree non idonee.....	41
Art. 20 - Invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica e paesaggistica.....	42
Art. 21 - Vincolo sismico.....	42
Art. 22 - Vincolo archeologico D. Lgs. 42/2004.....	42
Art. 23 - Vincolo monumentale D. Lgs. 42/2004.....	44
Art. 24 - Centri Storici.....	46

Art. 25 - Ville Venete e relativi contesti figurativi.....	47
Art. 26 - Invarianti di natura architettonica, aree a bassa trasformabilità: edifici e complessi testimoniali ed ambientali, corti rurali di pregio, elementi di archeologia industriale, loro pertinenze scoperte e relativi contesti figurativi.....	48
Art. 27 - Rete ecologica locale.....	50
Art. 28 - Idrografia - fasce di rispetto.....	52
Art. 29 - Pozzi, sorgenti, sguaZZi e laghetti-fasce di rispetto..	54
Art. 30 - Risorse idropotabili - fasce di rispetto.....	55
Art. 31 - Infrastrutture della mobilità - fasce di rispetto.....	56
Art. 32 - Cimiteri - fasce di rispetto.....	57
Art. 33 - Elettrodotti - fasce di rispetto.....	58
Art. 34 - Impianti di comunicazione elettronica, criteri di localizzazione - fasce di rispetto.....	58
Art. 35 - Indirizzi per l'abbattimento dell'inquinamento acustico	61
ART. 36 - Indirizzi per l'abbattimento dell'inquinamento luminoso	63
Art. 37 - Vincolo Militare.....	63

### TITOLO III - TRASFORMABILITA'

Art. 38 - Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.).....	65
Art. 39 - Ambiti di urbanizzazione consolidata.....	66
Art. 40 - Limiti fisici alla nuova urbanizzazione.....	68
Art. 41 - Contesti figurativi del territorio collinare.....	70
Art. 42 - Zona a prevalente destinazione agricola.....	70
Art. 43 - Edificazione residenziale all'interno delle Zone a destinazione agricola.....	74
Art. 44 - Criteri per gli interventi nei villaggi turistici.....	77
Art. 45 - Criteri ed indirizzi per la ricettività turistica, alberghiera e per i campeggi.....	81
Art. 46 - Criteri ed interventi negli ambiti a bassa edificabilità collocati tra il litorale gardesano ed il tracciato della S.R. 249 "Gardesana Orientale" ai fini del miglioramento della qualità urbana e territoriale..	83
Art. 47 - Interventi di miglioramento, ampliamento o dismissione di attività produttive fuori zona.....	85
Art. 48 - Opere incongrue ed elementi di degrado.....	87
Art. 49 - Ambiti a destinazione produttiva.....	90
Art. 50 - Risorse naturali e ambientali. Ambiti per la istituzione di Parchi e Riserve naturali di interesse locale.....	91
Art. 51 - Infrastrutture della mobilità: viabilità esistente e di progetto a scala territoriale ed urbana.....	94
Art. 52 - Infrastrutture della mobilità: piste ciclabili e percorsi pedonali.....	94
Art. 53 - Accordi i pianificazione ai sensi degli Artt. 6,36,37 L.R. n. 11/2004.....	95

**TITOLO IV - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

Art. 54 - Applicazioni del P.A.T., criteri e limiti entro i quali il P.I. può modificarlo senza che sia necessario procedere ad una Variante.....	97
Art. 55 - Indirizzi e criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive di cui al D.P.R. 20/10/1998 n. 44 e s.i.m..	101
Art. 56 - Criteri di modifica e di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del P.A.T., in rapporto alla V.A.S...	102
Art. 57 - Efficacia del P.R.G. a seguito della approvazione del P.A.T. (L.R.11/04, L.R. 30/10).....	104
Art. 58 - Misure di salvaguardia.....	105
Art. 59 - Elaborati del P.A.T.....	105
Art. 60 - Contenuti prevalenti.....	107

# **TITOLO I – NORME GENERALI**

## **TITOLO I - NORME GENERALI**

### **Art. 1 - Finalità del P.A.T.**

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

### **Art. 2 - Contenuti delle Norme di Attuazione**

1. Le norme, attraverso la individuazione di direttive, prescrizioni e vincoli disciplinano l'assetto del territorio definito dal P.A.T. con riferimento:
  - 1.1 alle componenti strutturali del territorio individuate in relazione ai caratteri specifici di tre sistemi territoriali: ambientale, insediativo, infrastrutturale;
  - 1.2 alle invarianti strutturali del territorio di natura culturale, fisica, paesaggistica, ambientale, funzionale, la cui salvaguardia è indispensabile al raggiungimento degli obiettivi di piano.
2. Recepiscono le disposizioni espresse da leggi e regolamenti di livello superiore (nazionale e regionale).
2. Contengono le "regole" per la formazione del Piano degli Interventi (P.I.).
3. Le indicazioni grafiche contenute nel P.A.T., e in particolare nella Tav. 4 - Carta della trasformabilità, non hanno valore

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

4. Ove specificatamente indicato dalle presenti Norme di Attuazione la simbologia adottata negli elaborati grafici del P.A.T. indica azioni riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base cartografica; in tali casi sarà compito del P.I., sulla base di quanto già indicato dal P.A.T., individuare puntualmente gli ambiti su cui applicare tali azioni, senza che ciò comporti varianti al P.A.T.

### **Art. 3 - Obbiettivi generali e principi**

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

- 1.1 Copianificazione, che influenza il carattere processuale della pianificazione e la natura cooperativa e consensuale delle relazioni con la pianificazione sovracomunale, attuativa e di settore, nonché rispetto ai programmi di area vasta.

- 1.2 Sostenibilità, attraverso lo strumento della Valutazione Ambientale Strategica, affinché il progetto di sviluppo urbanistico ed edilizio che soddisfa i bisogni del presente non comprometta la capacità delle generazioni future di soddisfare i propri. In particolare il P.A.T. affronta il tema della sostenibilità su tre dimensioni:

- 1.2.1 dimensione ecologica, che prende in considerazione la stabilità degli ecosistemi e la riproducibilità delle risorse;
  - 1.2.2 dimensione economica, che prende in considerazione il sostentamento della popolazione e l'efficienza;
  - 1.2.3 dimensione sociale, che prende in considerazione l'equità, sia all'interno di una stessa generazione, sia tra generazioni diverse.
- 1.3 Sviluppo sostenibile, secondo cui l'uomo è portatore di una solenne responsabilità per la protezione e il miglioramento dell'ambiente per le generazioni presenti e future; le risorse naturali devono essere salvaguardate a beneficio delle generazioni presenti e future attraverso una programmazione e una gestione appropriata e attenta. Deve inoltre essere mantenuta e, ove possibile, ricostituita e migliorata la capacità dell'ambiente di produrre risorse vitali rinnovabili attraverso la protezione, salvaguardia e valorizzazione del grande patrimonio culturale ed ambientale presente.
- 1.4 Sussidiarietà, adeguatezza, ed efficienza, mediante:
- 1.4.1 garanzia di trasparenza e partecipazione;
  - 1.4.2 l'adozione e l'utilizzo di un sistema informativo territoriale unificato ed accessibile, al fine di disporre di elementi conoscitivi raffrontabili;
  - 1.4.3 coinvolgimento dei cittadini, delle rappresentanze economico-sociali e delle associazioni alla formazione degli strumenti di pianificazione ed alle scelte che incidono sull'uso delle risorse ambientali, nonché alla loro attuazione.
- 1.5 Perequazione urbanistica, che persegue l'equa distribuzione dei diritti edificatori tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi ed, in relazione al valore di tali diritti, degli oneri derivanti:



- 1.5.1 dalla realizzazione delle dotazioni territoriali e di quelle connesse con la sostenibilità e mitigazione ambientale degli interventi;
- 1.5.2 dalla realizzazione diretta e/o assunzione delle spese relative alle misure compensative o sostitutive immobiliari e mobiliari di cui al precedente punto 1.5.1;
- 1.5.3 dall'attuazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica;
- 1.6 Compensazione e credito edilizio come ipotesi privilegiate per l'indennizzo di vincoli espropriativi e per favorire interventi di riqualificazione ambientale ed urbana.
- 1.7 Qualità architettonica, intesa come l'esito di un coerente sviluppo progettuale che recepisca le esigenze di carattere funzionale ed estetico poste alla base della progettazione e della realizzazione delle opere e che garantisca il loro armonico inserimento nel paesaggio e nell'ambiente circostante.
- 1.8 Compatibilità geologica ed idrogeologica delle scelte di piano, prevenendo le situazioni di rischio ed attenuando quelli presenti.

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

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

DIRETTIVE

2. Il P.A.T. prevede la possibilità di applicare l'istituto della perequazione urbanistica per l'attuazione:
  - 2.1 del Piano degli Interventi;
  - 2.2 dei piani urbanistici attuativi e negli atti di programmazione negoziata;
  - 2.3 dei comparti urbanistici;
  - 2.4 degli interventi edilizi diretti e convenzionati qualora ricadano in aree nelle quali è previsto un indice di edificabilità differenziato e l'indice medio utilizzato risulti maggiore dell'indice minimo attribuito ad una porzione dell'ambito.
3. La perequazione si attua disciplinando gli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni di uso assegnate alle singole aree.
4. A fini perequativi potranno comprendersi anche aree distinte e non contigue, ma funzionalmente collegate ed idonee, in particolare per quanto riguarda la dotazione di servizi a scala territoriale.
5. Qualora aree diverse da quelle della urbanizzazione primaria, ma strategiche per la sostenibilità dell'intervento e necessarie per le dotazioni territoriali, non siano reperibili all'interno del perimetro dell'intervento o lo siano solo parzialmente, il P.I. può prevedere la loro monetizzazione, ovvero può concentrare la loro compensazione con aree destinate a servizi anche esterne all'A.T.O. di riferimento.
6. Ai fini della realizzazione della volumetria complessiva derivante dall'indice di edificabilità attribuito, il P.I. e/o

gli strumenti urbanistici attuativi individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedersi gratuitamente al comune o da asservirsi per la realizzazione di servizi e di infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche.

7. Il P.I., ferme restando le dotazioni territoriali ed i criteri di perequazione tra gli aventi titolo, può assicurare la riserva o la cessione di aree destinate ad edilizia residenziale pubblica prevedendo, nelle zone residenziali soggette a piano urbanistico attuativo, quote di superficie o di volume di riserva comprese all'interno dei diritti edificatori complessivamente attribuiti.
8. Possono far parte dell'ambito territoriale assoggettato a perequazione urbanistica tutte le aree destinate a dotazioni territoriali di servizi, ad esclusione di quelle già nella disponibilità dell'Amministrazione comunale alla data di adozione del P.A.T..
9. Al fine di raggiungere gli obiettivi di perequazione e gli standards di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal P.A.T., il P.I. determina, per singoli ambiti, indici di edificabilità compresi tra il minimo ed il massimo assegnato, da raggiungere obbligatoriamente per l'approvazione dello strumento di pianificazione o per il rilascio del titolo abilitativo.
10. Il P.I., per garantire adeguati livelli di qualità:
  - 10.1 della vita;
  - 10.2 degli insediamenti;
  - 10.3 delle opere di urbanizzazione e dei servizi.In conformità agli standard di sostenibilità e di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal P.A.T. mediante la V.A.S., può determinare l'entità delle dotazioni territoriali, delle

opere di urbanizzazione e dei servizi in relazione ai diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica. Tale entità è rilevante per la determinazione da parte del P.I. dei valori differenziali da monetizzare in caso di mancata o insufficiente realizzazione di opere da cedere o da vincolare alla destinazione pubblica. Tale realizzazione di opere, o cessione di aree, può avvenire anche al di fuori dell'ambito oggetto dell'intervento.

11. Il P.I., nell'ambito della relazione programmatica e dell'annesso quadro economico evidenzia la sostenibilità economico finanziaria (rapportata con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statale e regionali) degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, secondo gli standards di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal P.A.T., in rapporto ai diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione ai soggetti privati in riferimento ai quali è prevista la applicazione dei criteri perequativi e compensativi.
12. Ferme restando le direttive generali che precedono, il P.I. attua la perequazione urbanistica secondo i seguenti criteri particolari.
13. Ambiti territoriali assoggettati a Piano Urbanistico Attuativo e Comparti edificatori.  
Gli ambiti territoriali assoggettati a P.U.A. o a comparto edificatorio possono costituire ambiti naturali di perequazione urbanistica ai sensi della legislazione vigente.
14. Resta ferma la possibilità per il P.I. di prevedere in casi specifici la monetizzazione sostitutiva, secondo i criteri generali che precedono.

15. Ambiti di perequazione a intervento edilizio diretto convenzionato.

Gli ambiti di perequazione a intervento edilizio diretto comprendono ambiti territoriali omogenei e zone territoriali omogenee non dotati di tutte le opere di urbanizzazione prescritte, secondo gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale, dal P.A.T. e dal P.I., ma nelle quali la quantità e la qualità delle opere necessarie non sono tali da giustificare la subordinazione degli interventi ad un piano urbanistico attuativo. La realizzazione degli interventi è subordinata alla semplice acquisizione del titolo abilitativo edilizio ed alla stipula di un accordo procedimentale ai sensi dell'Art. 11 Legge 241/90 con il quale il richiedente assume gli impegni di cui ai commi seguenti.

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

17. Resta ferma la possibilità per il P.I. di prevedere la monetizzazione sostitutiva, secondo i criteri generali di cui ai punti precedenti.

18. Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi ed a programmazione negoziata.

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

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

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

**DIRETTIVE**

2. Il P.I. determina la quota di diritti edificatori, con riferimento ai singoli A.T.O., da riservarsi per finalità compensative.
3. Il P.I. per conseguire gli obiettivi di cui al comma precedente disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare individuando gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi e prevedendo a tal fine, per favorire la commerciabilità dei crediti edilizi stessi, l'attribuzione alle varie zone omogenee di indici di edificabilità territoriale differenziati ed un indice minimo di edificabilità fondiaria.
4. La quota di diritti edificatori da riservarsi per finalità compensative è determinata, per quantità e destinazioni di uso, sulla base del principio dell'equivalenza del valore tra gli immobili soggetti a compensazione ed i diritti edificatori compensativi concessi.
5. Ai soli fini compensativi, per la determinazione del valore degli immobili si applicano, in quanto compatibili, le

previsioni del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n° 327 per le opere private di pubblica utilità.

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

7. Il P.I., nell'ambito della relazione programmatica e dell'annesso quadro economico, evidenzia la sostenibilità economico e finanziaria (rapportata con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali) degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali secondo gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal P.A.T., anche in rapporto al valore degli oneri derivanti da vincoli espropriativi compensati con ricorso all'istituto della compensazione urbanistica.

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

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

DIRETTIVE

2. Ai fini di cui all'Art. 36 della L.R. 11/04, il P.A.T. individua i principali immobili incongrui ai fini dell'applicazione dell'istituto del credito edilizio.
3. Il P.I. può individuare ulteriori immobili, sui quali rendere applicabile il credito edilizio, nell'ambito delle seguenti categorie:
  - 3.1 opere incongrue, in quanto contrastanti con i vincoli e le tutele evidenziate all'interno delle presenti norme;
  - 3.2 elementi di degrado, costituiti da superfetazioni e pertinenze incongrue degli immobili che producono alterazioni negative all'architettura dell'edificio principale ed al contesto;
  - 3.3 interventi di miglioramento della qualità urbana, come ad esempio arredo urbano, creazione di parchi, piste ciclabili, attuazione della rete ecologica e simili;
  - 3.4 elementi di riordino della zona agricola, costituiti dagli immobili destinati all'allevamento zootecnico intensivo, anche se dismessi; dagli annessi rustici dismessi; dagli insediamenti produttivi fuori zona non dichiarati compatibili dal P.A.T. e dal P.I.; da cambi di destinazione del suolo per finalità esulanti dall'attività agricola; dalla aggregazione in nuclei abitati urbanizzati delle case sparse non più funzionali alla coltivazione dei fondi, con particolare riferimento alle situazioni di frammentazione fondiaria; da attività colturali di tipo intensivo quali orti, vivai e serre con riferimento alle relative componenti commerciali;
  - 3.5 interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio, costituiti da tutti quegli interventi che, nell'ambito delle specifiche disposizioni afferenti ai



vincoli, valori e tutele, fragilità, invariante a bassa trasformabilità, ne risultano in contrasto. Rientrano in tali fattispecie anche gli immobili realizzati in zona agricola che per la loro conformazione architettonica ed ambientale non rispettino le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni e le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti, come previsto nel prontuario allegato alle presenti norme, redatto ai sensi dell'Art. 43, comma 1, lett. b), della L.R. 11/04.

4. Il P.I., per conseguire gli obiettivi di cui al comma precedente, disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare individuando gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi e prevedendo a tal fine, per favorire la commerciabilità dei crediti edilizi stessi, l'attribuzione alle varie zone omogenee di indici di edificabilità differenziati e un indice minimo di edificabilità fondiaria.
5. Il P.I. prevede adeguata riserva di volume per il raggiungimento degli obiettivi di cui alle direttive che precedono, sulla base delle previsioni di effettiva trasformabilità.
6. Il P.I. determina, nei singoli A.T.O., la quota di diritti edificatori da accantonarsi per finalità di credito edilizio.
7. Il P.I. determina l'entità del credito edilizio da attribuire agli immobili da demolire secondo criteri che, partendo dal volume edilizio rilevato in fatto mediante perizia giurata da parte di un professionista abilitato e corredato da un elaborato grafico/fotografico descrittivo e quotato, prevedano l'applicazione di coefficienti parametrici correttivi che tengano conto della tipologia e destinazione di uso

dell'immobile, della microzona catastale di appartenenza, della vetustà, dello stato di conservazione nonché dell'interesse pubblico sotteso alla demolizione dell'immobile.

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

**Art. 7 - Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola**

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

- 4.1 Il limite massimo di superficie agricola trasformabile risulta pari a mq. 125.884 così come di seguito evidenziato:

1	STC	55.347.980	mq	100,00%
1.	idrografia (lago di Garda)	38.882.065	mq	70,25%
2.	STC (1-2)	16.465.915	mq	100,00%
3.	idrografia interna	92.287	mq	0,56%
4.	urbanizzato	4.169.828	mq	25,32%
5.	viabilità stradale	992.828	mq	6,03%
6.	boschi	909.537	mq	5,52%
7.	altra superficie	618.086	mq	3,75%
8.	SAU (3-4-5-6-7-8)	9.683.349	mq	58,81%
	rapporto SAU/STC	59%		
	indice scelto	1,30%		
	<b>sau trasformabile</b>	<b>125.884</b>	<b>mq</b>	

DIRETTIVE

2. Le zone pianificate dal P.R.G. vigente con destinazione diversa dalla zona agricola, non comprese nell'ambito dell'urbanizzazione consolidata e non ancora attuate ma individuate e quantificate nel quadro conoscitivo, possono essere ricollocate dal P.I., anche con funzioni o destinazioni di uso diverse, senza comportare sottrazione di S.A.U. e senza modificare i limiti quantitativi previsti dalle singole A.T.O..

**Art. 8 - Criteri ed indirizzi per la trasformazione urbanistica dell'esistente, condizioni preferenziali di sviluppo insediativo ed infrastrutturale, per l'edilizia ecosostenibile e per la compensazione e la mitigazione ambientale**

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

**DIRETTIVE**

2. Il P.I. privilegia la trasformazione urbanistica ed il recupero degli insediamenti esistenti. La localizzazione dei nuovi insediamenti deve rispondere, nell'ordine, ai seguenti criteri:
  - 2.1 aree non interessate da vincoli di specifica tutela, invariants di bassa trasformabilità e/o penalità ai fini edificatori;
  - 2.2 aree dotate o facilmente dotabili di opere di urbanizzazione primaria, secondaria e di servizi, secondo gli standards di qualità previsti dal P.A.T. e dal P.I.;
  - 2.3 altre aree all'interno del limite fisico alla nuova edificazione individuate dal P.A.T..
3. Il P.I., ferma restando la possibilità di ricorrere a procedura di evidenza pubblica, anche con ricorso all'istituto del credito

edilizio e/o alla previsione di indici di edificabilità differenziati, incentiva l'edilizia ecosostenibile:

- 3.1 privilegiando gli insediamenti a basso grado di impatto con i vincoli, le invariants e le tutele previste dal P.A.T. e prevedendo in ogni caso, a favore dei soggetti attuatori, l'adozione di idonee misure mitigative e compensative;
- 3.2 favorendo l'inserimento paesaggistico ed ambientale degli interventi e delle opere mediante l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica;
- 3.3 prevedendo l'utilizzo di tecnologie di risparmio energetico e di fonti di energia rinnovabile ai sensi della L. 10/91 e della Direttive Europea 2002/91/CE, favorendo l'utilizzo di metodi di progettazione bioenergetica, l'utilizzo di materiali biocompatibili, il recupero delle acque, l'isolamento termico ed acustico e la certificazione energetica degli edifici;
- 3.4 favorendo metodi di progettazione bioecologica, l'utilizzo di materiali biocompatibili ed energie rinnovabili, processi e tecnologie di risparmio energetico;
- 3.5 privilegiando insediamenti che complessivamente, per le soluzioni tecniche proposte e l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili, presentino un alto grado di sostenibilità in relazione alla tutela dell'ambiente, del suolo, delle risorse idriche, dell'atmosfera e che prevedano livelli di carico urbanistico inferiori rispetto a quelli indotti da insediamenti progettati con criteri tradizionali;
- 3.6 prevedendo la localizzazione delle potenzialità edificatorie e delle destinazioni d'uso previste dal P.A.T. nell'ambito degli A.T.O. e disciplinando le modalità di recupero delle strutture edilizie esistenti, sulla base di una previa valutazione riferita alla "sostenibilità sociale" degli interventi e delle trasformazioni previste.

4. Per il riconoscimento degli incentivi di cui al comma precedente il P.I. individua obiettivi raggiungibili e misurabili, standards oggettivi e predeterminati, controlli efficaci per la verifica degli impegni assunti dai soggetti attuatori e clausole che annullino i profitti illegittimamente acquisiti per effetto degli incentivi concessi in caso di inadempimenti, fatte salve le sanzioni di legge.
5. Il P.I. subordina la concessione degli incentivi di cui al presente articolo alla stipula di un accordo procedimentale ai sensi e per gli effetti dell'Art. 11 della legge 241/90 e successive modificazioni, che renda vincolanti contrattualmente gli obiettivi, gli standards di qualità, i controlli e le penali per inadempimento.
6. Il P.I. al fine di garantire l'abbattimento dell'inquinamento acustico, luminoso e atmosferico ed il raggiungimento degli obiettivi dei rispettivi piani di risanamento lungo le tratte delle infrastrutture stradali (esistenti e di progetto), individua una specifica fascia destinata ad accogliere i necessari interventi di forestazione urbana e ambientale.
7. Le fasce di cui al precedente comma dovranno far parte integrante e sostanziale del progetto dell'infrastruttura e dovranno essere realizzate contestualmente alla stessa, affinché esse possano attivare le relative opere di compensazione e di mitigazione degli impatti ambientali legati all'inquinamento acustico, luminoso e atmosferico, per un migliore inserimento nel paesaggio.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

8. In attesa della approvazione del P.I. adeguato alle direttive di cui ai precedenti commi, i progetti di infrastrutture di cui al precedente comma 6, possono prevedere, laddove necessario:

- 8.1 il mantenimento delle alberature esistenti e la relativa messa a punto del piano degli interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse;
  - 8.2 la messa a dimora di nuovi filari di alberi, utilizzando prevalentemente essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona;
  - 8.3 la realizzazione di fasce o dune alberate che dovranno indicativamente essere costituite da essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive; nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradale, che possono essere attrezzati con panchine e manufatti similari;
  - 8.4 la installazione di barriere antirumore artificiali, utilizzando preferibilmente quelle realizzate in legno o comunque integrate da elementi di verde;
  - 8.5 la sistemazione di aree di recupero ambientale determinate dalle aree residuali che si formano fra il ciglio stradale ed il confine degli ambiti delle aree circostanti.
9. Quanto individuato dal precedente comma 8, è da considerarsi parte integrante dell'opera stradale, la cui sistemazione ambientale deve avvenire contestualmente alla realizzazione delle opere e dei manufatti infrastrutturali e deve essere prevista nel computo dei costi di realizzazione dell'infrastruttura stessa.
10. In ogni caso, ogni intervento sul territorio, sia causato da necessità di ricomposizione territoriale che a seguito di rilascio di Permesso di Costruire; che in attuazione di una Scheda Urbanistica; che in relazione ad un P.U.A., nel caso di sottrazione di elementi ecorelazionali quali siepi, filari o grandi alberi andranno, in sede di progettazione, individuate e

progettate le opportune misure compensative atte a ricostituire in altra sede pari o superiore quantitativo di formazioni vegetali sottratte. Tale progettazione di neo-ecosistemi - effettuata da professionalità competenti in ambito naturalistico - dovrà avere coerenza funzionale con il sistema ecorelazionale locale. L'insieme degli elaborati progettuali relativi costituisce parte integrante dei Piani attuativi così come delle Schede Urbanistiche.

11. Le mitigazioni e le compensazioni demandate a livello di dettaglio al Piano degli Interventi dovranno vertere in particolare su sistemi di massima efficienza ecologica e gli edifici. Per quanto riguarda il turismo ed il paesaggio, inteso anche come ambiente naturale, dovranno essere attivati i migliori sistemi di mitigazione vegetazionale e di limitazione delle impermeabilizzazioni e dei loro effetti sulla flora e sulla vegetazione naturale e coltivata, sul suolo e sottosuolo, sul paesaggio, sugli aspetti antropici nel sito e nell'area dell'intorno, sugli aspetti viabilistici, e si dovrà operare una previsione delle potenziali interferenze degli elementi progettuali con i suddetti componenti e fattori.

#### **Art. 9 - Dimensionamento insediativo e dei servizi**

1. Il P.A.T. determina, per ambiti territoriali omogenei (A.T.O.), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici in riferimento agli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi ed i parametri per i cambi di destinazione di uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili.
2. Il P.A.T., per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, individua un'idonea dotazione di aree per

servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni di uso.

3. Il P.A.T. individua il Sistema degli Impianti Sportivi all'interno dell'A.T.O. n° 1 "Sistema insediativo di Bardolino-Cisano" ed all'interno dell'A.T.O. n° 4 "Sistema insediativo di Calmasino".

#### DIRETTIVE

4. Il P.I. provvede alla suddivisione del territorio comunale in zone a tessuto insediativo omogeneo, privilegiando l'analisi dei tessuti urbani in funzione della loro complessità ed articolazione.
5. Il P.I., nel definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione, deve altresì individuare gli ambiti da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale, nonché le modalità per la realizzazione dei servizi necessari a raggiungere gli standards di qualità previsti dalle presenti direttive.
6. Il P.I., per quanto concerne la classificazione delle zone destinate ad ospitare servizi alla popolazione, adotta il criterio generale di privilegiare la loro identificazione:
  - 6.1 con aree di proprietà pubblica;
  - 6.2 con aree che, ancorché di proprietà privata, siano asservite ad uso pubblico;
  - 6.3 con aree di interesse generale, di proprietà o in gestione a enti pubblici, ad enti di diritto pubblico, a gestori di servizi pubblici, ad ONLUS;
  - 6.4 con altre aree che, pur conservando un regime privato dei suoli, rivestono comunque uno specifico interesse pubblico



per le loro caratteristiche intrinseche, od anche per effetto di convenzioni con il comune.

7. Il P.I. ai fini dell'attuazione delle direttive che precedono, oltre che al dimensionamento quantitativo provvede anche a definire una griglia di valutazione degli standards qualitativi dei servizi, al fine di poter attribuire alle diverse zone a tessuto insediativo omogeneo un indice di qualità che tenga conto del parametro quantitativo così come di quello qualitativo.
8. Il P.I. deve in ogni caso subordinare gli interventi di sviluppo o di trasformazione, nelle singole zone a tessuto insediativo omogeneo, alla realizzazione ed all'adeguamento dei servizi a quegli standards di qualità, di cui al precedente comma 7, anche ai fini dell'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica.
9. Il P.I. prevede una adeguata localizzazione di ecocentri per favorire la raccolta differenziata dei rifiuti.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

10. Fino all'approvazione del P.I. adeguato alle direttive che precedono, gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, come definiti dall'Art. 3 del D.P.R. 380/01, ricadenti all'interno del perimetro dei limiti fisici alla nuova edificazione definiti dal P.A.T.:
  - 10.1 sono subordinati all'accertamento dell'esistenza effettiva di tutte le opere di urbanizzazione primaria adeguate al carico urbanistico indotto dall'intervento od alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime

contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento stesso mediante convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo redatto ai sensi dell'Art. 11 della Legge 241/90;

10.2 sono subordinati all'accertamento dell'esistenza effettiva di quelle opere di urbanizzazione secondaria, nonché di quelle opere necessarie ai collegamenti ai pubblici servizi ed alla viabilità esistente, che siano strettamente connesse al carico urbanistico indotto dall'intervento o per le quali esiste la previsione da parte del comune per l'attuazione delle stesse nel successivo triennio, o per le quali esista l'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento mediante convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo redatto ai sensi dell'Art. 11 della Legge 241/90.

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

**Art. 10 - Criteri ed indirizzi per la definizione del Piano degli Interventi (P.I.)**

1. In riferimento alle principali finalità della Legge 11/04 le trasformazioni urbanistiche individuate in sede di Piano degli Interventi (P.I.) vanno indirizzate prioritariamente verso soluzioni che privilegino interventi di recupero e di trasformazione dell'esistente e di riqualificazione delle aree degradate, con utilizzazione delle aree extraurbane solo quando non esistano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo disponibile e con interventi che garantiscano la massima compatibilità ambientale.

2. L'individuazione delle previsioni dello strumento strutturale (P.A.T.) non ha valore conformativo delle destinazioni

urbanistiche dei suoli, che sono demandate al P.I.. Si precisa pertanto e si ribadisce che l'indicazione cartografica non può costituire o comportare in alcun modo conseguimento di diritti edificatori.

3. E' compito dello strumento operativo (P.I.) provvedere alla corretta definizione delle previsioni urbanistiche e conseguente edificabilità dei suoli, in relazione alle destinazioni di uso ed alle aree di pertinenza dei fabbricati esistenti, nel rispetto degli obiettivi generali di limitazione del consumo di suolo, del dimensionamento complessivo e dei vincoli e tutele del P.A.T. e avuto cura di verificare che non siano alterati né l'equilibrio ambientale né le condizioni di sostenibilità di cui la Deliberazione del Consiglio Regionale n. 107 del 5 Novembre 2009 ed evidenziate nella Valutazione Ambientale Strategica.
4. Il Piano degli Interventi dovrà garantire il rispetto degli obiettivi di qualità ambientale e delle misure necessarie alla tutela qualitativa e quantitativa del sistema idrico contenuti nel Piano di Tutela delle Acque (P.T.A.) approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 107 del 05 Novembre 2009 e s.i.m..
5. Il P.I. indicherà, alla luce della normativa regionale e statale in materia e garantendo la piena tutela dei valori e dei vincoli di tipo naturalistico, paesaggistico e monumentale, le modalità per l'installazione di impianti a energia solare o fotovoltaici.
6. Il P.I. potrà inoltre individuare progetti speciali di rilevanza comunale o sovracomunale destinati all'accoglimento di strutture tecnologiche finalizzate alla produzione di energia da fonti rinnovabili quali: campi fotovoltaici, impianti alimentati a biomassa per la produzione di energia e insediamenti agricoli o

agroindustriali finalizzati alla produzione di biocombustibili; tali progetti potranno essere oggetto di Accordi ai sensi dell'Art. 6 della L.R. 11/2004 e s.m.i. e dovranno rispondere alle indicazioni previste negli strumenti urbanistici sovraordinati vigenti.

**TITOLO II - TUTELA E LIMITI**  
**ALLA TRASFORMABILITA'**

**TITOLO II - TUTELA E LIMITI ALLA TRASFORMABILITA'****Art. 11 - Beni Paesistici di cui al Titolo I della Parte III del D.Lgs. 42/2004**

1. I Beni Paesistici sono tutti quelli sottoposti a tutela ai sensi del Titolo I, Parte III del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n° 42 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e successive integrazioni e varianti.

**DIRETTIVE**

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

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

- 2.1 il mantenimento delle caratteristiche, degli elementi costitutivi e delle morfologie, tenuto conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi.
- 2.2 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.

- 2.3 il recupero e la riqualificazione delle aree degli immobili, compromessi o degradati sottoposti a tutela al fine di reintegrare i valori preesistenti ovvero di realizzare nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati con quelli esistenti.
3. Il P.I. integra l'individuazione delle opere incongrue e degli elementi di degrado già individuate dal P.A.T., ne prescrive la demolizione e/o la conformazione e ne disciplina il procedimento e le modalità di attuazione.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

4. Gli interventi ammessi all'interno di ambiti soggetti a tutela paesaggistica devono rispettare gli obiettivi di tutela e di qualità paesaggistica previsti dal P.A.T., da quanto previsto dagli atti di pianificazione paesistica di cui all'Art. 135 del D.Lgs. 42/2004 e successive integrazioni e modificazioni, nonché dalle indicazioni della D.G.R.V. n° 986 del 14/03/1996 - Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla sub-delega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali (BURV n° 75 del 20/08/1996).
5. Gli obiettivi di tutela e di qualità paesaggistica contenuti nel P.A.T. sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici e sono altresì vincolanti per gli interventi settoriali.
6. Dalla data dell'adozione del P.A.T. le prescrizioni di natura paesaggistica in esso contenute costituiscono norma di salvaguardia immediatamente applicabile in attesa dell'adeguamento degli strumenti urbanistici.

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

**Art. 12 - Risorse naturali ed ambientali. Ambito per la istituzione di Parchi individuati dal P.T.R.C.**

1. Il P.A.T. individua l'ambito destinato dal P.T.R.C. alla istituzione del Parco regionale.

**DIRETTIVE**

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

**PRESCRIZIONI E VINCOLI**

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

**Art. 13 - Sito di Importanza Comunitaria "IT3210007 - Monte Baldo: Val dei Mulini, Senge di Marciaga, Rocca del Garda"**

1. Il P.A.T. individua l'ambito sottoposto alle disposizioni per l'applicazione della normativa comunitaria e statale relativa ai Siti di Importanza Comunitaria di cui alle Direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE, al D.P.R. 8 Settembre 1997, al D.P.R. 12 Marzo 2003,



n° 357, al D.M. 03 Aprile 2000, nonché alla deliberazione della Giunta Regionale n° 448 del 21/02/2003 e n° 2673 del 06/08/2004.

#### DIRETTIVE

2. Sulla base di idoneo Piano Direttore, basato sulla D.G.R. 31 Ottobre 2006, n° 3173 (Attuazione Direttiva Comunitaria 92/43/CEE e D.P.R. 357/1997 - Guida metodologica per la valutazione di incidenza - Procedure e modalità operative) quale "strumento idoneo a definire le soglie in relazione alle caratteristiche dei diversi siti" (così come stabilito dalle "Linee guida per la gestione dei Siti Natura 2000, elaborati dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio"), il P.I. provvede a porre norme di tutela e valorizzazione all'ambito del S.I.C. stesso nonché alle zone di influenza limitrofe.
3. Il P.I. integra l'individuazione delle opere incongrue, elementi di degrado, ne prescrive la demolizione e/o la conformazione e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.
4. Il P.I., a seguito dell'approfondimento del quadro conoscitivo delle caratteristiche naturalistiche, ecologiche e funzionali del S.I.C. IT3210007, individua all'interno del territorio comunale gli ambiti, le localizzazioni e le tipologie da sottoporre a V.Inc.A. con le modalità di cui alla DGRV n° 3173/2006.
5. Nell'ambito delle N.d.A. del P.I. sono individuate le localizzazioni e le tipologie progettuali da assoggettare o da non assoggettare alla procedura di V.Inc.A sulla base della DGRV n. 3173/2006 e di approfondito quadro conoscitivo delle

caratteristiche naturalistiche, ecologiche e funzionali del SIC IT 3210007.

6. Le N.d.A. del PI contengono le modalità di elaborazione del Piano di monitoraggio del Sito di Natura 2000 in oggetto finalizzato all'aggiornamento continuo delle informazioni sugli elementi di interesse comunitario oggetto di conservazione.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

7. Tutti gli interventi all'interno degli ambiti, delle localizzazioni, o facenti parte delle tipologie di cui al precedente comma 4. sono subordinati alla preventiva procedura di V.Inc.A. ai sensi della Direttive 92/43 CEE, delle Norme nazionali riguardanti la conservazione degli habitat naturali e seminaturali, della flora e fauna selvatiche nonché delle disposizioni regionali di cui alla DGRV n° 3173/2006.
8. Fino all'approvazione del Piano di Gestione è vietato porre in essere comportamenti o atti in contrasto con gli obiettivi di valorizzazione e tutela di cui al precedente comma 2.
9. La progettazione del Piano degli interventi contenga la relazione di incidenza con la quale verranno considerati tutti i disturbi arrecati alla zona protetta, le eventuali azioni di mitigazione proposte e/o le eventuali alternative proposte.

#### **Art. 14 - Iconema di paesaggio dell'Eremo della Rocca e delle Corti dei Mezzadrili ex Art. 21 delle Norme di Attuazione del Piano di Area del "Garda - Baldo" ed invariante di natura paesaggistica e ambientale**

1. Il P.A.T. individua gli ambiti individuati dal Piano di Area "Garda-Baldo" quali Iconema di paesaggio, rispettivamente

dell'Eremo della Rocca e delle Corti dei Mezzadrili, quali ambiti di elevato valore paesaggistico e storico-testimoniale consolidati nel tempo che ne fanno elementi tipici, per la loro unicità, dell'area gardesana.

2. L'Iconema dell'Eremo della Rocca viene così individuata:

"La rocca è un rilievo isolato che s'innalza quasi a picco sul lago, anch'esso ha origine nelle ere glaciali ed è ricoperto per la maggior parte da vegetazione mediterranea fra cui, in sommità, querce, castagni e cipressi pluricentenari. Fu sempre un luogo fortificato e la presenza dell'uomo viene fatta risalire all'età del Bronzo come attestano i resti archeologici di un castelliere. Rappresenta un belvedere, unico nel suo genere, per la vista straordinaria del paesaggio benacense".

3. L'Iconema delle "Corti dei Mezzadrili", associate a quelle di "Palù della Pesenata" vengono così individuate:

"Aree di rilevante interesse paesistico-ambientale per la presenza di rilievi collinari in cui la presenza dell'uomo si fa vedere grazie alle corti rurali presenti ed ai numerosi vigneti".

#### DIRETTIVE

4. Il P.I. valorizza gli elementi peculiari che costituiscono fattori identificativi dei luoghi e dell'identità del paesaggio quali filari di alberi, terrazzamenti, murature, tipi di coltura ed altro tali da costituire invarianti di natura paesaggistica ed ambientale e, a tal fine:

- 4.1 rileva gli elementi storico-monumentali e paesaggistici da salvaguardare e valorizzare;
- 4.2 detta le misure da attivare per la tutela e la valorizzazione degli spazi aperti;
- 4.3 indica le destinazioni funzionali degli spazi e dei luoghi presenti all'interno dell'Iconema;

- 4.4 organizza la viabilità delle diverse scale e le aree di sosta e di belvedere;
- 4.5 indica gli interventi necessari per migliorare la qualità ambientale delle aree e dei manufatti interessati, anche prevedendo misure idonee per la mitigazione o la eliminazione degli elementi detrattori.

**Art. 15 - Vincolo per scopi idrogeologici (R.D. 3267/1923 e R.D. 1126/1926)**

1. Il vincolo per scopi idrogeologici riguarda le aree sottoposte a tutela ai sensi del R.D. n.3267 del 30 dicembre 1923, del R.D. n. 1126 del 16 maggio 1926 e delle leggi regionali di settore.

DIRETTIVE

2. Il P.I. provvede a porre norme di tutela e valorizzazione delle aree sottoposte a vincolo per scopi idrogeologico secondo le vigenti disposizioni comunitarie, nazionali e regionali.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

3. Le opere da realizzarsi nell'ambito delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico sono subordinate all'autorizzazione preventiva di cui al R.D. 16/05/1926 n° 1126 e dalla legislazione in materia facendo riferimento, per la perimetrazione del vincolo, alla documentazione allegata agli atti amministrativi di imposizione del vincolo stesso, emanati nel corso del tempo, ai sensi del R.D. n. 3267/1927 e della L.R. n. 52/78 conservati presso i competenti uffici.

**Art. 15 bis - Vincolo Forestale**

1. Il vincolo forestale insiste sulla aree boscate, come definite ai sensi dell'Art. 14 della L.R. 13/09/1978 n. 52. Il PAT perimetra e vincola le aree boscate, secondo quanto indicato nella Carta Forestale della Regione Veneto e dalla citata L.R. 52/78.
2. Il vincolo forestale, indicato nella cartografia allegata al PAT, non ha valore assoluto, bensì ricognitivo.

**DIRETTIVE**

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

**PRESCRIZIONI E VINCOLI**

4. Gli interventi di riduzione della superficie forestale, con qualunque finalità, sono sottoposti all'autorizzazione preventiva dei Servizi Forestali della Regione Veneto, come previsto dall'Art. 15 della L.R. 5219/78 e s.m.i. e dagli Artt. 146 e 159 D.Lgs. n. 42 del 22/1/2004.

**Art. 15 ter - Vincolo PAI per le aree di frana attiva aree interessate da frane attive - (pericolosità molto elevata)**

1. Per le aree di frana attiva (Fa) vale l'art. 9 (*Limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico*) delle norme di salvaguardia del PAI, che indica che, fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, nelle aree Fa sono esclusivamente consentiti:
  - gli interventi di demolizione senza ricostruzione;

- gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.

#### **Art. 16 - Sicurezza geologica del territorio e delle opere**

1. In riferimento alla normativa nazionale vigente ed al fine di prevenire danni o pregiudizi al patrimonio edilizio esistente o alla stabilità e qualità ambientale, tutti gli interventi edilizi e infrastrutturali e quelli che comportano comunque movimenti di terra e/o scavi e/o interferenze con la falda acquifera, sono assoggettati a verifica di compatibilità del sito rilevabile dai contenuti della Relazione Geologica di progetto. La relazione, parte integrante della documentazione

progettuale, deve essere corredata da cartografia geologico-tecnica a scala idonea per rilevare e rappresentare le attitudini delle unità del terreno interessate con particolare riferimento alle caratteristiche litologico-tecniche, ai processi geomorfologici in atto, alle condizioni sismiche locali ed alle condizioni di rischio idrogeologico. La valutazione deve considerare un intorno di ampiezza tale da poter interagire con l'intervento in progetto.

#### **Art. 17 - Sicurezza idrogeologica del territorio e delle opere**

1. Ai fini della tutela e della sicurezza idrogeologica gli interventi urbanistici ed edilizi o che determinano una variazione di uso del suolo e della permeabilità dei terreni devono prevedere misure atte a garantire "l'Invarianza idraulica", mediante l'attuazione di misure di compensazione.

In fase di Piano degli Interventi e di PUA è fatto obbligo di realizzazione delle misure compensative previsto dallo Studio di Compatibilità Idraulica rispettando quanto previsto nello studio secondo i seguenti dimensionamenti:

- per la linea preferenziale di sviluppo a Nord di Bardolino (ATO 1 e 2) un volume di invaso di 798 mc corrispondente ad un volume specifico di invaso pari a 304 mc/ha;
- per la linea preferenziale di sviluppo a Cisano (ATO 1 e 3) un volume di invaso di 393 mc corrispondente ad un volume specifico di invaso pari a 350 mc/ha;
- per la linea preferenziale di sviluppo a Calmasino (ATO 4 e 5) un volume di invaso di 878 mc corrispondente ad un volume specifico di invaso pari a 334 mc/ha.

Gli studi e l'indicazione progettuale preliminare delle misure compensative relative al PI saranno esaminati dall'Ufficio del Genio Civile di Verona mentre il progetto definitivo da svilupparsi in fase attuativa delle previsioni di piano dovrà essere valutato dal Consorzio di Bonifica Adige-Garda.

DIRETTIVE

2. I volumi di invaso eventualmente necessari per garantire l'invarianza idraulica, possono essere ottenuti sovradimensionando le condotte per le acque meteoriche, risezionando o realizzando nuove fossature, ricorrendo a zone a temporanea sommersione (preferibilmente nelle aree adibite a verde) vasche di accumulo, materassi drenanti, casse di espansione ed altre metodiche. in assenza di studi più precisi, il volume complessivo non deve essere inferiore a 400 mc./ha.
  
3. Nelle urbanizzazioni che confinano con canali demaniali la distribuzione planivolumetrica dell'area deve essere preferibilmente definita in modo che le aree a verde siano distribuite lungo le sponde a garanzia e salvaguardia di una idonea fascia di rispetto.  
Le aree a verde devono assumere una configurazione che attribuisca loro due funzioni:
  - di ricettore di una parte delle precipitazioni defluenti lungo le aree;
  - di bacino di laminazione del sistema di smaltimento delle acque piovane.
  
4. Le superfici impermeabili devono essere limitate al minimo. Le pavimentazioni destinate a parcheggio devono essere di tipo drenante, o comunque permeabili, realizzate su idoneo sottofondo che ne garantisca l'efficienza. Nel caso di utilizzo di pavimentazioni impermeabili deve essere adeguatamente motivata la scelta.
  
5. Gli scoli e fossi esistenti, anche in sede privata, non possono essere oggetto di opere di riduzione se non si prevedono



adeguate misure di compensazione e/o ricostruzione. Se l'intervento coinvolge direttamente uno scolo o canale a valenza pubblica (Consorziale, comunale o di competenza del Genio Civile) si dovrà preferibilmente definire la distribuzione planivolumetrica dell'intervento in modo che le aree a verde siano distribuite lungo le sponde dello scolo o canale; questo anche per permettere futuri interventi di mitigazione e la manutenzione dello scolo.

6. In ogni caso si devono preferire diametri di tombinatura adeguati (non inferiori a 80 cm). Nel caso di autorizzazione di passi carrai la lunghezza massima non deve superare i 6 metri. Prediligere sempre, nella progettazione dei collettori di drenaggi, basse pendenze e grandi diametri e non piccoli diametri e grandi pendenze.
7. Favorire la predisposizione di tecniche di stoccaggio temporaneo di acqua meteorica per il riutilizzo successivo a fini di irrigazione o altro (esempio utilizzo industriale o per prevenzione incendi).
8. Nelle zone dove le acque meteoriche (acque di prima pioggia) possono convogliare inquinanti nella rete idrica superficiale, vanno previsti strumenti di riduzione delle sostanze inquinanti prima che essi raggiungano la rete superficiale stessa, per le quali si applicano le speciali disposizioni regionali e comunali di attuazione.

#### **Art. 18 - Aree classificate a rischio idrogeologico**

(Tav. 3 - Carta delle fragilità)

1. Le trasformazioni sono ammesse esclusivamente previa verifica della compatibilità idrogeologica dell'intervento che deve risultare dai contenuti della relazione geologica prevista dalla normativa vigente (D.M. 11.03.1988 e D.M. 14.09.2005). A tal fine deve essere

verificata sia la sicurezza dell'insieme opera-terreno, sia l'effetto sull'equilibrio idrogeologico dell'area potenzialmente interessata dall'intervento.

2. Il P.I. dettaglia le aree esondabili e/o a ristagno idrico e ne disciplina l'uso.

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

4. Nelle aree a rischio idrogeologico per rischio di frana (FRA), interventi di trasformazione sono ammessi esclusivamente previa messa in sicurezza del sito, che dovrà essere dichiarata dalla relazione geologica di progetto e dal collaudo di eventuali opere di messa in sicurezza.

#### DIRETTIVE

5. 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).

#### **Art. 19 - Aree geologicamente idonee a condizione ed aree non idonee** (Tav. 3 - Carta delle fragilità)

1. Nelle aree geologicamente compatibili a condizione, le trasformazioni sono ammesse esclusivamente previa verifica della compatibilità geologica dell'intervento che deve risultare dai contenuti della relazione geologica prevista dalla normativa vigente (D.M. 11.03.1988 e D.M. 14.01.2008). A tal fine deve essere verificata sia la sicurezza dell'insieme opera-terreno

sia l'effetto sull'equilibrio idrogeologico dell'area potenzialmente interessata dall'intervento.

2. Nelle aree geologicamente non idonee non sono ammesse trasformazioni urbanistiche **né nuove edificazioni**. Sono ammessi esclusivamente interventi finalizzati alla mitigazione del rischio.
3. Il P.I. dettaglia le aree idonee a condizione e ne disciplina l'uso. La relazione geologica del P.I. definisce le condizioni di compatibilità delle azioni strategiche previste dalla Tavola 1 del PAT ricadenti in aree idonee a **condizione**.

#### DIRETTIVE

4. Nelle aree a bassa soggiacenza della falda sono da evitare locali interrati se non si prevedono adeguati sistemi di drenaggio, impermeabilizzazione e sollevamento.

#### Art. 20 - Invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica e paesaggistica (Tav. 2 - Carta delle invarianti)

1. Nelle aree classificate invarianti di natura geologica, geomorfologia, idrogeologica e paesaggistica non sono ammessi interventi che comportino modifiche delle caratteristiche delle invarianti stesse.
2. Sono ammessi gli interventi finalizzati alla tutela e valorizzazione delle invarianti.
3. La relazione geologica del Piano degli Interventi approfondisce ed eventualmente integra l'individuazione delle invarianti geologiche e propone modalità di valorizzazione. Prevede inoltre direttive per la valorizzazione delle peculiari caratteristiche geomorfologiche del territorio comunale.

Art. 21 - Vincolo sismico

1. L'intero territorio comunale è classificato in zona sismica 3, per effetto della Deliberazione del Consiglio Regionale 03/12/2003 n° 67, della Ordinanza 20/03/2003 n. 3274, dell'Ordinanza 28/04/2006 n. 3518 e del Decreto della Giunta Regionale n. 71 del 22/01/2008 (con accelerazioni comprese tra 0,150 e 0,175 g). In esso si applicano le relative norme di comportamento.

DIRETTIVE

2. Il P.I. dettaglia le condizioni di rischio sismico locale con particolare riferimento alla microzonazione sismica ed alla risposta di sito.

**Art. 22 - Vincolo archeologico D.Lgs. 42/2004**

1. Il P.A.T. individua i Siti sottoposti a vincolo archeologico e gli altri Siti nei quali la Soprintendenza per la tutela dei Beni Archeologici del Veneto ritiene probabili ritrovamenti archeologici.
2. Il Sito oggetto di Decreto di Vincolo Archeologico n° 2467 in data 12 Aprile 1984 è situato in prossimità dell'abitato della Frazione di Cisano. Gli altri ambiti individuati dal P.A.T. concernono Siti di interesse archeologico noto alla Soprintendenza ai BB.AA. del Veneto.
3. Il P.I. individua le opere soggette a demolizione finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela dei Beni di cui al precedente

comma 1 e ne disciplina il procedimento e le modalità di attuazione.

#### DIRETTIVE

4. Di concerto con la competente Soprintendenza, il Comune di Bardolino, mediante il P.I., provvede a dettare norme di tutela e valorizzazione dei siti archeologici, delle aree limitrofe e del relativo contesto figurativo secondo quanto previsto dal D.Lgs. 42/2004 e successive integrazioni e modificazioni.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

5. Le aree sottoposte a tutela archeologica sono così classificate:
  - 5.1 aree sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 29 Ottobre 1999, n° 490, come sostituito del D.Lgs. 42/2004;
  - 5.2 aree di interesse archeologico non sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 42/2004 ma con alta probabilità di ritrovamenti archeologici;
  - 5.3 aree di interesse archeologico non sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 42/2004 ma con media probabilità di ritrovamenti archeologici.
6. Gli interventi previsti nell'ambito delle zone di cui al precedente punto 5.1 sono subordinati ad autorizzazione della Soprintendenza Archeologica a norma del D.Lgs. 42/2004.
7. Gli interventi previsti nell'ambito delle zone di cui ai precedenti punti 5.2 e 5.3 sono subordinati al deposito preventivo del progetto edilizio presso la Soprintendenza Archeologica prima della loro presentazione in Comune. Alla

D.I.A., alla domanda di Permesso di Costruire ed alla denuncia di inizio lavori da presentarsi al Comune deve essere allegata la prova dell'avvenuto deposito preventivo del progetto presso la Soprintendenza Archeologica.

8. Gli interventi previsti nelle aree di cui ai precedenti punti 5.2 e 5.3 non sono subordinati agli adempimenti previsti dal precedente comma 6. qualora gli scavi non superino la profondità di 50 cm..
9. Per i lavori rientranti nella disciplina delle opere pubbliche, in qualsiasi punto del territorio comunale, è obbligatoria l'esecuzione di indagini archeologiche preliminari (Art. 18, comma 1, lett. d) del D.P.R. 554/99 e Art. 25 del D.Lgs. 42/2004.

#### **Art. 23 - Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004**

1. Gli immobili sottoposti a vincolo monumentale sono tutti quelli sottoposti a tutela diretta ed indiretta ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e successive integrazioni e modificazioni.

#### **DIRETTIVE**

2. Il P.I. aggiorna il censimento e l'individuazione cartografica dei manufatti di cui al presente articolo, ne promuove la catalogazione ed individua i rispettivi ambiti di protezione e fruizione ed il relativo contesto figurativo.
3. Sulla base di quanto disposto in materia dal titolo secondo del D.Lgs. 42/2004 e dagli strumenti urbanistici di livello superiore, il P.I. detta specifiche prescrizioni per la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei manufatti indicati e delle aree circostanti di pertinenza, individuando

gli interventi consentiti e favorendone un uso compatibile con le loro caratteristiche; in particolare ne prevede il riuso a fini turistico-ricettivi o con funzioni legate alla cultura ed al tempo libero.

4. Il P.I. integra l'individuazione delle opere incongrue e gli elementi di degrado già individuati dal P.A.T., ne prescrive la demolizione e/o conformazione e ne disciplina il procedimento e le modalità di attuazione.
5. Il P.I. detta norme affinché l'assetto dei luoghi in prossimità di ville o corti monumentali, di complessi ecclesiastici e in genere in prossimità di edifici di particolare rilevanza storico-artistica, sia conservato nella sua conformazione originaria (individuata attraverso una ricognizione delle pertinenze storiche), inibendo l'edificazione ove questa comporti l'alterazione della prospettiva e la limitazione del pubblico godimento del quadro storico-ambientale e del contesto figurativo.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

6. Gli interventi sugli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta, ai sensi del D.Lgs. 42/2004, debbono garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni. E' obbligatorio prevedere il mantenimento degli impianti distributivi e strutturali originari e sono vietate le aperture di nuovi lucernari ed abbaini sulle coperture. Sono fatte salve al riguardo diverse prescrizioni dettate dall'Ente preposto alla tutela nel quadro delle operazioni di restauro e di risanamento igienico conservativo dell'organismo edilizio.

7. Gli interventi di recupero e riuso dei manufatti sono subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti ed al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico-documentale caratterizzanti il sito.
  
8. Fino all'approvazione del P.I. con previsioni conformi alle direttive, contenute nel presente Articolo, sugli immobili oggetto di tutela sono consentiti esclusivamente interventi di cui alle lett. a) e c) del D.P.R. 380/01 nonché quanto specificatamente stabilito dagli strumenti urbanistici vigenti, limitatamente agli interventi autorizzati dalla Soprintendenza o, in mancanza, alle previsioni non in contrasto con le disposizioni di cui ai commi precedenti.

#### **Art. 24 - Centri Storici**

1. Il P.A.T. individua il perimetro dei Centri Storici del Capoluogo e delle Frazioni di Calmasino e di Cisano e, ad integrazione dei contenuti dei Piani Particolareggiati estesi all'intero ambito dei Centri Storici del Capoluogo, di Calmasino e di Cisano, ne prevede la salvaguardia, il recupero e la valorizzazione, garantendo ad essi una adeguata presenza di standards tecnologici e sociali e la conseguente tutela del relativo contesto figurativo.

#### **DIRETTIVE**

2. Gli interventi consentiti sono prevalentemente orientati alla conservazione ed alla valorizzazione dell'organismo urbano-storico complessivo costituito da edifici, manufatti, aree scoperte pubbliche e private, cortili e spazi aperti, aree verdi e strade al fine di consentire una lettura integrata dei



caratteri identificativi della morfologia di ciascun Centro Storico nonché degli ambiti ad essi funzionalmente collegati costituenti il relativo contesto figurativo.

3. Il P.I. a seguito di ulteriori e dettagliate analisi può integrare o modificare l'ambito dei Centri Storici di cui al precedente comma 1.
4. Per gli altri Centri Storici minori individuati esclusivamente come toponimi dall'Atlante (Carlottes, Ceola, Cortelline - Cà Vecchia, Chiesetta di S. Vito, Modena, Spadi), il P.I. ne verifica l'ambito così come appare individuato allo stato attuale dalle apposite Schede elaborate ai sensi dell'Art. 10 L.R. 24/85.

#### **Art. 25 - Ville Venete e relativi contesti figurativi**

1. Il P.A.T. individua le Ville Venete classificate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete (Ville Venete - Catalogo ed Atlante del Veneto), siano esse oggetto di Vincolo Monumentale (L. 1089/39) od Ambientale (L. 1497/39), siano esse non soggette a vincolo.

#### **DIRETTIVE**

2. Il P.I., sulla base di quanto specificato dal comma 2° del precedente Art. 24, individua le pertinenze scoperte ed il contesto figurativo relativo ad ogni Villa Veneta e la destinazione di uso compatibile, nonché le corrispondenti categorie di intervento edilizio ai sensi del comma 3°, lett. a) e b) dell'Art. 40 L.R. 11/04.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

3. Fino all'approvazione del P.I., sugli edifici vincolati, pertinenze scoperte e contesti figurativi, sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lett. a), b), c) del comma 1°, Art. 3 del D.P.R. 380/01.

**Art. 26 - Invarianti di natura architettonica, aree a bassa trasformabilità: edifici e complessi testimoniali ed ambientali, corti rurali di pregio, elementi di archeologia industriale, loro pertinenze scoperte e relativi contesti figurativi**

1. Trattasi di:

- 1.1 edifici e complessi di valore monumentale, testimoniale ed ambientale, loro pertinenze scoperte e relativo contesto figurativo;
- 1.2 corti rurali di pregio quali corti, colmelli e altre aggregazioni edilizie rurali di antica origine o manufatti, anche in legno, aventi particolari caratteristiche di bene culturale tipico della zona rurale individuate ex Art. 10 L.R. 24/85;

**DIRETTIVE**

2. Per i Beni di cui al precedente comma 1. il P.I., sulla base di quanto specificato dal comma 2° del precedente Art.24 :
- 2.1 integra la individuazione dei Beni di cui al precedente comma 1;
- 2.2 previa analisi dei manufatti, nonché delle loro pertinenze scoperte e relativo contesto figurativo determina le categorie in cui gli stessi devono essere raggruppati per le loro caratteristiche tipologiche, attribuendo valori di tutela in funzione degli specifici contesti da tutelare e da salvaguardare in analogia con le metodiche applicate ai

- fini della regolamentazione degli interventi nei Centri Storici;
- 2.3 determina gli interventi e le destinazioni di uso ammissibili;
- 2.4 determina i margini di flessibilità ammissibili in sede di elaborazione dei P.U.A..

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

3. Fino all'approvazione del P.I. adeguato alle presenti Norme, sui Beni tutelati, pertinenze scoperte e contesto figurativo sono ammessi esclusivamente interventi diretti nei limiti di cui alle lett. a), b) e c) comma 1, Art. 3, D.P.R. 380/2001.
4. Fino all'approvazione del P.I. adeguato alle presenti Norme, sugli edifici tutelati, pertinenze scoperte e contesto figurativo, interventi diversi da quelli individuati dal precedente comma 1, qualora ammessi dalla normativa vigente, sono subordinati all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo che attribuisca a ciascun manufatto le caratteristiche tipologiche, le destinazioni d'uso compatibili e, con il grado di tutela, la corrispondente categoria di intervento edilizio ai sensi del comma 3, lettere a) e b), Art. 40 della L.R. 11/2004.

#### **Art. 27 - Rete ecologica locale**

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

funzionamento, condizione questa fondamentale per favorire la qualità ecologica del territorio.

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

2.1 le aree verdi di maggiore estensione e con notevole differenziazione degli habitat, quali il Sito di Importanza Comunitaria e l'Ambito del Parco individuato dal P.T.R.C., o quelli destinati alla formazione dei Parchi e delle riserve naturali di interesse comunale;

2.2 le zone umide, in particolare l'ecosistema lacustre;

2.3 le aree boscate;

2.4 i corsi d'acqua naturali e artificiali;

2.5 i prati, i pascoli e gli incolti;

2.6 le siepi e i filari;

2.7 i neo-ecosistemi paranaturali.

#### DIRETTIVE

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

3.1 le **aree nucleo** (core area), aree per lo più già sottoposte a tutela, ove sono presenti biotopi, habitat naturali e seminaturali caratterizzati da un alto contenuto di naturalità. La finalità di dette aree è la conservazione dei valori naturalistici e la promozione di attività umane con essi compatibili. Nel caso del

territorio comunale di Bardolino tale funzione è svolta dal Sito di Importanza Comunitaria "IT3210007 - Monte Baldo: Val dei Mulini, Senge di Marciaga, Rocca del Garda";

3.2 i **corridoi ecologici**, quali elementi lineari con struttura a naturalità superiore della matrice in cui sono collocati. Si tratta di elementi atti a favorire la permeabilità ecologica del territorio e, quindi, il mantenimento ed il recupero delle connessioni fra ecosistemi. Nel territorio comunale essi corrispondono ai principali corsi d'acqua.

3.3 le **aree di rinaturalizzazione**, ambiti dotati di elementi di naturalità diffusa, anche con presenza di elementi naturali relitti. Tali aree si prestano ad interventi di valorizzazione anche paesaggistica mediante incremento e riqualificazione degli elementi di delimitazione degli appezzamenti, quali siepi, filari e muretti a secco. Fanno parte di questa tipologia le aree agricole collinari e pedecollinari.

3.4 le **barriere ecologiche**, quali siti di interferenza tra le infrastrutture viarie esistenti e programmate e gli elementi della rete ecologica.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

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

4.1 gli elementi di primario valore ambientale dell'ecosistema lacustre, i canneti, vanno salvaguardati;

4.2 gli elementi vegetazionali lineari di connessione della rete ecologica, quali filari e siepi ubicati lungo gli appezzamenti agricoli, le rive dei corsi d'acqua ed a delimitazione di infrastrutture lineari vanno conservati;

- 4.2 i nuclei boscati e le siepi interpoderali vanno conservati quali elementi importanti per la qualità e la produttività degli agro ecosistemi e per la conservazione del paesaggio locale;
- 4.3 aree nucleo: sono consentite le attività che non risultino negativamente incidenti ai sensi della Direttiva 92/43/CE, del DPR 357/97 e smi e della D.G.R. 3173/2006
- 4.4 corridoi ecologici: sono consentite le attività che non risultino negativamente incidenti ai sensi della Direttiva 92/43/CE, del DPR 357/97 e smi e della DGR 317/2006
- 4.5 aree di rinaturalizzazione: sono consentite le attività che non risultino negativamente incidenti ai sensi della Direttiva 92/43/CE, del DPR 357/97 e della DGR 3173/2006.
- 4.6 barriere ecologiche: in tali ambiti devono essere previsti, di norma, passaggi faunistici con relativo impianto vegetazionale di invito e copertura. Tali interventi sono da considerarsi prioritari nel caso di realizzazione di nuove infrastrutture lineari interessanti la rete ecologica

#### **Art. 28 - Idrografia - fasce di rispetto**

1. Il Piano degli Interventi (P.I.) individua le zone di tutela dei fiumi, torrenti, canali naturali ed artificiali, anche a fini di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idrogeologico.

#### **DIRETTIVE**

2. Il P.I. può stabilire, limitatamente alle aree urbanizzate ed a quelle alle stesse contigue, distanze diverse da quelle previste dal comma 1°, lettera g) dell'Art. 41 della L.R. 11/2004 e dal P.A.T..

3. Il P.I. adegua le disposizioni di tutela alle previsioni dei Piani di Assetto Idrogeologico approvati dalle relative Autorità di Bacino.
4. Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela di cui al presente articolo e ne disciplina il procedimento e le modalità di attuazione.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

5. All'interno delle aree urbanizzate si applicano i limiti all'attività edilizia previsti dalle norme vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idrogeologico.
6. Fino all'approvazione del P.I. all'esterno delle aree urbanizzate ed all'interno delle fasce di rispetto previste dall'Art. 41, comma 1, lettera g) della L.R. 11/2004, oltre ai limiti dell'attività edilizia previsti dalle norme vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela del rischio idrogeologico, non sono ammesse nuove costruzioni.
7. All'interno delle zone di tutela di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente:
  - 7.1 interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'Art. 3, comma 1, lett. a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001;
  - 7.2 dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
  - 7.3 gli interventi previsti dal titolo V° della L.R. 11/2004, in conformità ai criteri di cui alla D.G.R.V. n° 3178 del 18/10/2004; limitatamente a quanto previsto dall'Art. 44, comma 4, lett. a), mediante recupero dell'annesso rustico posto in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche;

- 7.4 ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente;
- 7.5 opere pubbliche compatibili.
8. Gli interventi edilizi di cui al precedente comma 8, possono essere autorizzati previo nulla osta dell'autorità idraulica competente.

**Art. 29 - Pozzi, sorgenti, sguazzi e laghetti - fasce di rispetto**

1. Il P.A.T. individua i pozzi, le sorgenti, gli sguazzi, ed i laghetti, anche non rientranti specificatamente nella disciplina e tutela delle risorse idropotabili ma che costituiscono elementi puntuali significativi della storia e dell'ambientazione naturalistica della risorsa idrica.

**DIRETTIVE**

2. Il P.I. censisce e tutela pozzi, sorgenti, sguazzi e laghetti ed inoltre:
- 2.1 prevede opportune misure di tutela, in particolar modo rivolte ad evitare l'inquinamento delle acque e dei terreni circostanti, nonché misure per la protezione della fauna e della flora esistenti; le opere necessarie e pertinenti ed i contesti;
- 2.2 indica criteri per la promozione didattico-culturale dei luoghi e per la fruizione legata al tempo libero anche con la previsione di anelli verdi di congiungimento dei diversi ambienti naturalistici. A tal fine prevede l'adattamento di edifici esistenti o ne prevede di nuovi per ricavare servizi a sostegno dell'iniziativa.



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

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

4. Sono ammessi interventi di recupero e valorizzazione esclusivamente con tecniche ecocompatibili e di ingegneria naturalistica.
5. Sono vietati interventi edilizi ed infrastrutturali, per una fascia di larghezza pari a 20 mt. dai confini delle aree interessate da sorgenti, sguazzi, e laghetti.
6. All'interno degli ambiti di riferimento dei Beni di cui al precedente comma 1. sono vietati interventi di bonifica idraulica di qualsiasi tipo di dette aree.

#### **Art. 30 - Risorse idropotabili - fasce di rispetto**

1. Trattasi delle zone rientranti nella disciplina dell'art. 94 del Decreto Legislativo 152/2006 e del Piano Regionale di Tutela delle Acque.

#### DIRETTIVE

2. Il P.I. aggiorna il censimento delle risorse idropotabili e delle relative zone di rispetto.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

3. Alle zone di rispetto delle opere di captazione idropotabile, si applicano le norme di tutela e salvaguardia previste

dall'Art. 94 del D.L.vo 152/2006 e del Piano Regionale di Tutela delle Acque.

### **Art. 31 - Infrastrutture della mobilità e fasce di rispetto**

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

#### **DIRETTIVE**

2. Il P.I. completa e precisa l'individuazione del sedime delle infrastrutture per la mobilità esistenti o di progetto e le relative fasce di rispetto, prevedendo anche opere di mitigazione ambientale, norme di tutela per la sicurezza del traffico, per l'ampliamento ed adeguamento delle strade e per la salvaguardia degli insediamenti dall'inquinamento atmosferico, luminoso e acustico.
3. Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, e ne disciplina il procedimento e le modalità di attuazione.
4. Il P.I. individua gli immobili da sottoporre a vincolo preordinato all'esproprio di cui al comma che precede e ne disciplina il procedimento e le modalità di attuazione.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

5. Si applica in ogni caso quanto contenuto nei commi 6° e successivi dell'Art. 8 delle presenti Norme.

6. Nella fasce di rispetto delle infrastrutture esistenti sono ammesse esclusivamente le opere compatibili con le norme specifiche dettanti disposizioni in materia di sicurezza, tutela dall'inquinamento acustico, luminoso ed atmosferico nonché gli impianti di distribuzione carburante.

### **Art. 32 - Cimiteri e fasce di rispetto**

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

#### **DIRETTIVE**

2. Il P.I. provvede ad aggiornare la delimitazione delle aree di sedime di impianti cimiteriali, di espansione cimiteriale e delle relative fasce di rispetto.
3. Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela di cui al presente articolo e ne disciplina il procedimento e le modalità di attuazione.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

4. Salvo che la normativa urbanistico edilizia di zona non risulti più restrittiva, agli interventi ricadenti nell'ambito delle aree cimiteriali e delle aree di rispetto cimiteriale si applicano le disposizioni relative all'edificabilità di cui all'Art. 338 del Regio Decreto 27 luglio 1934, n° 1265 e successive modifiche ed integrazioni nonché dell'Art. 28 della Legge 01 Agosto 2002, n° 166.

### **Art. 33 - Elettrodotti - fasce di rispetto**

1. Il P.A.T. individua gli elettrodotti che attraversano il territorio comunale.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

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

#### **Art. 34 - Impianti di comunicazione elettronica - criteri di localizzazione e fasce di rispetto**

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

#### DIRETTIVE

2. Il P.A.T. in relazione alle previsioni dell'Art. 3, comma 1, lettera d), numero 1), e dell'Art. 8, comma 1, lettera e) della legge 36/2001, ed ai contenuti previsti dall'Art. 13, comma 1, lett. q) della L.R. 11/2004, stabilisce i criteri per l'individuazione dei siti per la localizzazione di reti e

servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico di cui al D.Lgs. 1 agosto 2003, n° 259 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e successive modificazioni, sulla base di quanto contenuto nei successivi commi del presente Articolo.

3. Gli obiettivi di qualità, consistenti in criteri localizzativi, standard urbanistici, prescrizioni ed incentivazioni, orientati al rispetto delle esigenze della pianificazione nazionale degli impianti e non tali da impedire od ostacolare in modo non giustificato l'insediamento degli stessi, sono nell'ordine di importanza i seguenti:
  - 3.1 escludere, salvo i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti su ospedali, case di cura e di riposo, scuole e asili nido ed in corrispondenza delle aree sensibili in precedenza elencate;
  - 3.2 escludere, salvo i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti su aree caratterizzate da particolare densità abitativa;
  - 3.3 escludere, salvo i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti in presenza di infrastrutture e/o servizi ad elevata intensità d'uso;
  - 3.4 escludere, salvo i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti in presenza di immobili di dichiarato interesse storico-architettonico e paesaggistico-ambientale;
  - 3.5 escludere la localizzazione di impianti che per tipologia, aggregazione e/o disaggregazione, non conformità a standard urbanistici ed edilizi non prevedono l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili;
  - 3.6 escludere la localizzazione degli impianti che non rispondono a criteri di funzionalità delle reti e dei servizi trattandosi comunque di impianti che gravano con un impatto negativo sull'ambiente in termini di emissioni

oltre che in termini di "consumo" o alterazione di risorse territoriali e ambientali;

- 3.7 privilegiare la localizzazione di tali impianti nell'ambito di un piano annuale o pluriennale rispondente ai criteri che precedono, concertato secondo il vigente protocollo d'intesa sottoscritto tra Comune di Bardolino ed i soggetti gestori degli impianti.
4. Il P.I. provvede a definire e localizzare le opere ed i servizi pubblici o di interesse pubblico relativi a reti e servizi di comunicazione, di cui al D.Lgs. n° 259 del 2003 e successive modificazioni, secondo i criteri che precedono, anche mediante la messa a punto di piani di cui al precedente punto 3.7.
5. Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela di cui al presente articolo e ne disciplina il procedimento e le modalità di attuazione.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

6. Nelle more di approvazione del P.I. la localizzazione delle nuove sorgenti o la modifica di quelle esistenti è subordinata alla verifica di conformità alle disposizioni di legge vigenti.

#### **Art. 35 - Indirizzi per l'abbattimento dell'inquinamento acustico**

1. Il P.A.T. riconosce il Piano di zonizzazione acustica adottato dal Comune ai sensi del D.P.C.M. 01/03/91, della Legge 447/95 e del D.P.C.M. 14/11/97 nonché della L.R. 21/99 recante "Norme in materia di inquinamento acustico".

#### DIRETTIVE

3. Il P.I. verifica il rispetto del Piano all'interno degli ambiti di competenza e, se del caso, ne promuove una più specifica applicazione alla scala maggiore.

#### **Art. 36 - Indirizzi per l'abbattimento dell'inquinamento luminoso**

1. Il Comune di Bardolino dovrà dotarsi del Piano dell'Illuminazione per il contenimento dell'inquinamento luminoso (PICIL) ai sensi della legge regionale n. 17 del 2009.

#### **DIRETTIVE**

- 2 Il P.I. sulla base della normativa di cui al comma 1., provvederà, ai sensi dell'Art. 17, lettera k) della legge regionale 11/2004, a dettare la normativa di carattere operativo derivante dal Piano dell'illuminazione per il contenimento dell'inquinamento luminoso.

#### **PRESCRIZIONI E VINCOLI**

- 3 Per l'illuminazione di impianti sportivi e grandi aree di ogni tipo devono essere impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione di luce verso l'alto e al di fuori dei suddetti impianti.
- 4 Fari, torri faro e riflettori illuminanti parcheggi, piazzali, cantieri, svincoli, complessi industriali, impianti sportivi e aree di ogni tipo devono avere, rispetto al terreno una inclinazione tale, in relazione alle caratteristiche dell'impianto, da non inviare oltre 0 cd per 1000 lumen a 90° ed oltre.

- 5 E' fatto divieto di utilizzare per fini pubblicitari fasci di luce roteanti o fissi di qualsiasi tipo, anche in maniera provvisoria.
- 6 Per l'illuminazione di edifici e monumenti gli apparecchi di illuminazione devono essere spenti entro le ore ventiquattro.
- 7 L'illuminazione delle insegne non dotate di illuminazione propria deve essere realizzata dall'alto verso il basso. Per le insegne dotate di illuminazione propria il flusso totale emesso non deve superare i 4500 lumen. In ogni caso per tutte le insegne non preposte alla sicurezza, a servizi di pubblica utilità ed all'individuazione di impianti di distribuzione self service è prescritto lo spegnimento entro le ore 24 o, al più tardi, entro, l'orario di chiusura dell'esercizio.
- 8 E' vietato installare all'aperto apparecchi illuminanti che disperdano la luce al di fuori degli spazi funzionalmente dedicati e in particolare, verso la volta celeste.
- 9 Tutti gli impianti di illuminazione pubblica devono utilizzare lampade a ristretto spettro di emissione; allo stato attuale della tecnologia rispettano questi requisiti le lampade al sodio ad alta pressione, da preferire lungo le strade urbane ed extraurbane, nei centri storici e per l'illuminazione dei giardini pubblici e dei passaggi pedonali. Nei luoghi in cui non è essenziale una accurata percezione dei colori, possono essere utilizzate, in alternativa, lampade al sodio a bassa pressione (ad emissione pressoché monocromatica).
- 10 E' vietata l'installazione all'aperto di apparecchi illuminanti che disperdano la loro luce verso l'alto.



**Art. 37 - Vincolo Militare**

1. All'interno del territorio comunale, in un sito individuato nella Tav. 1, è presente una antenna denominata "Monte Moscal" oggetto di servitù militare.

**PRESCRIZIONI E VINCOLI**

2. Nella superficie di terreno antistante l'antenna, entro un raggio di 60 ml. dalla stessa, è vietato costruire o sopraelevare ostacoli in elevazione di qualsiasi genere o fare piantagioni di alberi a medio od alto fusto che con la loro altezza superino la quota di ml. 265 s.l.m..

## **TITOLO III – TRASFORMABILITA'**

**TITOLO III - TRASFORMABILITA'****Art. 38 - Ambiti Territoriali Omogenei - A.T.O.**

1. Per A.T.O. s'intendono le porzioni di territorio in riferimento alle quali possono essere unitariamente considerati in termini sistemici, individuando le conseguenti politiche di intervento, l'insieme dei problemi di scala urbana e territoriale esistenti, con le loro specifiche caratterizzazioni di assetto funzionale ed urbanistico.
2. Gli Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.) in cui è suddiviso il territorio comunale sono individuati per specifici contesti territoriali sulla base di valutazioni di carattere geografico, storico, paesaggistico ed insediativo.
3. Il P.A.T. attribuisce all'interno degli ambiti territoriali individuati i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, nonché stabilisce le aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi ed i parametri per i cambi di destinazione di uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili.
4. All'interno del Comune di Bardolino gli A.T.O. sono i seguenti:  
A.T.O. n° 1 "Sistema insediativo di Bardolino-Cisano"  
A.T.O. n° 2 "Rocca del Garda e Anfiteatro morenico"  
A.T.O. n° 3 "Valle del Dugale"  
A.T.O. n° 4 "Sistema insediativo di Calmasino"  
A.T.O. n° 5 "Colline moreniche di Calmasino".

**DIRETTIVE**

5. Il percorso di individuazione e di specificazione dei carichi insediativi individuati dal P.A.T. per ogni singolo A.T.O. ai fini anche della dotazione degli standards, è contenuto nell'All. "A" alle presenti Norme di Attuazione di cui costituisce parte integrante.
6. Il P.I., nel rispetto degli obiettivi, del dimensionamento complessivo, dei vincoli e delle tutele del P.A.T., può operare limitate variazioni al perimetro degli A.T.O. in conseguenza della definizione a scala minore delle previsioni urbanistiche, sempre che tali limitate variazioni non alterino l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate negli elaborati della V.A.S..

#### **Art. 39 - Ambiti di urbanizzazione consolidata**

1. Gli ambiti di urbanizzazione consolidata sono costituiti dalle parti di territorio nelle quali i processi di trasformazione sono sostanzialmente completati. Tali ambiti comprendono in parte anche quegli ambiti di urbanizzazione tuttora da consolidare che sono costituiti dalle parti di territorio poste all'esterno delle zone edificabili previste dal P.R.G. previgente, nelle quali i processi di trasformazione, anche produttivi, sono avvenuti fuori zona e/o successivamente legalizzati con procedure di sanatoria edilizia e risultano pertanto privi e/o carenti di dotazioni territoriali e di opere di urbanizzazione adeguate. Sono altresì ambiti di urbanizzazione consolidata le zone del P.R.G. previgente per le quali il P.A.T. rileva a livello indicativo alcune destinazioni specifiche. Costituiscono parte integrante degli ambiti di urbanizzazione consolidata le aree individuate come progetti complessi, aree di riconversione, aree destinate ai servizi comuni di maggior rilevanza, aree destinate alla grande viabilità.

DIRETTIVE

2. Il P.I., nell'ambito delle aree di urbanizzazione consolidata certificate dal P.A.T., individua le aree in cui sono sempre possibili interventi diretti di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti, attuabili nel rispetto delle presenti norme, nonché gli ambiti di urbanizzazione da consolidare nei quali gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento di edifici esistenti o di ristrutturazione con modificazione della destinazione di uso tra diverse categorie urbanistiche, sono subordinati a P.U.A., a comparto edificatorio od a titolo abilitativo convenzionato, che prevedano la realizzazione delle dotazioni territoriali e delle opere di urbanizzazione mancanti o carenti.
3. Il P.I. può modificare le previsioni di urbanizzazione consolidata, come definite al precedente comma 1, senza che queste modifiche costituiscano variante al P.A.T..
4. Il P.I. nelle zone di urbanizzazione consolidata diverse dalle Zone "A" nel previgente P.R.G., e solo in riferimento ad edifici residenziali abitati dai proprietari residenti nel Comune può stabilire incrementi volumetrici sino ad un massimo di 75 mc. per ogni singolo edificio, fatti salvi i diritti dei terzi.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

5. Negli ambiti di urbanizzazione consolidata, gli interventi che sono già subordinati a P.U.A., a comparto edificatorio od a titolo abilitativo convenzionato dal P.R.G. previgente, vengono confermati.
6. Negli ambiti di urbanizzazione consolidata, qualora gli interventi non siano già subordinati dal P.R.G. previgente a

P.U.A., a comparto edificatorio od a titolo abilitativo convenzionato, sono sempre possibili interventi di nuova edificazione o di ampliamento degli edifici esistenti nel rispetto delle presenti norme.

#### **Art. 40 - Limiti fisici alla nuova edificazione**

1. I limiti fisici alla nuova edificazione individuati dal P.A.T. corrispondono ad elementi lineari di carattere naturale, storico-architettonico, infrastrutturale che, con riferimento alle caratteristiche insediative dei singoli sistemi dei diversi ambiti funzionali, determinano un contenimento dello sviluppo insediativo con l'obiettivo di tutelare le invarianti, le fragilità e le caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio comunale.
2. I limiti degli A.T.O. n. 1 "Sistema insediativo di Bardolino-Cisano" e n. 4 "Sistema insediativo di Calmasino" corrispondono e coincidono con i limiti fisici alla nuova edificazione di cui al presente Articolo fatte salve specifiche indicazioni puntuali nell'All. A alle N.d.A. (A.T.O.).

#### **DIRETTIVE**

3. Il P.I., nel rispetto delle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio tutelate dal P.A.T., in conseguenza della definizione a scala minore delle previsioni urbanistiche, può prevedere variazioni dei limiti fisici alla nuova edificazione così come può individuare modesti ambiti, collocati all'esterno dei limiti fisici alla nuova edificazione, oggetto di particolari possibilità di intervento individuate dallo stesso P.I., ai sensi del comma 2° del precedente Art. 7, sempre che dette modifiche non comportino l'alterazione dell'equilibrio

ambientale e le condizioni di sostenibilità degli interventi evidenziate negli elaborati della V.A.S..

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

4. In attesa dell'approvazione del P.I., all'esterno del limite fisico alla nuova edificazione come definito dal P.A.T. sono ammesse esclusivamente trasformazioni territoriali nei limiti previsti dal titolo V della L.R. 11/2004, e dalle presenti norme per le zone agricole.
5. Sono ammesse altresì le opere pubbliche previste dagli strumenti di pianificazione, approvate secondo le procedure di legge, in Variante ai predetti strumenti.
6. Nelle more dell'approvazione del P.I., sugli edifici esistenti nelle aree ricadenti all'interno del limite fisico alla nuova edificazione e ricomprese nel P.R.G. previgente in zona agricola o privi di destinazione urbanistica per effetto della decadenza di vincoli espropriativi, sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lett. a), b), c), d) del comma 1°, Art. 3 del D.P.R. 380/01.

#### **Art. 41 - Contesti figurativi del territorio collinare**

1. I contesti figurativi del territorio collinare sono costituiti da fasce di territorio individuate dal P.A.T., interne od esterne agli ambiti di urbanizzazione consolidata che, in relazione alle proprie caratteristiche morfologiche o paesistiche nonché in relazione ai processi di antropizzazione nei quali sono state coinvolte, richiedono la attivazione di particolari misure di tutela.

DIRETTIVE

2. All'interno di questi ambiti tutti gli interventi ammissibili di ampliamento o di ristrutturazione dell'edificato esistente debbono essere contenuti all'interno della sagoma della superficie coperta dell'edificio preesistente, utilizzando eventuali parti porticate, rientranze, locali di servizio, garages e, per la volumetria eventualmente eccedente, essere limitati ad un solo piano fuori terra con altezza massima di n. 3.00, fatti salvi i diritti dei terzi.

**Art. 42 - Zona a prevalente destinazione agricola**

1. Il territorio agricolo è costituito dall'insieme del territorio non urbanizzato utilizzato sotto il profilo agro-produttivo e silvo-pastorale, dove sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PAT e dal PI, esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 3, ai sensi degli artt. 44 e 45 della LR n. 11/2004.
2. All'interno di questa zona sono presenti:
  - 2.1 Corti rurali ed altre invarianti di natura architettonica individuate dagli Artt. 25 e 26 delle presenti Norme.
  - 2.2 Aggregati rurali collegati alla attività delle aziende agricole. Per aggregato rurale si intende il complesso di edifici, situati tra di loro ad una distanza non superiore a 50 metri, comprendenti sia la casa di abitazione da destinare a residenza dell'imprenditore agricolo, del socio della società, o degli addetti che partecipano a tempo pieno alle attività di coltivazione ed allevamento, sia le



strutture agricolo-produttive, le aree a corte, le pertinenze e gli accessori all'attività agricola.

#### DIRETTIVE

3. In riferimento agli edifici di cui al comma 2.1 si applica la normativa di cui agli Artt. 25 e 26 precedentemente citati.
  - 3.1 Per le corti rurali, allorché siano centro di riferimento e di servizio di attività agricole, il P.I. stabilisce gli eventuali incrementi volumetrici e le modalità per la loro realizzazione, in modo tale da non costituire pregiudizio ai valori testimoniali ed ambientali in esse presenti.
  
4. In riferimento agli edifici di cui al comma 2.2, il P.I. individua:
  - 4.1 gli ambiti delle aziende agricole esistenti;
  - 4.2 le esigenze di sviluppo edilizio delle singole aziende agricole, giustificate dall'ordinamento produttivo o dalla necessità di residenza dell'imprenditore agricolo, del socio della società, o degli addetti che partecipano a tempo pieno alle attività di coltivazione e allevamento. Tali esigenze sono rappresentate attraverso una scheda puntuale che assume valore ricognitivo;
  - 4.3 le destinazioni di uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, fermo restando quanto previsto dal PAT per gli edifici con valore storico-ambientale di cui al precedente comma 2.1;
  - 4.4 le modalità costruttive per la realizzazione di serre fisse collegate alla produzione e al commercio di piante, ortaggi e di fiori coltivati in maniera intensiva, anche con riferimento alle altezze, ai materiali e alle opere necessarie alla regimazione e raccolta delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'attività", facendo altresì riferimento alla DGR n. 172/2010 "Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, art. 44,

comma 6. Individuazione delle caratteristiche tecnologiche che distinguono le diverse tipologie di serre, nonché gli elementi accessori al loro funzionamento”.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

5. Tutti i nuovi edifici realizzabili all'interno della Zona a prevalente destinazione agricola, siano essi facenti parte di un aggregato rurale che isolati, devono rispettare le norme e le indicazioni contenute nel "Prontuario per gli interventi edilizi nel territorio agricolo", allegato alle presenti norme, redatto ai sensi dell'Art. 43, comma 1, lett. b), della L.R. 11/2004 (All. "B" alle presenti Norme).
6. Negli interventi sugli edifici esistenti situati all'interno della Zona a prevalente destinazione agricola, siano essi facenti parte di un aggregato rurale che isolati:
  - 6.1 nel caso l'edificio sia stato realizzato anteriormente al 01 Gennaio 1950 si applicano le norme di cui al precedente comma 5 nonché le norme e le indicazioni contenute nel Capitolo 2) del "Prontuario per gli interventi edilizi nel territorio agricolo" (All. "B" alle presenti Norme).
  - 6.2 Nel caso l'edificio sia stato realizzato successivamente al 01 Gennaio 1950, gli interventi ammissibili devono minimizzare l'impatto ambientale e paesistico potendo mantenere le caratteristiche originarie dell'edificio preesistente e debbono rispettare le norme e le indicazioni contenute nel Capitolo 3) del "Prontuario per gli interventi edilizi nel territorio agricolo" (All. "B" alle presenti Norme). In sede di rilascio del Permesso di costruire possono essere poste condizioni e date indicazioni al fine del conseguimento di questo obiettivo.
7. Le recinzioni delle aree pertinenziali agli edifici ed ai complessi agricoli - produttivi possono essere realizzate

preferibilmente mediante apposite quinte arboree composte da essenze tipiche del paesaggio gardesano o con elementi murari in pietra realizzati con materiali e tecniche tipiche dei luoghi al fine di stabilire un corretto rapporto con gli elementi del paesaggio circostante.

7.1 Il P.I. può per ogni singolo ambito territoriale o per ogni singolo complesso, fermo restando quanto specificato nel precedente punto 7, individuare e normare con maggior dettaglio le differenti soluzioni da adottare.

8. Le recinzioni nella campagna aperta o lungo i tracciati stradali, oltre che con le modalità di cui al precedente comma 7. e fino a quando il P.I. non si esprima con maggiore dettaglio e specificazione possono essere realizzate preferibilmente con reti metalliche tinteggiate in colore verde, per una altezza massima di 120 cm., dotate di accorgimenti atti a garantire penetrabilità di passaggio alle specie animali.

8.1 Il P.I. può specificare, per ogni singolo ambito territoriale o per ogni singola situazione, le caratteristiche formali e strutturali delle recinzioni all'interno della campagna aperta e lungo i tracciati stradali al fine di stabilire un corretto rapporto con gli elementi del paesaggio circostante.

9. L'edificazione al servizio delle aziende agricole, è subordinata al soddisfacimento dei seguenti requisiti:

9.1 presentazione del piano aziendale approvato da SUA presso AVEPA (ex Ispettorato Regionale per l'Agricoltura), come previsto dall'Art. 44 della L.R. 11/2004 e successive modificazioni e integrazioni.

10. All'interno del territorio comunale non sono ammessi allevamenti a carattere intensivo così come definiti dagli Atti di Indirizzo della L.R. 11/04 e successive modificazioni ed integrazioni.

11. Per quanto espresso nell'Art. 42, si demanda al P.I. lo studio di una normativa più coerente rispetto alla valenza paesaggistica del territorio. Altresì considerato che il P.R.G, attualmente, non disciplina in maniera compiuta questi aspetti, secondo le strategie espresse nel P.A.T, rimangono quindi sospese le possibilità di intervento diretto. Pur tuttavia, per quanto concerne le parti di PRG compatibili con il P.A.T., poiché esse divengono P.I., in tali parti viene anticipata la fine del regime transitorio con l'applicazione da subito di quanto previsto dall'Art, 44 L.R. 11/2004. Per le parti di P.R.G. non compatibili con il P.A.T., rimangono quindi sospese le possibilità di intervento diretto, fatti salvi quelli di cui alle lett. a), b), c), d), comma 1°, Art. 3 D.P.R. 380/2001.

**Art. 43 - Edificazione residenziale all'interno delle Zone a destinazione agricola**

1. La norma concerne edifici a destinazione residenziale o ad altra destinazione presenti all'interno delle Zone a destinazione agricola e comunque non collegati e non funzionali alle esigenze di una azienda agricola, non caratterizzati inoltre da valenza testimoniale di carattere storico od ambientale.

**DIRETTIVE**

2. Sugli edifici residenziali presenti in zona agricola, che non siano funzionali all'esercizio di un'attività agricola; sono consentiti, nello specifico, "gli interventi di cui alle lettere a), b) c) e d) dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" e successive modificazioni, nonché l'ampliamento di case di abitazione fino

ad un limite massimo di 800 mc. comprensivi dell'esistente, purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria.”.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

3. Tutti i nuovi edifici realizzabili all'interno della Zona a prevalente destinazione agricola, siano essi facenti parte di un aggregato rurale che isolati, devono rispettare le norme e le indicazioni contenute nel Capitolo 4) del "Prontuario per gli interventi edilizi nel territorio agricolo", allegato alle presenti norme, redatto ai sensi dell'Art. 43, comma 1, lett. b), della L.R. 11/2004 (All. "B" alle presenti Norme).
4. Negli interventi sugli edifici situati all'interno della Zona a prevalente destinazione agricola, siano essi facenti parte di un aggregato rurale che isolati:
  - 4.1 Nel caso l'edificio sia stato realizzato anteriormente al 01 Gennaio 1950 si applicano le norme di cui al precedente comma 8 nonché le norme e le indicazioni contenute nel Capitolo 2) del "Prontuario per gli interventi edilizi nel territorio agricolo" (All. "B" alle presenti Norme).
  - 4.2 Nel caso l'edificio sia stato realizzato successivamente al 01 Gennaio 1950, gli interventi ammissibili devono minimizzare l'impatto ambientale e paesistico potendo mantenere le caratteristiche originarie dell'edificio preesistente e debbono rispettare le norme e le indicazioni contenute nel Capitolo 3) del "Prontuario per gli interventi edilizi nel territorio agricolo" (All. "B" alle presenti Norme). In sede di rilascio del Permesso di costruire possono essere poste condizioni e date indicazioni al fine del conseguimento di questo obiettivo.
  - 4.3 Per quanto espresso nell'Art. 43 si demanda al P.I. lo studio di una normativa più coerente rispetto alla valenza paesaggistica del territorio. Altresì considerato che il PRG, attualmente, non disciplina in maniera compiuta, questi aspetti,

secondo le strategie espresse nel PAT, rimangono quindi sospese le possibilità di intervento diretto. Pur tuttavia, per quanto concerne le parti di PRG compatibili con il PAT, poiché esse divengono PI, in tali parti viene anticipata la fine del regime transitorio con l'applicazione da subito di quanto previsto dall'Art. 44 L.R. 11/2004. Per le parti di PRG non compatibili con il PAT, rimangono quindi sospese le possibilità di intervento diretto, fatti salvi quelli di cui alle lett. a), b), c), d), comma 1°, Art. 3 DPR 380/2001.

#### **Art. 44 - Criteri per gli interventi nei Villaggi turistici**

1. I Villaggi turistici sono costituiti da aree occupate da edifici esistenti, prevalentemente costituiti da residenze a carattere stagionale, al cui interno sono talvolta rilevabili aree scoperte comuni destinate ad attrezzature di tipo collettive quali piscine od aree a verde.
2. All'interno dei Villaggi turistici sono presenti abitazioni di proprietà di cittadini residenti nel Comune a partire dal 01/01/2005.
3. I Villaggi turistici possono essere ricompresi all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata oppure all'interno della Zona a prevalente destinazione agricola.

#### **DIRETTIVE**

4. Il P.A.T. demanda al P.I. la individuazione delle modalità di intervento all'interno dei Villaggi turistici distinguendo le attività ammissibili nei Villaggi turistici collocati all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata rispetto

a quelli ammissibili nei Villaggi turistici collocati all'interno della Zona a prevalente destinazione agricola.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

5. Il P.I. in relazione ai Villaggi turistici collocati all'interno degli ambiti ad urbanizzazione consolidata, ai fini di garantire azioni dirette al miglioramento della qualità urbana e territoriale:

5.1 individua, per ogni Villaggio turistico, le quantità e le modalità compatibili per interventi di adeguamento o di ristrutturazione urbanistica, alle condizioni che tali interventi vengano inseriti all'interno di un P.U.A. unitario esteso all'intero ambito del Villaggio turistico stesso o ad una sua porzione omogenea.

5.2 Per i singoli edifici di cui al comma 2° del presente Articolo il P.I. può definire gli incrementi volumetrici massimi ammissibili per ciascun edificio per necessità di adeguamento igienico-sanitario o per ampliamento e consolidamento della preesistente abitazione, fatti salvi i diritti dei terzi, alla condizione che i proprietari si impegnino a trasferire nella costruzione così ristrutturata la residenza propria o di propri familiari entro un anno dalla data del documento di agibilità, con le modalità individuate dal P.I..

5.3 Il P.I., sempre in riferimento ai singoli edifici di cui al comma 2° del presente Articolo, può altresì ammettere l'accorpamento di unità edilizie poste su lotti contigui, alle condizioni che tale accorpamento non determini incrementi della volumetria complessivamente preesistente, fatti salvi i diritti dei terzi, alla condizione che i proprietari si impegnino a trasferire nella costruzione così ristrutturata la residenza propria o di propri

familiari entro un anno dalla data del documento di agibilità, con le modalità individuate dal P.I..

- 5.4 Per i singoli edifici che non rientrano all'interno della casistica di cui al precedente comma 2° del presente Articolo il P.I. valuta la possibilità di ammettere interventi di cui alle lett. a), b), c), d) ed e) ex Art. 3 del D.P.R. 380/01, senza incremento della volumetria preesistente e fatti salvi i diritti dei terzi.
6. Il P.I., in relazione ai Villaggi turistici collocati all'interno della Zona a prevalente destinazione agricola, classifica tali ambiti come caratterizzati da edificazione diffusa ed applica quanto individuato dall'Art. 44 delle presenti N.d.A. nei Commi 5, 6, 7.
7. Gli interventi ammessi dal P.I. ai sensi dei precedenti commi non costituiscono Variante al P.A.T..
8. Nelle more dell'approvazione del P.I. nei Villaggi Turistici, siano essi collocati all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata che all'interno della zona a prevalente destinazione agricola, si applica la normativa del P.R.G. relativa alla Zona "C1-T COMPLETAMENTO-RIUTILIZZO DEL PATRIMONIO TURISTICO RADO"

**9. "ZONA "C1-T" - COMPLETAMENTO - RIUTILIZZO DEL PATRIMONIO TURISTICO RADO"**

"Sono aree occupate da edifici esistenti, prevalentemente costituenti residenze a carattere stagionale, al cui interno sono talvolta rilevabili aree scoperte comuni destinate ad attrezzature di tipo turistico (verde, piscine ecc.).

In esse sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui ai punti a), b), c), d), f) dell'art. 3 del DPR 06/06/2001 n. 380.

Per gli edifici residenziali esistenti viene consentito un aumento un tantum del 20% della volumetria con un massimo di volume costruibile di mc. 150, per necessità di adeguamento igienico - sanitario ed ampliamento dell'esistente abitazione con il rispetto




delle distanze di legge e per gli edifici stabilmente abitati da residenti da almeno cinque anni.

E' ammesso l'accorpamento di unità edilizie, poste su lotti contigui, in unità avente volume non superiore alla somma dei volumi esistenti.

Nelle aree scoperte e comuni all'interno dei villaggi turistici delle zone così individuate è sempre possibile la realizzazione di attrezzature di interesse collettivo, quali piscine, campi da tennis ed altre attrezzature turistico-sportive all'aperto, sia ex novo sia come integrazione o ampliamento di quelle esistenti per un massimo del 70% dell'area disponibile".

**Per le aree individuate nelle tavole di variante generale al P.R.G. come Z.T.O."C1-T' - COMPLETAMENTO - RIUTILIZZO DEL PATRIMONIO TURISTICO RADO" vale quanto disposto nella seguente tabella 2.**

TABELLA 2		
<b>ZONA 'C1-T'</b>  <b>Completamento - riutilizzo del patrimonio edilizio turistico rado</b>		
		C1-T
<b><u>Volume realizzabile</u></b>		20% dell'esistente, max 150 mc
Superf. minima del lotto	$S = mq$	-
Area coperta massima	$A = mq$	-
Massimo rapporto di copertura	$M = \frac{A}{S}$	-
Numero massimo dei piani	$N^{\circ}$	2
Altezza max dei fabbricati	$H = ml$	6,50
Distanza minima da asse stradale	$Da = ml$	-
Distanza minima dal ciglio stradale	$Db = ml$	5,00

Rapporto min.tra distanza da asse stradale e altezza	$R_s = \frac{D_a}{H}$	1/1
Distanza min. da confini	$D_c = m_l$	5,00
Distacchi minimi tra fabbricati diversi e tra differenti corpi di fabbrica d'uno stesso edificio	$D_f = m_l$	10,00
Rapporto min. tra distanza fra fabbricati e altezza	$R_f = \frac{D_f}{H}$	1/1
Cavedi		Esclusi
Cortili chiusi		Esclusi
Destinazione delle superfici scoperte a colture e Giardini	$m_q / m_q$	80%
Idem a passaggi pavimentati	$m_q / m_q$	20%
Superficie massima delle costruzioni accessorie in rapporto a quelle dell'edificio principale	$m_q / m_q$	10%

**Art. 45 - Criteri ed indirizzi per la ricettività turistica, alberghiera e per i campeggi**

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

1.1 aree non interessate da vincoli di specifica tutela, da invariants di bassa trasformabilità e/o da penalità a fini edificatori;

1.2 aree dotate o facilmente dotabili di opere di urbanizzazione primaria, secondaria e di servizi, secondo gli standards di qualità previsti dal P.A.T. e dal P.I.;

- 1.3 aree funzionalmente coerenti e compatibili con le aree di urbanizzazione consolidata contigue;
  - 1.4 aree che possano inserirsi visivamente in maniera armonica nel territorio, componendo e riqualificando adeguatamente il rapporto con l'intorno circostante.
2. Il P.A.T., in riferimento alle strutture alberghiere esistenti demanda al P.I. la individuazione delle modalità di applicazione degli indirizzi espressi dal "Piano urbanistico di settore per la ricettività turistica".
  3. Il P.A.T. individua altresì i campeggi presenti in riferimento ai quali non ammette ampliamenti né la concessione di nuovi insediamenti.

#### DIRETTIVE

4. Il P.I. in riferimento alle strutture alberghiere esistenti valuta gli interventi ammissibili con riferimento ai criteri di indirizzo espressi dal "Piano di settore per la ricettività turistica" di cui al precedente comma 2. in particolare:
  - 4.1 in riferimento agli alberghi inseriti all'interno dei Centri Storici ogni possibile intervento deve essere conforme ai contenuti dei rispettivi Piani Particolareggiati e delle relative "Schede progetto";
  - 4.2 in riferimento agli alberghi presenti sul lungolago ogni intervento di possibile ampliamento o ristrutturazione deve soddisfare la congruità della proposta con i valori ambientali e paesaggistici dell'intorno;
  - 4.3 in relazione agli alberghi posti in fregio alla Strada Gardesana ogni intervento di possibile ampliamento o ristrutturazione deve soddisfare condizioni di accessibilità che non confliggano con il traffico di scorrimento sull'arteria;

- 4.4 in relazione agli alberghi inseriti all'interno del tessuto urbano del Capoluogo o della Frazione ogni intervento di possibile ampliamento o ristrutturazione deve essere congruo rispetto all'equilibrio complessivo del proprio intorno urbano ed ai problemi di viabilità e parcheggio.
5. Ogni intervento di possibile ampliamento o ristrutturazione deve essere associato al miglioramento degli standards e delle dotazioni dei servizi precedentemente esistenti nonché alla dotazione dei relativi posti macchina.
6. Per le nuove costruzioni alberghiere il P.I. individua le aree in cui sono sempre possibili interventi diretti e quelle la cui utilizzazione è subordinata a P.U.A., a comparto edificatorio od a titolo abilitativo convenzionato, che prevedano la realizzazione delle dotazioni territoriali e delle opere di urbanizzazione mancanti o carenti.
7. Il P.I. in riferimento ai campeggi esprime indicazioni per ogni singolo impianto ai fini della eventuale sostituzione di unità edilizie residenziali, per altre varianti alla organizzazione interna dello stesso od anche ai fini della dotazione di nuovi servizi o della riqualificazione di quelli esistenti, previa valutazione dell'incidenza ambientale dei possibili interventi per ogni singolo campeggio al fine di migliorare le condizioni di fruizione del campeggio stesso da parte degli utenti nonché di ridurre la pressione antropica.
8. Il Piano urbanistico di settore per la ricettività turistica sarà sottoposto a verifica di assoggettabilità a procedura VAS ai sensi dell'Art 12 del D.Lgs 152/1006 e dell'Art. 40 della L.R. 13/2012.

**Art. 46 - Criteri ed indirizzi per gli interventi negli ambiti a bassa edificabilità collocati fra il litorale gardesano ed il tracciato della S.R. 249 "Gardesana Orientale" ai fini del miglioramento della qualità urbana e territoriale**

1. Il P.A.T. individua nella Tav. 4 "Carta della trasformabilità" gli ambiti a bassa trasformabilità collocati fra il tracciato della S.R. 249 "Gardesana Orientale" e lo stesso litorale che debbono essere oggetto di riqualificazione o riconversione ai fini del miglioramento della qualità urbana e territoriale.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

2. Il P.I. all'interno di questi ambiti individua:
  - 2.1 quelle loro porzioni oggetto di edificazione continua lineare o di edificazione consolidata.
  - 2.2 quelle loro porzioni oggetto di possibile recupero e valorizzazione ambientale.
3. All'interno degli ambiti di cui al precedente punto 2.2 il P.I. provvede, mediante redazione di una Scheda Urbanistica Normata e di un successivo P.U.A. estesi all'intero ambito o ad una sua porzione omogenea, alla riqualificazione urbanistica ed ambientale degli stessi senza incremento del volume residenziale preesistente, con esclusione delle volumetrie realizzabili nelle parti interrato, sulla base delle indicazioni contenute nella Scheda Urbanistica stessa.
4. La Scheda Urbanistica Normata definisce i criteri e le modalità per la conseguente riqualificazione urbanistica ed edilizia di questi ambiti attraverso la individuazione della disciplina degli interventi ammissibili, delle destinazioni di uso e dei relativi parametri urbanistici. Tali interventi possono comprendere anche la realizzazione di nuove opere in

sostituzione di quelle precedentemente esistenti ed il cambio di destinazione di uso per quelle che lo richiedano.

5. La Scheda Urbanistica Normata viene approvata con la stessa procedura del P.I..
6. Il successivo P.U.A., se richiesto dalla Scheda, viene elaborato in attuazione dei contenuti e delle indicazioni di cui alla Scheda Urbanistica stessa.
7. In tali aree, in assenza di una Scheda, nonché di un P.U.A. conforme ai contenuti, alle modalità, ai parametri ed agli indici posti dalle rispettive Schede di intervento, sono ammessi esclusivamente interventi sugli edifici esistenti, senza cambio della destinazione di uso, nei limiti di cui alle lett. a), b), c), d) comma 1, Art. 3, del D.P.R. 380/01.
8. Gli interventi ammessi dal P.I. ai sensi dei precedenti commi non costituiscono Variante al P.A.T..

**Art. 47 - Interventi di miglioramento, ampliamento o dismissione di attività produttive fuori zona**

1. Il P.A.T. individua ai sensi dell'Art. 13, comma 1, lett. n), della L.R. 11/04 i criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o per la dismissione delle attività produttive, commerciali e turistico alberghiere in zona impropria, nonché i criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 20 Ottobre 1998, n° 447, demandando al P.I. la definizione degli interventi.
2. Il P.I. individua le attività produttive esistenti in zona impropria tanto all'interno quanto all'esterno delle aree di urbanizzazione consolidata e detta norme per i conseguenti

interventi di miglioramento, di ampliamento o per la dismissione.

#### DIRETTIVE

3. Il P.I., per le attività di cui al precedente comma:
  - 3.1 valuta gli impatti esercitati nel contesto naturalistico-ambientale;
  - 3.2 valuta le valenze socio-economiche, le applicazioni occupazionali presenti e future ed il ruolo di servizio che l'attività in oggetto possa eventualmente rappresentare;
  - 3.3 valuta le condizioni di accessibilità e gli effetti sul traffico.
  
4. Sulla base di tali valutazioni il P.I. stabilisce le attività esistenti da confermare, da sottoporre o meno ad interventi di miglioramento nonché quelle oggetto di dismissione e, per quelle non oggetto di dismissione:
  - 4.1 indica lo strumento attuativo maggiormente idoneo ed il relativo ambito;
  - 4.2 indica le modalità di trasformazione urbanistica ammettendo anche la modificazione delle sagome o dei sedimi preesistenti;
  - 4.3 indica le destinazioni di uso ammesse.
  
5. Per le attività oggetto di dismissione si applica quanto individuato dal comma 3° e successivi del seguente Art. 48 delle presenti Norme.
  
6. Per le attività esistenti da confermare o da migliorare lo Strumento Urbanistico Attuativo:
  - 6.1 può ammettere che gli ampliamenti delle attività possano essere realizzati mediante mutamento della destinazione di

uso dei manufatti esistenti purché non comportino modifiche delle sagome e/o del volume preesistente;

- 6.2 può ammettere la possibilità di realizzazione di strutture di servizio, di impianti tecnologici o di altre eventuali opere non quantificabili in termini di volume o di superficie.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

7. In assenza di quanto individuato dal P.I. ai sensi del comma 4° del presente Articolo sono ammessi esclusivamente interventi sugli edifici esistenti nei limiti di cui alle lett. a), b), c), comma 1°, Art. 3 del D.P.R. 380/01.
8. Gli interventi ammessi dal P.I. ai sensi del precedente comma 6° non costituiscono Variante al P.A.T..

#### **Art. 48 - Opere incongrue ed elementi di degrado**

1. Le opere incongrue e gli elementi di degrado sono costituiti da costruzioni o manufatti che ledono il valore paesaggistico, architettonico e funzionale dei luoghi in cui sorgono e dei loro intorni.
2. Il P.A.T. individua n° 10 opere incongrue o elementi di degrado esistenti sul territorio. Essi sono:

Sito	Sup. Tot. (mq.)	Vol. Tot. (mc.)
2.1 Via S. Colombano	mq. 212	mc. 1.600
2.2 Via Molini	mq. 180	mc. 540
2.3 Via Ceola	mq. 1.496	mc. 5.548



2.4 Modena	mq. 618	mc. 3.918
2.5 Via Pragrande	mq. 1.584	mc. 5.390
2.6 Boscaia	mq. 300	mc. 990
2.7 Calmasino - Monte Oliveto	mq. 3.250	mc. 9.450
2.8 Giare	mq. 470	mc. 1.410
2.9 a) Via Peschiera	mq. 3.915	mc. 23.255
b) Via Peschiera	mq. 1.110	mc. 3.706
2.10 Cristo	mq. 850	mc. 3.000

3. Il recupero avviene con funzioni residenziali per tutti i Siti fatta eccezione per il Sito 2.9 b) Via Peschiera per il quale avviene con funzioni ricettive e commerciali con i limiti di cui al comma 3° dell'Art. 49 delle N.d.A..
4. Nel caso in cui il recupero avvenga con una nuova volumetria a destinazione residenziale, questa nuova volumetria non potrà superare il 40% della volumetria preesistente, con un minimo di 800 mq. per ogni intervento, fatta salva la quantificazione finale del rapporto affidata al P.I. Qualora la nuova volumetria venga realizzata attraverso metodi di progettazione bioecologica, attraverso l'utilizzo di materiali biocompatibili nonché utilizzando processi e tecnologie di risparmio energetico, di energie rinnovabili, oppure venga convenzionata a fini di edilizia residenziale pubblica, il rapporto potrà essere portato ad un massimo del 50%, con un minimo di 800 mc. per ogni intervento, fatta salva la quantificazione finale del rapporto affidata al P.I.
5. Nel caso in cui il recupero avvenga con una nuova volumetria destinata ad attività di tipo turistico o commerciale, questa nuova volumetria potrà raggiungere il 100% della volumetria preesistente, fatta salva la valutazione del relativo rapporto

costi-benefici che sarà oggetto di convenzionamento in sede di definizione del Piano attuativo.

6. Ogni intervento di trasformazione di queste opere incongrue deve essere accompagnato dal "Prontuario di mitigazione ambientale", come individuato dalla V.A.S. ai sensi dell'Art. 19 L.R. 11/04 che, sulla base delle analisi condotte sulla flora e sulla vegetazione naturale e coltivata, sul suolo e sottosuolo, sul paesaggio, sugli aspetti antropici nel sito e nell'area dell'intorno, sugli aspetti viabilistici, potrà operare una previsione delle potenziali interferenze degli elementi progettuali con i suddetti componenti e fattori.
  
7. Nel caso di sottrazione di elementi ecorelazionali quali siepi, filari o grandi alberi, in sede di progettazione debbono essere individuate e progettate le opportune misure compensative atte a ricostituire, in altra sede, pari o superiore quantitativo di formazioni vegetali sottratte. Tale progettazione di neo-ecosistemi - effettuata da professionalità competente in ambito naturalistico - dovrà avere coerenza funzionale con il sistema ecorelazionale locale.  
L'insieme degli elaborati progettuali costituisce parte integrante dei Prontuari di mitigazione ambientale dei Piani attuativi.
  
8. Il P.I., per ognuna delle situazioni di cui ai precedenti commi:
  - 8.1 individua lo Strumento Urbanistico Attuativo maggiormente idoneo, l'ambito oggetto dell'intervento, verifica e precisa in termini operativi le superfici e le volumetrie preesistenti e specifica i contenuti della relativa Convenzione; ed il rapporto percentuale fra la nuova e la preesistente volumetria, rapporto che non potrà superare i limiti massimi di cui ai precedenti commi 4 e 5.

- 8.2 verifica la congruità fra le proposta di intervento ed il "Prontuario di mitigazione ambientale" di cui al precedente 4° comma.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

9. In assenza di quanto individuato dal P.I. ai sensi del precedente comma 6° del presente Articolo sono ammessi esclusivamente interventi sugli edifici esistenti nei limiti di cui alle lett. a), b), c), comma 1°, Art. 3 del D.P.R. 380/01.
10. Gli interventi ammessi dal P.I. non costituiscono Variante al P.A.T..

#### **Art. 49 - Ambiti a destinazione produttiva**

1. Il P.A.T. conferma gli ambiti a destinazione produttiva individuati nel Titolo 4°, "Zone produttive", ai punti 4.1, 4.2, 4.3 delle N.d.A. del P.R.G. vigente al momento della adozione del P.A.T..

#### DIRETTIVE

2. All'interno di tali ambiti, in aggiunta e ad integrazione degli insediamenti ammissibili individuati nei punti richiamati, sono ammessi insediamenti di carattere direzionale e pubblici esercizi.
3. Sono altresì ammesse, ad integrazione di quanto già individuato dalle norme citate, le attività commerciali normate dall'art. 7, comma 1°, lettera a), punto 2) e comma 4°, punti b) e c) della L.R. 13 Agosto 2004 n° 15 recente "Norme per l'insediamento di attività commerciali nel Veneto".

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

4. Il P.A.T. demanda al P.I. la individuazione delle modalità di intervento all'interno degli ambiti a destinazione produttiva di cui al precedente comma 1° in riferimento ai contenuti di cui ai precedenti commi 2° e 3°.

**Art. 50 - Risorse naturali ed ambientali. Ambiti per la istituzione di Parchi e Riserve naturali di interesse locale**

1. Il P.A.T. demanda al P.I. la individuazione degli ambiti destinati alla istituzione di Parchi o Riserve naturali di interesse locale, ex Art. 27 della L.R. n° 40/84, all'interno dell'A.T.O. n° 2 "Rocca del Garda e Anfiteatro morenico" ed all'interno dell'A.T.O. n° 5 "Colline moreniche di Calmasino".
2. Il Parco naturale dell'Anfiteatro morenico si pone in termini complementari ed integrativi rispetto al Parco Regionale della Rocca del Garda individuato dal P.T.R.C..
  - 2.1 Il Parco dell'Anfiteatro morenico è caratterizzato dalla commistione fra paesaggio coltivato e vaste aree boschive ad elevato livello di naturalità, all'interno di una cornice di significativa valenza paesistica nel quadro del rapporto tra la cornice morenica costituente l'Anfiteatro e lo stesso Lago di Garda.
3. Il Parco naturale delle Colline moreniche di Calmasino si colloca all'interno di un territorio, interamente coltivato, caratterizzato da numerosi episodi collinari fra loro collegati da brevi tratti pianeggianti.
  - 3.1 Il Parco delle Colline moreniche ricomprende anche la porzione di territorio appartenente a Bardolino classificata, negli studi preparatori sviluppati dalla Regione Veneto in funzione del costituendo "Piano di Area del Garda-Baldo", come "Iconema delle Corti mezzadrili".

Nel suo interno sono presenti numerose corti rurali e complessi a valenza testimoniale ed ambientale.

#### DIRETTIVE

4. Il P.I. orienta la propria azione ad obiettivi di salvaguardia, tutela, ripristino e valorizzazione del paesaggio agrario all'interno degli ambiti individuati ai sensi del comma 1° del presente Articolo.
5. Il P.I. specifica, all'interno del Parco gli ambiti classificati come "Zone boscate", "Zone a destinazione agricola" o come "Zone di penetrazione" e provvede alla individuazione dei parametri e delle modalità per la redazione del "Piano ambientale".
  - 5.1 All'interno delle Zone boscate si applicano le norme di cui alla L.R. n. 52 del 13/09/1978.
  - 5.2 All'interno delle Zone a destinazione agricola di cui al precedente comma 3 vengono tutelate e promosse le colture tipiche della zona utilizzando le tecniche colturali tradizionali in essere o attraverso nuove tecniche sostenibili.
  - 5.3 All'interno delle Zone a destinazione agricola di cui al precedente comma 3 l'edificazione avviene ai sensi di quanto prescritto dall'Art. 42 delle N.d.A. recante norme sulle "Zone a prevalente destinazione agricola".
  - 5.4 Le produzioni agricole dei terreni ricompresi nel Parco possono fregiarsi della qualifica di "Prodotto nel Parco Naturale" o di altra specificazione consimile.
  - 5.5 Le "Zone di penetrazione" sono aree poste preferibilmente ai margini o nelle periferie del Parco e comprendono le strutture viabilistiche, con i relativi servizi, che si rendono necessari. Possono contenere altresì strutture ricettive o di servizio compatibili con l'assetto generale

del territorio e con i criteri di tutela ambientale e paesistica prevalenti.

- 5.6 Il P.I. specifica le modalità di percorrenza compatibili all'interno del territorio del Parco (veicolare, ciclabile ed equitabile, pedonale).
6. In sede di formazione del P.I. dovranno essere verificate le perimetrazioni delle aree boscate ora presenti in Tav. 1 con un aggiornamento del Quadro Conoscitivo di maggior dettaglio, sulla base di eventuali Piani di riordino forestale e attraverso l'eventuale confronto e supporto dell'Autorità competente in materia forestale. Le eventuali variazioni dei limiti di zona boscata non costituiscono variante al P.A.T. stesso.
7. Per quanto riguarda l'individuazione, in sede di P.I., delle aree da ritenersi soggette a vincolo paesaggistico ai sensi dell'Art.12 del D.Lgs. 42/2004 e a destinazione di vincolo forestale ai sensi dell'Art. 15 della L.R. 52/1978 restano sempre valide le modalità operative previste dalla normativa vigente (DGRV n. 4808/1997), che prevede rilievi a terra per la definizione di dettaglio delle aree di bosco.
8. Considerata la naturale dinamicità delle superfici boscate, la rappresentazione delle stese nella Tav. 1, ai fini del Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'Art. 142 del D. Lgs.42/2004 e del vincolo di destinazione forestale di cui all'Art.15 della L.R. n. 52/1978, assume esclusivamente valore ricognitivo e non costitutivo dei medesimi vincoli.

**Art. 51 - Infrastrutture della mobilità: viabilità esistente e di progetto a scala territoriale e urbana**

1. Il P.A.T. individua i tracciati della viabilità esistente nonché di quella di progetto di scala territoriale ed urbana, ed i relativi svincoli.
2. Le grafie contenute nella Tav. 4 del P.A.T. "Carta della Trasformabilità" costituiscono indicazione progettuale atta a definire la struttura viabilistica complessiva del territorio comunale.

**DIRETTIVE**

3. Il P.I. individua nel dettaglio i singoli tracciati anche ai fini della definizione del vincolo di inedificabilità conseguente alla fascia di rispetto stradale.
4. Il P.I. individua le modalità per gli insediamenti in fregio agli assi viabilistici di scorrimento ed a quelli extraurbani ai fini della sicurezza ed ai fini della tutela dagli inquinamenti acustici, luminosi ed atmosferici prodotti dal traffico.
4. Si applica in ogni caso quanto contenuto nei commi 6 e successivi dell'Art. 8 delle presenti Norme.

**Art. 52 - Infrastrutture della mobilità: piste ciclabili e percorsi pedonali**

1. Trattasi delle aree interessate da piste ciclabili e percorsi pedonali esistenti nonché da quelle di progetto.

**DIRETTIVE**

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

**Art. 53 - Accordi di Pianificazione ai sensi degli Artt. 6, 36, 37  
L.R. n° 11 in data 23 Aprile 2004**

1. Il Comune nella formazione del P.I., assicurando a chiunque, ai sensi dell'Art. 5 della L.R. 11/04 la possibilità di concorrere alla definizione delle scelte di piano, nei limiti previsti dalla L.R. 11/04, può concludere accordi con soggetti privati ai sensi dell'Art. 6 della suddetta legge, con riferimento a progetti e ad iniziative di rilevante interesse pubblico da assumere nel P.I.. Tali accordi sono finalizzati alla determinazione di previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione urbanistica, nel rispetto della Legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei terzi.

**DIRETTIVE**

2. In relazione agli Accordi di Pianificazione ex Art. 6 L.R. 11/04, sulla base della relativa Convenzione, il P.I. dovrà precisare:
  - 2.1 il rilevante interesse pubblico in rapporto al contesto comunale;
  - 2.2 i caratteri tipologici insediativi degli interventi in relazione:
    - 2.1.1 ai principali sistemi insediativi e ai tipi di intervento prevalenti;



- 2.1.2 agli edifici e sistemi di edifici riferiti ad impianti speciali pubblici e/o di uso pubblico;
- 2.1.3 ai principali sistemi delle aree verdi e degli spazi aperti pubblici e/o di uso pubblico;
- 2.1.4 ai principali caratteri della viabilità.
- 2.3 i caratteri funzionali degli interventi;
- 2.4 le modalità operative per la realizzazione dei singoli interventi previsti in relazione ai diversi tempi e soggetti dell'attuazione;
- 2.5 l'esatta perimetrazione desumibile dal testo della Convenzione dagli elaborati grafici ad essa allegati.
- 2.6 la valutazione economica-finanziaria della proposta, nonché le risorse finanziarie private ed eventuali pubbliche, i tempi, le modalità e le garanzie per l'attuazione della proposta di accordo.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 3. All'interno di tali ambiti gli interventi edificatori si realizzeranno attraverso la predisposizione di Piani urbanistici attuativi di cui all'Art. 19 della L.R. 11/04.

## **TITOLO IV – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

**TITOLO IV - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI****Art. 54 - Applicazione del P.A.T., criteri e limiti entro i quali il P.I. può modificarlo senza che sia necessario procedere ad una variante**

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

**DIRETTIVE**

2. L'attuazione delle previsioni del P.A.T. mediante P.I. può avvenire anche per stralci, nel rispetto dei criteri di omogeneità degli interventi e di coerenza con le linee strategiche degli strumenti urbanistici di livello superiore.

3. Ai sensi del comma 11, Art. 14 della L.R. 11/2004, l'entrata in vigore del P.A.T. comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (P.U.A.) vigenti, limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che nei piani di iniziativa pubblica ed in quelli convenzionati per i quali sia già stata depositata la relativa Dichiarazione di Inizio Lavori, purché siano rispettati i termini previsti per la loro ultimazione. In applicazione del 5° comma dell'Art. 48 L.R. 11/04 i contenuti dei P.R.G. vigenti prevalgono in ogni caso sulle previsioni del P.A.T. adottato ed in salvaguardia.

4. L'entrata in vigore del P.A.T. comporta la decadenza dei titoli abilitativi e delle denunce di Inizio Attività con esso incompatibili salvo che, a quella data, sia già stata depositata la relativa Dichiarazione di Inizio Lavori, alle condizioni che

essi siano conclusi nei termini di validità del provvedimento abilitativo.

5. L'adozione e l'entrata in vigore del P.A.T. comportano l'obbligo di rinnovo dell'accertamento di conformità delle opere e lavori pubblici:

5.1 per i quali non sia stato approvato, a quella data e nei modi di legge, il progetto definitivo;

5.2 per i quali non sia stato confermato l'inserimento nel programma triennale delle opere pubbliche.

6. Ai sensi e per gli effetti dell'Art. 3, comma 3 della L.R. 11/04, il P.I. o il provvedimento di localizzazione di un'opera pubblica in variante al P.I. possono modificare il P.A.T. senza che sia necessario procedere ad una variante dello stesso, secondo i seguenti criteri e limiti:

6.1 per assicurare la flessibilità del sistema di pianificazione territoriale ed urbanistico, purché tali modifiche abbiano carattere meramente operativo e non alterino negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal P.A.T. ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella V.A.S.;

6.2 per tutte le previsioni del P.A.T. i cui contenuti non siano espressamente previsti dal comma 1, lett. da a) a r) dell'Art. 13 della L.R. 11/04 o che rientrino nei contenuti del P.I., ai sensi dell'Art. 17 della medesima legge regionale;

6.3 per l'applicazione di norme giuridiche ed atti di pianificazione comunque denominati che comportino automatica variazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica di livello inferiore, salvi i casi in cui l'efficacia del precetto sia esplicitamente subordinata dalle norme all'approvazione di una variante di

- adeguamento e sempre che la variante non alteri negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal P.A.T. ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella V.A.S.;
- 6.4 per la localizzazione di opere pubbliche, secondo le procedure previste dal Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n° 327 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia di espropriazione per pubblica utilità - e dalla Legge Regionale 7 novembre 2003, n° 27 - Disposizioni generali in materia di lavori pubblici di interesse regionale e per le costruzioni in zone classificate sismiche, sempre che la variante non alteri negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal P.A.T. ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella V.A.S.;
- 6.5 in tutti i casi in cui tale possibilità è prevista da norme ed atti di pianificazione di livello superiore e dalle presenti norme.
7. Salvo che il P.I. non disponga diversamente, l'applicazione delle seguenti disposizioni non costituisce variante allo strumento urbanistico generale:
- 7.1 rispetto allo strumento urbanistico generale, gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere modificazione del proprio perimetro con il limite massimo del 10 per cento nonché trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture ed attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi;
- 7.2 gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica possono anche prevedere varianti allo strumento urbanistico generale, con un limite massimo di aumento del 15 per cento

in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:

7.2.1 la densità massima territoriale o fondiaria;

7.2.2 l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;

7.2.3 l'altezza massima degli edifici;

7.2.4 la lunghezza massima delle fronti.

**Art. 55 - Indirizzi e criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive di cui al D.P.R. 20 Ottobre 1998 n. 447 e successive modificazioni**

**Rif. Legislativo: L.R. 11/2004, art. 13 comma 1, lett.n  
Circolare Regionale n. 16 del 30/07/2001  
Allegato A DGR 832 del 15/03/2010**

**DIRETTIVE**

1. Il P.A.T. recepisce le procedure contenute negli Artt. 2 e 5 del DPR 447/98 e successive modificazioni e integrazioni, quanto disposto dalla circolare regionale n. 16/2001 nonché ai fini della formazione del P.I. quanto contenuto nell'allegato A della DGR n° 832 del 15/03/2010. Atto di indirizzo ai sensi dell'Art. 46 della L.R. 11/2004 "Norma per il governo del territorio". Criteri per l'approvazione della procedura per lo sportello unico.
2. L'applicazione della procedura per lo sportello unico per le attività produttive che comporti varianti al P.A.T. va

coordinata con procedura concertata ai sensi degli articoli 14 comma 10 e art. 15 L.R. 11/2004 integrando la documentazione progettuale ed il procedimento con quanto previsto dalla Direttiva comunitaria 2001/42/CE in materia di sostenibilità ambientale.

2. Per progetti edilizi che comportino varianti al P.I. vale quanto previsto dagli articoli 2 e 5 del DPR 447/98 e con specifico riferimento alla convocazione della conferenza di servizi quanto disciplinato dall'art. 14 e seguenti della Legge 7 agosto 1990 n. 241 per le conseguenti decisioni, dandone contestualmente pubblico avviso preventivo almeno 30 giorni prima della data di convocazione.
3. L'esito favorevole alla variazione del P.I. da parte della conferenza di servizi costituisce adozione di variante alla quale si applica la procedura contenuta all'art. 20, comma 3 della L.R. 11/04.
4. Il Consiglio Comunale, tenuto conto delle osservazioni, proposte e opposizioni presentata dagli aventi titolo si pronuncia definitivamente entro 60 giorni sull'ammissibilità della variante.
5. Non costituiscono variante al P.A.T. le applicazioni della procedura di Sportello Unico previste dal DPR 447/1998 e s.m.i. che assicurano il rispetto delle presenti Norme nonché la compatibilità dei nuovi processi di trasformazione del suolo con il quadro di invariants, fragilità e tutele previsti dal P.A.T., con gli obiettivi di sostenibilità del P.A.T. evidenziati nella V.A.S. e con i vincoli imposti dalla pianificazione territoriale sovra ordinata.

**Art. 56 - Criteri di verifica e monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del P.A.T., in rapporto alla V.A.S.**

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

DIRETTIVE

2. L'attuazione delle previsioni del P.A.T. nonché l'evoluzione delle condizioni di equilibrio che ne assicurano la sostenibilità sono sottoposte a specifico monitoraggio.
3. Ogni anno, contestualmente alla pubblicazione della proposta di piano triennale delle opere pubbliche, il Sindaco presenta una Relazione sullo stato di attuazione del piano e sugli esiti del monitoraggio, prevedendo le forme opportune di pubblicità e di partecipazione.
4. La relazione evidenzia, sulla base dell'aggiornamento dei dati del quadro conoscitivo ed in rapporto agli indicatori utilizzati per la V.A.S., gli andamenti tendenziali dei parametri di sostenibilità utilizzati per la V.A.S. stessa in rapporto allo stato di attuazione delle previsioni del P.A.T..
5. Prima della scadenza del termine di cui all'Art. 18, comma 7, della L.R. 11/04, ed in ogni caso prima di avviare il procedimento di revisione del P.I., la Giunta presenta al Consiglio Comunale un rapporto che verifica puntualmente lo stato delle condizioni di sostenibilità individuate dalla V.A.S., con particolare riferimento:



- 5.1 alla verifica quantitativa e qualitativa del sistema eco relazionale locale, inteso come insieme coerente di elementi naturali e seminaturali a cui sono assegnati ruoli di protezione e riequilibrio ambientale;
  - 5.2 alla realizzazione del sistema di parchi e spazi verdi, percorsi pedonali e ciclabili;
  - 5.3 all'equilibrio tra le previsioni, attuate e in attuazione, relative alla riqualificazione di parti della città costruita rispetto alle previsioni, attuate e in attuazione, relative alla occupazione di nuovi suoli.
9. In relazione a tale verifica la Giunta può proporre l'adozione di eventuali misure integrative nell'attuazione del P.A.T..

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

10. Il popolamento degli indicatori di monitoraggio dovrà essere effettuato a cura del Comune proponente, che potrà avvalersi delle risorse informative messe a disposizione dal Sistema Informativo Territoriale della Regione Veneto.
11. Nella fase di attuazione del PAT tuttavia si potranno ridefinire il numero e la tipologia degli indicatori ora individuati per il monitoraggio.
12. L'amministrazione comunale, d'intesa con la Provincia di Verona, attiva il processo di verifica del monitoraggio delle varie azioni ed in considerazione degli obiettivi di sostenibilità ambientale e socio-economica provvede a redigere ogni tre anni specifico rapporto al fine di verificare come le azioni operino nei confronti del Piano.

**Art. 57 - Efficacia del P.R.G. a seguito della approvazione del P.A.T. (L.R. 11/04, L.R. 30/10)**

1. I Piani Regolatori Generali vigenti mantengono efficacia fino all'approvazione del primo P.A.T..
2. A seguito della approvazione del primo P.A.T. il Piano Regolatore Generale vigente, per le parti compatibili con il P.A.T., diventa Piano degli Interventi (P.I.).
3. Dall'approvazione del primo P.A.T. decorre, per il Piano degli Interventi di cui al precedente comma 2), il termine di decorrenza di cui all'Art. 18, comma 7 L.R. 11/04, ferma restando la specifica disciplina per i vincoli preordinati all'esproprio previsti dalla normativa vigente.

**Art. 58 - Misure di salvaguardia**

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

P.T.R.C., o di loro eventuali varianti, e fino alla loro entrata in vigore, e comunque non oltre 5 anni dalla data di adozione, il Comune è tenuto a sospendere ogni determinazione sulla domande relative ad interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio che risultino in contrasto con le prescrizioni ed i vincoli contenuti nei Piani.

### **Art. 59 - Elaborati del P.A.T.**

1. Il P.A.T. di Bardolino è costituito dai seguenti elaborati:
  - A) Elaborati grafici progettuali:
    - 1) Tav. 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale 1:10.000
    - 2) Tav. 2 - Carta delle Invarianti 1:10.000
    - 3) Tav. 3 - Carta delle Fragilità 1:10.000
    - 4) Tav. 4 - Carta della Trasformabilità 1:10.000
  - B) Norme Tecniche costituite da:
    - 5) Norme Tecniche di Attuazione
    - 6) All. A alle N.T.A.: Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.)
    - 7) All. B alle N.T.A.: Prontuario per gli interventi edilizi nel territorio agricolo
  - C) Relazione Tecnica:
    - 8) Relazione Tecnica contenente gli esiti delle analisi progettuali, i contenuti del Piano ed il dimensionamento
  - D) Analisi della componente agronomica comprendente:
    - 9) Relazione agronomica
    - 10) Tav. 1 - Carta forestale
    - 11) Tav. 2 - Carta pedologica, dei suoli e reti idriche
    - 12) Tav. 3 - Carta pendenze dei suoli
    - 13) Tav. 4 - Carta uso del suolo agricolo
    - 14) Tav. 5 - Utilizzo agricolo per foglio catastale
    - 15) Tav. 6 - Superficie agricola utilizzata
    - 16) Tav. 7 - Carta degli elementi produttivi strutturali
  - E) Analisi della compatibilità geologica ed idraulica:
    - 17) Carta litologica 1:10.000
    - 18) Carta idrogeologica 1:10.000
    - 19) Carta geomorfologica 1:10.000
    - 20) Compatibilità geologica 1:10.000
    - 21) Relazione sullo studio geologico e sulla compatibilità geologica

- 22) Carta del rischio idraulico e previsioni del P.A.T. 1:10.000
  - 23) Carta della rete idrografica e di bonifica (estratta dal Quadro Conoscitivo) 1:10.000
  - 24) Relazione sullo studio di compatibilità idraulica
- F) Elaborati V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica):
- 25) Rapporto Ambientale
  - 26) Allegati al Rapporto Ambientale
  - 27) Sintesi non tecnica
  - 28) Tavola della Rete Ecologica
  - 29) Tavola delle destinazioni d'uso
  - 30) Tavola di Sintesi
- G) Elaborati V.Inc.A. (Valutazione di Incidenza Ambientale):
- 31) Relazione per la V.Inc.A.
- H) Quadro Conoscitivo:
- 32) DVD QC - Banca dati alfanumerica e vettoriale contenente il Quadro Conoscitivo di cui all'Art. 10 L.R. 11/04 e la Relazione al Quadro Conoscitivo.

#### **Art. 60 - Contenuti prevalenti**

1. Nel caso di contrasto fra le Norme di Attuazione e gli Elaborati grafici prevalgono le Norme di Attuazione.
2. Nel caso di contrasto fra le Norme di Attuazione e la Relazione prevalgono le Norme di Attuazione.
3. Nel caso di contrasto fra Elaborati grafici e Relazione prevalgono gli Elaborati grafici.
4. Nel caso di contrasto fra Elaborati grafici prevalgono gli Elaborati grafici a scala di maggior dettaglio.