



CITTÀ DI CEREА

Settore 4° Edilizia Privata e Urbanistica

Via Venticinque Aprile 52 – 37053 CEREА (VR)
Tel: 044280055 – PEC: comunecerea@halleypec.it
Email: info@cerea.net – Sito Web: www.cerea.net

CODICE SPORTELLO SUAP 4331

SEG/MM

Imposta di bollo assolta tramite circuito digitale
Sportello telematico SUAP PagoPa

Cerea, lì 24/06/2025

OGGETTO: SUAP ID. pratica n. CGLPLA77C08L781O-08052025-1443 del 12/05/2025 prot. Supro n. 0362529.

CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA n. 2025/55
ai sensi dell'art. 30 del DPR n. 380 del 06/06/2001.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE EDILIZIA PRIVATA ED URBANISTICA

Vista la richiesta di rilascio di Certificazione di Destinazione Urbanistica - pervenuta allo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) il 12/05/2025 prot. Supro n. 0362529 ID. pratica SUAP n. CGLPLA77C08L781O-08052025-1443 presentata dall'avv. **CAGLIARI PAOLO** - C.F. CGLPLA77C08L781O - residente in Viale Marzan 5 , 37019 PESCHIERA DEL GARDA (VR);

Visto l'art. 30 del DPR n. 380 del 06/06/2001;

Visto il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Cerea, approvato in data 22/10/2008, con Conferenza dei Servizi riunitasi presso gli Uffici della Direzione Urbanistica della Regione del Veneto, ratificato con deliberazione di Giunta Regionale n. 3208 del 28/10/2008;

Visto il Piano degli interventi, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 08/07/2010 (efficace dal 30/09/2010 ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della L.R. Veneto 11 del 2004), e le successive varianti;

CERTIFICA

che i terreni siti in Comune di Cerea, distinti al N.C.T. - Sezione Unica -
Foglio 19 Mappale 4 - 19 - 21 - 104 - 105 - 106 - 108 - 109 - 114 - 118 - 131 - 260 - 261;
ricadono;

P.A.T. "ATO 7" - IL TERRITORIO AGRICOLO A NORD

C498 Foglio 19 Mappale 4 - 19 - 21 - 104 - 105 - 106 - 108 - 109 - 114 - 118 - 131 - 260 - 261;

Art. 64

È il più "abitato" tra gli ambiti del territorio rurale, comprende un tratto della valle del Menago e due ampie superfici agricole ad est e ad ovest di questa, solcate da alcuni corsi d'acqua sostanzialmente paralleli tra loro i principali dei quali sono gli scoli Corollo e Rabbiosa, lo scolo Canossa, il fiume Menago e gli scoli Focchiara e Lavigno. A questa trama regolare si associa quella dei principali tracciati viari, paralleli alla rete dei corsi d'acqua nella parte ovest, perpendicolare nella parte est. Il paesaggio agricolo appare sufficientemente integro anche se in alcune parti dell'ambito vi è una forte presenza di insediamenti produttivi e residenziali dispersi, che frammenta le superfici coltivate e ne determina alcune condizioni di interclusione che non compromettono però la coltivabilità.

All'interno dell'ambito, in particolare nella parte ad est del Menago, ricadono alcuni pregevoli edifici e ville di interesse monumentale o storico documentale, spesso associati a spazi di pertinenza e giardini di grande pregio.

La valle del Menago, seppur destinata a colture agricole costituisce l'emergenza ambientale di maggior rilievo presente nell'ambito. Ad essa fa riferimento la debole rete di naturalità diffusa costituita dai corsi d'acqua minori.

Nell'A.T.O. sono rilevabili le seguenti criticità:

- diffusione insediativa e presenza di edifici a destinazione produttiva;
- barriere infrastrutturali (ferrovia e zone produttive);
- previsione di nuove infrastrutture che richiedono un corretto inserimento ambientale, in particolare nel tratto che interseca la valle nel Menago;
- impatto paesistico degli elettrodotti

A.T.O.	7	Il territorio agricolo a nord				
		carico insediativo aggiunto		standard urbanistici mq/abitante mq/mq S.T. mq/mq slp		
				primari	secondari	
		Residenze su aree libere	mc	30.000	10	20
		Produzione e Artigianato	mq.	4.500	5	5
		Commerciale (slp)	mq.	3.000	0,5	0,5
		Direzionale (slp)	mq.	1.000	0,5	0,5

Abitante teorico	mc. 179
------------------	---------

Aree a standard primari mq	Aree a standard secondari mq
3.905	5.585

TOTALE	Aree a standard mq.	Abitanti teorici	Aree a standard per abitante teorico mq
	9.490	168	54

P.A.T. Art.14 - IDROGRAFIA E FASCE DI RISPETTO

C498 Foglio 19 Mappale 4 (parte) - 19 (parte) - 104 (parte) - 105 (parte) - 106 (parte) - 108 (parte) - 109 (parte) - 114 (parte) - 118 (parte) - 131 (parte);

1. Al di fuori delle zona A, B, C1, è istituita una fascia di rispetto di larghezza minima pari a 10 ml. su ambedue le sponde dei corsi d'acqua di seguito elencati:
Fiume Tartaro, Fossa Maestra, Scolo Divisorio, Scolo Arcona, Cavo Canossa e Fosso Boldiera, Fiume Menago, Scolo Palanca, Scolo la Fossa e Scolo Dirizzano, Scolo Generale, Fossa Nuova, Scolo Lavigno, Scolo Molini, Fioretta o Scolo Laterale destroy
2. Per tutti i corsi d'acqua si rimanda al "Regolamento Consorziale per la conservazione e la polizia delle opere di bonifica e le loro pertinenze" del Consorzio di Bonifica Valli Grandi e Medio Veronese.

3. La fascia di tutela deve garantire la piena funzionalità delle opere idrauliche e facilitare le operazioni di manutenzione delle stesse.
4. All'interno degli spazi di uso pubblico in ambito urbano è possibile derogare alle distanze minime previste per filari arborei.
5. Nelle fasce di rispetto, ferme restando le disposizioni normative vigenti, si applicano le seguenti disposizioni:
 - a) è vietato ogni tipo di impianto tecnologico salvo le opere attinenti alla corretta regimazione dei corsi d'acqua, alla regolazione del deflusso di magra e di piena, alle derivazioni e alle captazioni per il trattamento delle acque reflue nonché per le opere necessarie all'attraversamento viario e all'organizzazione di percorsi ciclopeditoni e funzionali alle pratiche agricole meccanizzate;
 - b) non sono ammessi i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno con la sola eccezione di quelli connessi ai progetti di recupero ambientale;
 - c) all'interno del corpo idrico è vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione di reflui non depurati. Sono ammessi solo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico (limitatamente alla pulizia del letto fluviale), alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione dei percorsi di attraversamento;
 - d) i lavori di ripulitura e manutenzione fluviale possono essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione al regolare deflusso delle acque di alveo e, in ogni caso, senza alterare l'ambiente fluviale qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette o di evidente valore paesaggistico.
6. Si richiamano anche la normativa riferita ai corsi d'acqua nelle presenti norme, e la Valutazione di compatibilità idraulica allegata al P.A.T.

P.A.T. Art.2 - AMBITO DEL PIANO D'AREA DELLA PALUDE DEL BRUSA'

C498 Foglio 19 Mappale 4 (parte) - 131 (parte) - 260 (parte);

1. Gli elaborati grafici riportano il perimetro del "Piano d'Area della Palude e dell'area del Brusà". Le norme relative all'ambito interessato dal piano d'area sono riprese in diverse parti della presente normativa, in relazione ad invarianti, elementi di fragilità, strategie e ambiti di tutela.
2. Per tutto quanto non espressamente previsto da queste norme e per le parti non in contrasto con il P.A.T., fino ad approvazione del Piano degli interventi, si fa riferimento alle norme del PRG vigente e in particolare agli elaborati della Variante n.16 al PRG "Adeguamento al P.A.P.A.B."

P.A.T. Art.24 - INVARIANTI DI NATURA PAESAGGISTICA

C498 Foglio 19 Mappale 4 - 21 - 104 - 105 - 106 - 108 - 109 - 114 - 118 - 131 - 260 (parte) - 261 ;

Costituiscono invariante nelle aree in oggetto i caratteri paesaggistico ambientali della ruralità e le funzioni agricole–produttive; nonché gli elementi di persistenza che testimoniano le relazioni storiche tra aree urbanizzate e paesaggio agrario.

Invarianti di natura paesaggistica. Direttive

Il P.I.:

- salvaguarda l'assetto agrario e le relative sistemazioni funzionali alla produzione agricola;
- promuove lo sviluppo e l'integrità delle aziende agricole e dell'attività agricola, e in particolare le tecniche e modalità di conduzione informate ai principi della sostenibilità ambientale;
- favorisce la fruizione turistica del territorio aperto, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopeditoni connessi con gli insediamenti, e la promozione di attività agrituristiche e di servizio;
- tutela, recupera e valorizza gli elementi che rivestono particolare valenza dal punto vista

naturalistico-ambientale e quelli caratterizzanti la struttura agricola tradizionale del territorio (reticolo dei corsi d'acqua, manufatti, viabilità vicinale, sistemazioni agricole tradizionali, ecc.);
-contiene l'edificazione, prevedendo il recupero degli ambiti di edificazione diffusa;
-prevede la collocazione preferenziale degli interventi edilizi funzionali all'attività agricola in adiacenza a fabbricati esistenti.

P.A.T. Art.25 - P.A.P.A.B. - AMBITO DI TUTELA DEGLI SPAZI RURALI

C498 Foglio 19 Mappale 4 - 19 - 21 - 104 - 105 - 106 - 108 - 109 - 114 - 118 - 131 - 261 (parte);

Le invarianti di natura paesaggistica denominate "Vallette" e "La campagna a sud di Frescà" ridefiniscono ed estendono quanto previsto per gli agli "Ambiti di tutela degli spazi rurali aperti" individuati dal P.A.P.A.B. Riprendendone la normativa:

Ambito di tutela degli spazi rurali aperti - Direttive

Negli ambiti di tutela degli spazi rurali aperti sono perseguite le seguenti finalità:

- a) tutelare i filari alberati esistenti e promuovere nuove formazioni;
- b) salvaguardare l'assetto viario interpodereale con le sue caratteristiche tradizionali;
- c) conservare il sistema delle siepi;
- d) salvaguardare gli elementi che maggiormente concorrono a differenziare e valorizzare il territorio;
- e) conservare e ripristinare i caratteri paesaggistici e ambientali del territorio in armonia con le esigenze dell'attività agricola.

Il P.I. dovrà contenere specifici sussidi operativi contenenti tipologie, materiali, caratteristiche costruttive e indicazioni progettuali per la realizzazione degli interventi ammessi.

Ambito di tutela degli spazi rurali aperti - Prescrizioni e vincoli

Sono vietati interventi di nuova edificazione fatto salvo quanto previsto ai sensi del comma successivo, nonché per l'adeguamento di opere pubbliche o di interesse pubblico esistenti.

Sono consentiti, per gli edifici esistenti, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento igienico, di ristrutturazione, con esclusione degli interventi di integrale demolizione e ricostruzione e, per gli edifici stabilmente abitati alla data di entrata in vigore della L.R. 24/85 di ampliamento, in aderenza all'edificio esistente; sono altresì consentiti gli ampliamenti per usi agrituristici, nel rispetto della normativa regionale.

Le superfici delle Aziende Agricole incluse in questo ambito concorrono alla determinazione dei volumi ammessi nelle aree agricole comprese nell'"Area rurale interclusa" individuata dal PAPAB, o comunque nelle aree adiacenti escluse dal perimetro dello stesso Piano d'Area e classificate come zona agricola.

Per gli interventi di trasformazione edilizia consentiti è fatto obbligo, attraverso apposita convenzione, di mettere a stabile dimora specie autoctone, per un'estensione pari ad almeno due volte la superficie costituita dalla somma delle superfici utili di calpestio e delle aree esterne impermeabilizzate. Tali piantumazioni devono prioritariamente essere realizzate secondo le indicazioni progettuali eventualmente contenute negli elaborati grafici di progetto del P.A.T. o del P.I., o comunque all'interno del fondo rustico, valorizzando le preesistenze e si attuano contestualmente agli interventi consentiti.

Gli interventi consentiti devono essere realizzati nello stretto rispetto delle tipologie e dei materiali della tradizione rurale propria dei luoghi.

Non è ammessa l'apertura di nuove cave e discariche.

Non è consentita l'individuazione di nuovi tracciati stradali, la realizzazione di allevamenti zootecnici intensivi e di impianti di acquacoltura.

P.A.T. Art.3 - STUDI PER IL PIANO DI AREA DELLE PIANURE E VALLI GRANDI VERONESI (PAPVGV). NORME DI SALVAGUARDIA PER I TEMATISMI INTERESSATI

C498 Foglio 19 Mappale 4 (parte) - 131 (parte) - 260 (parte);

1. Il Comune di Cerea ricade interamente nell'ambito interessato dal Piano di Area delle Pianure e Valli Grandi Veronesi, in corso di elaborazione.
2. Gli studi e la bozza di normativa del P.A.P.V.G.V. contengono un articolato insieme di contenuti progettuali che interessano il Comune di Cerea; alcuni di questi hanno importanti conseguenze per l'individuazione di vincoli, sistemi di invariante e opportunità di trasformazione, che il PAT acquisisce ed elabora, in particolare:
 - individua un Ambito per l'istituzione di Riserve archeologiche di interesse regionale coincidente con il Castello del Tartaro;
 - definisce "Icane di paesaggio" come ambiti di elevata tutela entro un sistema di invariante di natura paesaggistica;
 - individua la connessione Treviso-Legnago-Ostiglia;
 - delimita aree di rilevante interesse paesistico-ambientale;
 - prevede l'attivazione di un sistema di trasporto pubblico (littorina) lungo le linee ferroviarie esistenti.
3. Per ciascuno di questi aspetti si rimanda alle tavole di progetto del P.A.T. e ai corrispondenti articoli di normativa.

P.A.T. Art.30 - RETICOLO IDROGRAFICO

C498 Foglio 19 Mappale 104 (parte) - 105 (parte) - 106 (parte) - 118 (parte) - 131 (parte);

Nel territorio agricolo di Cerea, fortemente caratterizzato dalla presenza delle acque, il reticolo idrografico rappresenta un particolare tipo di invariante paesaggistica, nel quale il modificarsi di alcuni elementi secondari mantiene costanti le relazioni gerarchico funzionali degli elementi costitutivi.

Reticolo idrografico. Direttive

Il P.I. definirà gli interventi di valorizzazione paesaggistica del reticolo idrografico avendo cura, tra l'altro, di:

- garantire in particolare la leggibilità dei diversi caratteri di permanenza degli elementi costitutivi;
- sottolineare, anche con adeguate sistemazioni vegetali, il ruolo e la gerarchia dei corsi d'acqua principali (con prevalente orientamento nord- sud) e degli elementi secondari;
- verificare la possibilità di utilizzare il reticolo idrografico minore e il sistema dei fossi esistenti, previa adeguata sistemazione paesaggistica, come elementi primari di ritenzione delle acque meteoriche.

P.A.T. Art.31 - DISCONTINUITA' MORFOLOGICHE DEL SUOLO - TRACCE DI PALEOALVEI

C498 Foglio 19 Mappale 4 (parte) - 19 (parte) - 21 (parte) - 104 (parte) - 105 (parte) - 106 (parte) - 108 (parte) - 109 (parte) - 114 (parte) - 118 (parte) - 260 (parte) - 261;

Il P.A.T. individua come invariante alcune tracce di paleoalvei che coincidono con discontinuità nella morfologia del suolo.

Le principali discontinuità sono localizzate ai bordi dell'ambito vallivo del Menago ma negli elaborati grafici sono riportate anche tracce frammentarie di paleoalvei di minor rilievo.

Discontinuità morfologiche del suolo. Direttive

Gli ambiti di paleoalveo e le tracce dovranno essere valorizzati con interventi di sistemazione dello spazio aperto che ne accrescano la leggibilità e la discontinuità rispetto al territorio circostante.

All'interno degli ambiti di paleoalveo il P.I. dovrà individuare specifiche modalità per gli interventi di trasformazione previsti o consentiti dal P.A.T.

Discontinuità morfologiche del suolo. Prescrizioni e vincoli

Sono vietati interventi che comportino la modifica permanente dell'andamento naturale del suolo. Qualora interventi di trasformazione debbano alterare temporaneamente le caratteristiche morfologiche originarie queste dovranno essere ripristinate alla conclusione dei lavori.

P.A.T. Art.4 - AREA A RISCHIO IDRAULICO E IDROGEOLOGICO IN RIFERIMENTO AL P.A.I.
C498 Foglio 19 Mappale 4 - 19 - 21 - 104 - 105 - 106 - 108 - 109 - 114 - 118 - 131 - 260 (parte) - 261;

Coincidono con aree esondabili o a periodico ristagno idrico normate all'Art.42, Aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al P.A.I. Prescrizioni e vincoli.

L'area è soggetta alle disposizioni previste dalle Norme di attuazione del P.A.I.

Il P.A.T. dispone in particolare il rispetto delle disposizioni inerenti la tutela idraulica contenute nelle presenti norme e a quanto previsto dalla Valutazione di compatibilità idraulica del P.A.T.

P.A.T. Art.41 - TERRENO IDONEO

C498 Foglio 19 Mappale 260 (parte) - 261 (parte);

Gli interventi sono soggetti alle norme generali di tutela dal rischio geologico- idraulico.

P.A.T. Art.43 - TERRENO NON IDONEO

C498 Foglio 19 Mappale 4 - 19 - 21 - 104 - 105 - 106 - 108 - 109 - 114 - 118 - 131 - 260 (parte) - 261 (parte);

Non sono consentiti interventi di nuova costruzione, ricostruzione, ampliamento. Sono consentiti interventi relativi a infrastrutture stradali e impianti tecnologici di interesse pubblico, sulla base di puntuali analisi geologico-tecniche, finalizzate a definire le modalità di realizzazione delle opere e garantire le condizioni di sicurezza delle opere stesse, nonché dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti.

P.A.T. Art.44 - AREE ESONDABILI O PERIODICO RISTAGNO IDRICO

C498 Foglio 19 Mappale 4 - 19 - 21 - 104 - 105 - 106 - 108 - 109 - 114 - 118 - 260 (parte) - 261 (parte);

Il P.A.T. individua tra le "aree esondabili" o con "periodico ristagno idrico" le aree che in passato sono state interessate da episodi, eccezionali o ricorrenti, di esondazione dei corsi d'acqua o di fenomeni di allagamento.

Aree esondabili o periodico ristagno idrico. Direttive

Il P.I. disciplina le aree in oggetto in coerenza con le disposizioni di cui al successivo art.43 "Norme per la tutela idraulica", e con quelle di seguito elencate:

- salvaguardia dei caratteri dimensionali e morfologici che garantiscono la funzionalità idraulica dei corpi idrici;
- divieto di tombatura o di chiusura di fossati esistenti, anche privati, a meno di evidenti necessità attinenti la pubblica o privata sicurezza; in caso di tombatura occorrerà provvedere alla ricostruzione planoaltimetrica delle sezioni idriche perse, secondo configurazioni che ripristinino la funzione iniziale, sia in termini di volumi che di smaltimento delle portate defluenti;
- eventuali ponticelli, tombamenti, o tombotti interrati, devono garantire una luce di passaggio mai inferiore a quella maggiore fra la sezione immediatamente a monte e quella immediatamente a valle della parte di fossato a pelolbero;
- negli interventi di nuova edificazione il piano di imposta dei fabbricati dovrà essere fissato ad una quota superiore al piano di campagna medio circostante, per una quantità da precisarsi attraverso un'analisi della situazione morfologica circostante, e comunque non inferiore ai 30 cm;

- negli interventi di nuova edificazione per i volumi interrati, vanno previsti adeguati sistemi di impermeabilizzazione e drenaggio e quanto necessario per impedire allagamenti dei locali, inoltre bocche di lupo, sfiati ecc. vanno disposti sempre con apertura superiore a una quota come definita al punto precedente.

Il P.I., sulla base di analisi geologico – idrauliche puntuali, può precisare e ridefinire i limiti delle aree esondabili e/o con periodico ristagno idrico rappresentati nella tav. 3, giustificando le diversità mediante adeguata documentazione geologico – tecnica.

Il P.I. valuta la possibilità di individuare appositi invasi, sia locali che diffusi, per il drenaggio, la raccolta e lo scarico controllato delle piogge più intense, o per la laminazione delle portate di piena dei corsi d'acqua a rischio di esondazione. Per gli interventi finalizzati a contenere o risolvere le situazioni critiche disciplinate dal presente articolo.

Devono essere comunque rispettate le indicazioni e prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica.

P.A.T. Art.46 - CORSI E SPECCHI D'ACQUA

C498 Foglio 19 Mappale 104 (parte) - 105 (parte) - 106 (parte) - 118 (parte) - 131 (parte);

1. Il piano individua i luoghi dell'acqua quali biotopi di rilevante interesse naturalistico e ambientale, riconoscendone il ruolo strutturale.
2. In tali ambiti dovranno essere promosse azioni per la loro tutela e valorizzazione anche al fine di una loro fruizione, nell'ottica del miglioramento della qualità dell'ambiente e dell'abitare.
3. Il P.A.T. valorizza la presenza del corpo idrico come elemento di valore paesaggistico all'interno o in fregio al contesto urbanizzato.

Corsi e specchi d'acqua Direttive

Attraverso il P.I. e l'elaborazione di specifici programmi e progetti, saranno adottate misure di salvaguardia e valorizzazione del sistema dei corsi d'acqua naturali e artificiali esistenti, evitandone l'alterazione dell'equilibrio ecologico.

D'intesa con gli altri Enti competenti, verrà redatto un piano finalizzato al restauro ambientale dei tratti di più elevata valenza naturale.

Dovrà essere evitata la tombatura dei corsi d'acqua.

Lungo i canali artificiali, negli elaborati cartografici, il P.I. indicherà fasce di pertinenza le quali, compatibilmente con gli spazi richiesti per le periodiche operazioni di manutenzione, dovranno essere trattate con specie arbustive e arboree igrofile da scegliere tra quelle indicate nella Parte Sesta della presente normativa, attribuendo un ampio margine di pertinenza specie laddove più forti sono le interferenze con il sistema insediativo.

Eventuali percorsi pedonali e/o ciclopedonali potranno essere realizzati entro tale fascia di pertinenza ed eventualmente coincidere con gli spazi destinati alle operazioni di manutenzione.

Si prevede inoltre, in accordo con il Consorzio di Bonifica, l'eliminazione o la rilocalizzazione delle canalette pensili che contrastano con le finalità di riqualificazione e fruizione naturalistico-ambientale del presente piano.

Al fine di una riqualificazione del sistema dei corsi d'acqua, in conformità con quanto previsto dal Piano di Area della Palude e dell'Area del Brusà (P.A.P.A.B.) il P.I. potrà prevedere interventi di ripristino, risagomatura ed escavo dei canali. Dovranno essere valutate le possibilità di attrezzare i fossi e gli scoli per la fitodepurazione delle acque superficiali attraverso l'uso delle specie di seguito indicate.

Cloroficee:

Chlorella Coelastrum

Cianoficee: Spirulina

Diatomee: Dunaliella

Emergenti:

Scirpus robustus Scirpus lacustris
Schoenoplectus lacustris Phragmites
australis

Phalaris arundinacea

Typha domingensis

Typha latifolia Typha orientalis Canna
flaccida

Iris pseudacorus

Scirpus validus

Scirpus pungens Glyceria maxima

Eleocharis dulcis

Eleocharis sphacelata

Zantedeschia aethiopica

Colocasia esculenta

Sommerse: Egeria densa

Ceratophyllum demersum

Elodea densa Myriophyllum aquaticum

Flottanti:

Lagorosiphon major

Salvinia rotundifolia

Spirodela polyrhiza

Pistia stratiotes Lemna minor

Lemna gibba

Lemna spp.

Azolla caroliniana

Hydrocotyle umbellata

Eichhornia crassipes

Wolffia arrhiza

Corsi e specchi d'acqua Prescrizioni e vincoli

Sono vietati interventi di riduzione dell'alveo, nonché diminuzioni della portata idrica esistente. E' vietata la cementificazione dell'alveo e delle sponde.

In sede di manutenzione idraulica o di nuove realizzazioni di canalizzazioni devono essere utilizzate soluzioni progettuali e tecniche costruttive le quali, oltre a garantire la sicurezza idraulica, consentano la risalita delle sponde, nonché prevedano la ricomposizione paesaggistico-ambientale.

E' vietato, in fregio ai corsi d'acqua, l'installazione di infrastrutture aeree su palificate e di insegne e cartelloni pubblicitari. Sono concesse deroghe a quanto precedentemente riportato purché siano finalizzate esclusivamente alla salvaguardia di particolari condizioni ecologiche o a potenziare gli allacciamenti elettrici della popolazione residente.

La manutenzione e la pulitura delle sponde devono essere attuate in tempi differenti, favorendo la naturalità delle stesse, mediante tecniche proprie dell'ingegneria naturalistica, e conservando la presenza delle idrofite che contribuiscono alla fitodepurazione dell'acqua.

Le operazioni di dragatura devono essere effettuate con rotazione pluriennale e per tratti discontinui.

Gli attraversamenti necessari per eventuali accessi ai fondi sono ammessi solo per particolari e documentate esigenze di conduzione delle aziende agricole; devono essere realizzati mediante la costruzione di solette ancorate sulle scarpate con rivestimento in pietra e mattoni in modo tale da inserirsi correttamente nel contesto paesaggistico.

Eventuali recinzioni da effettuarsi in fregio ai canali devono essere realizzate mediante l'impianto di siepi, anche in aderenza a rete metallica senza zoccolatura fuori terra.

Limitatamente all'area naturalistica della Valle del Menago compresa nel perimetro del P.A.P.A.B. sono vietati gli attraversamenti, con viabilità ad alto scorrimento veicolare.

E' fatto divieto di bruciare ed estirpare la vegetazione arboreo-arbustiva presente lungo i corsi d'acqua se non per inderogabili esigenze di manutenzione e governo delle acque.

P.A.T. Art.51 - AREE DI INTERESSE NATURALISTICO E AMBIENTALE

C498 Foglio 19 Mappale 4 - 19 - 21 - 104 - 105 - 106 - 108 - 109 - 114 - 118 - 131 -260 - 261 (parte);

1. Le aree di interesse di interesse naturalistico e ambientale sono ambiti destinati al rispetto dell'ambiente naturale, della flora e della fauna e coincidono con i principali paleoalvei ancor oggi leggibili con continuità nel territorio comunale.
2. Entro queste aree sono localizzati i principali corsi d'acqua, ambiti di tutela del territorio agricolo e gli elementi di maggior rilievo del sistema ambientale: aree umide, aree boschive, specchi d'acqua per i quali si rimanda alle norme specifiche.

P.A.T. Art.8 - VINCOLO PAESAGGISTICO D.Lgs. 42/2004 - CORSI D'ACQUA

C498 Foglio 19 Mappale 4 (parte) - 19 (parte) - 21 (parte) - 104 (parte) - 105 (parte) - 106 - 108 - 109 - 114 - 118 - 131 - 260 (parte) - 261 ;

1. Aree vincolate ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 del quale vanno rispettate le prescrizioni.
2. Particolare cura va osservata nel consentire interventi su manufatti tipici esistenti, sui gruppi arborei, sui boschi e sulla vegetazione caratteristica.

P.A.T. Art.80 - INFRASTRUTTURE DI MAGGIOR RILEVANZA

C498 Foglio 19 Mappale 104 (parte) - 114 (parte) - 260 (parte);

Gli elaborati grafici del P.A.T. riportano le principali infrastrutture di progetto.

Linee di trasporto pubblico ferroviario

Nella tavola 4 "Carta delle Trasformabilità" è ripresa ed elaborata la previsione di una linea di trasporto pubblico prevista dal Piano d'Area della Pianura e delle Valli Grandi Veronesi.

Sono individuate a titolo esemplificativo tre fermate, oltre alla stazione esistente, le quali consentono di distribuire sul territorio i flussi di traffico funzionali al servizio di trasporto pubblico, soddisfacendo i requisiti di:

- adeguata accessibilità viaria;
- buone relazioni con spazi aperti attrezzati (esistenti o di progetto) e buona localizzazione rispetto ai possibili bacini di utenza (che possono comprendere comuni limitrofi (Casaleone, San Pietro di Morubio etc.);
- presenza di parcheggi esistenti o possibilità di realizzarne di nuovi; funzionali Anche ad altre attività.

Corridoio della Variante alla S.R.10 Padana Inferiore

Negli elaborati grafici è indicato, con linea di spessore inferiore e privo del simbolo F un "corridoio di salvaguardia" della Variante alla S.R.10 Padana Inferiore. All'interno del "corridoio" è vietato qualunque intervento di nuova edificazione.

Autostrada Nogara-Mare Adriatico

Gli elaborati grafici del P.A.T. riportano la previsione di un nuovo tracciato autostradale a sud di Aselogna.

Fino a specifico provvedimento, conseguente alla definizione progettuale della nuova infrastruttura, la simbologia grafica utilizzata per l'indicazione del tracciato non ha alcun valore prescrittivo, né costituisce vincolo rispetto ad alcun tipo di intervento.

Una volta concluso l'iter progettuale e autorizzativo previsto dalla legislazione vigente, il tracciato definitivo potrà essere rappresentato nel P.I. senza che ciò costituisca variante al P.A.T.

Infrastrutture di maggior rilevanza. Direttive

I progetti esecutivi di nuove infrastrutture dovranno essere associati a misure di ricomposizione e riordino della zona agricola con l'obiettivo di:

- ridurre le conseguenze negative sulle aziende agricole, tutelandone le condizioni di operatività delle funzioni agricole (ad esempio garantendo, tra corpi aziendali separati dalle infrastrutture, i collegamenti funzionali alla conduzione dell'attività agricola);
- ridisegnare il paesaggio in riferimento al nuovo elemento infrastrutturale inserito, riducendone gli impatti anche attraverso interventi di rimboschimento dei fondi adiacenti;
- mitigare l'impatto visivo, acustico e da polveri legato alle nuove infrastrutture, in particolare rispetto agli insediamenti esistenti, attraverso la creazione di barriere vegetali

(ad alta densità di impianto ed eventualmente rialzate) di adeguata profondità e correttamente strutturate per un'efficace azione di filtro.

P.A.T. Art.91 - GANGLI PRINCIPALI

C498 Foglio 19 Mappale 4 - 104 - 105 - 106 - 108 - 109 - 114 - 118 - 131 - 261;

1. Sono riconosciuti come "Gangli principali" le aree poste a monte e a valle del S.I.C. "Palude del Brusà-le Vallette", comprese nel paleoalveo del Menago e lungo le ramificazioni di questo al confine con il Comune di San Pietro di Morubio, nonché le aree agricole ad ovest del S.I.C.
2. Tali aree sono individuate come ambiti nei quali sono presenti elementi naturali in grado di fornire habitat sufficiente al mantenimento delle specie di interesse faunistico e floristico. Prescrizioni, vincoli e direttive sono quelli previsti per gli ambiti corrispondenti, individuati negli elaborati grafici e regolati dalla nella presente normativa.

P.A.T. Art.92 - ZONE DI AMMORTIZZAZIONE E TRANSIZIONE

C498 Foglio 19 Mappale 21 - 261;

1. Il P.A.T. individua due tipi di ambiti che svolgono un ruolo di ammortizzazione e transizione e rinvia al P.I. per la definizione delle loro caratteristiche paesaggistiche e ambientali:
 - ambiti di ammortizzazione e transizione tra il paesaggio agricolo e le principali infrastrutture esistenti di viabilità e ferroviarie, che svolgono un ruolo di mitigazione degli impatti delle infrastrutture;
 - ambiti di transizione tra le aree urbanizzate (esistenti e di progetto) e i principali elementi del sistema ambientale, Le zone di ammortizzazione e transizione sono destinate a svolgere un ruolo di connessione tra le risorse naturali e lo spazio abitabile ma anche di filtro e protezione degli ambienti da tutelare.
2. All'interno delle "Zone di ammortizzazione e transizione" tra le aree urbanizzate e i principali elementi del sistema ambientale, il P.A.T. classifica il "Corridoio di riequilibrio paesistico" previsto dal P.A.P.A.B., da realizzarsi tra le aree urbanizzate lungo via Mantova e le risorse naturali della "Palude e dell'area del Brusà".

Corridoio di riequilibrio paesistico

Ai "Corridoi di riequilibrio paesistico" è affidato un ruolo di "cerniera" tra le aree urbanizzate e le aree rurali circostanti.

Le aree interessate dal "Corridoio di riequilibrio paesistico" devono essere classificate del P.I. come le come le aree urbanizzate adiacenti; pur restando inedificabili, la loro superficie concorre alla formazione della volumetria edificabile delle zone urbanizzate adiacenti.

Tali aree concorrono alla determinazione degli standard secondari.

Le modifiche più rilevanti che coinvolgono il sistema della viabilità riguardano i corridoi di riequilibrio che delimitano l'area del centro commerciale "le Vallette", e sono connesse alla realizzazione di una nuova strada all'interno dell'ambito di "riqualificazione paesistica del sistema produttivo delle Vallette" a sud di via Mantova. Le modifiche comportano una nuova distribuzione degli attuali spazi di parcheggio dalla quale risulta una differente organizzazione delle corsie di attraversamento e di distribuzione ai posti auto. Obiettivo delle modifiche proposte è l'allontanamento del traffico veicolare delle aree a più elevata naturalità e in particolare dalle aree boscate.

Corridoio di riequilibrio paesistico. Direttive

All'interno dei corridoi di riequilibrio paesistico saranno individuati:

- i percorsi pedonali e ciclo-pedonali necessari per l'accessibilità delle aree sottoposte a maggior tutela e per garantire la continuità funzionale del sistema viabilistico;
- punti di sosta attrezzati, utili alla visitazione delle zone protette;
- aree da attrezzare con elementi di arredo urbano per migliorare la qualità ambientale delle zone residenziali e/o produttive adiacenti.

Nella predisposizione dei progetti urbanistici attuativi e nella redazione dei progetti relativi a quest'ambito:

- dovranno essere specificate le specie arboree ed arbustive da utilizzare, secondo le indicazioni riportate nella Parte sesta delle presenti norme;
- dato l'elevato grado di naturalità che si vuole salvaguardare o imprimere alle trasformazioni dell'esistente, gli elementi di arredo urbano più opportuni dovranno essere individuati in sede di progettazione definitiva ed esecutiva degli interventi. Si raccomanda però il ricorso a materiali naturali e ad un repertorio formale semplice ed elementare;
- particolare attenzione dovrà essere posta alla scelta dei dispositivi per l'illuminazione dei percorsi, dei parcheggi e delle strade carrabili. Il particolare i corpi illuminanti dovranno essere schermati da siepi arbustive o alberi disposti a filare, in modo da ridurre la visibilità dalle aree di interesse naturalistico e di pregio ambientale.

Corridoio di riequilibrio paesistico. Prescrizioni e vincoli

Tutte le soluzioni previste all'interno dei "Corridoi di riequilibrio paesistico" si propongono di ridurre gli impatti, derivanti dall'urbanizzazione esistente e dal traffico carrabile, attraverso un sistema reticolare di spazi aperti di collegamento tra la struttura insediativa e le aree di interesse naturalistico.

Le sedi stradali destinate ad accogliere il traffico automobilistico dovranno essere realizzate con tecnologie tali da ridurre le emissioni inquinanti o la velocità di percorrenza e con soluzioni progettuali idonee alla ricomposizione paesaggistica dei luoghi, articolando la sezione negli elementi costitutivi della strada (marciapiedi, filari alberati, siepi arbustive con funzione di filtro al rumore e alle polveri...).

Corsie destinate ad accogliere quote più rilevanti di traffico dovranno essere realizzate con asfalto fonoassorbente. Le strade di importanza minore, caratterizzate da quote di traffico più modeste dovranno impiegare materiali caratterizzati da gradi di permeabilità via via più elevati.

P.A.T. Art.93 - CORRIDOI ECOLOGICI SECONDARI. CORSI D'ACQUA

C498 Foglio 19 Mappale 4 - 19 - 21 - 104 - 105 - 106 - 108 - 109 - 118 - 131;

1. Sono individuati come "Corridoi ecologici secondari" i principali corsi d'acqua esistenti nel territorio comunale, per i quali si rinvia alle norme specifiche contenute in questa normativa.
2. Il P.I. e specifici progetti valorizzeranno i corsi d'acqua principali come "dorsali" di riferimento per un più ampio e ramificato "Sistema della naturalità diffusa", costituito dal reticolo dei corsi d'acqua minori, dalle formazioni boschive areali e lineari, dai giardini storici compresi entro pertinenze da tutelare, dalle alberature a filare etc.

P.I. "E2a" - ZONE AGRICOLE - SOTTOZONE E2a

C498 Foglio 19 Mappale 260 (parte);

Articolo 31

1. La zona territoriale omogenea di tipo E comprende le parti del territorio destinate ad usi agricoli.
La tutela e l'edificabilità di queste zone sono disciplinate dalla LR n. 11/2004, art. 43, 44, 45, e dalle presenti norme.
2. La zona agricola è suddivisa nelle sottozone E2a, E2b, E3. Gli interventi si attuano per concessione diretta.
3. Nelle zone agricole sono ammessi esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, destinati alla residenza e a strutture agricolo-produttive, così come definite dagli Atti di Indirizzo.
4. In queste zone è vietato insediare locali adibiti a sale slot, videolottery e qualsiasi apparecchio da gioco con vincite in denaro.
5. Gli interventi in queste zone, ancorché ammessi dal PI, sono consentiti, sulla base di un piano aziendale, esclusivamente all'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola con i seguenti requisiti minimi:
 - a. iscrizione all'anagrafe regionale nell'ambito del Sistema Informativo del Settore Primario (SISP) di cui all'articolo 11 della L.R. 12 dicembre 2003, n° 40;
 - b. occupazione di almeno una unità lavorativa a tempo pieno regolarmente iscritta nei ruoli previdenziali agricoli presso l'INPS;
 - c. redditività minima definita sulla base dei parametri fissati negli Atti di Indirizzo.
6. Il piano aziendale di cui al precedente comma 4, redatto da un tecnico abilitato secondo gli Atti di Indirizzo, è approvato dall'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura (IRA) e contiene in particolare:
 - a. la certificazione dei requisiti di cui al precedente comma 4;
 - b. la descrizione analitica dei fattori costitutivi l'azienda agricola: numero di occupati, dettaglio delle superfici, delle coltivazioni, degli allevamenti, delle produzioni realizzate, delle attività connesse e dei fabbricati esistenti;
 - c. la descrizione dettagliata degli interventi edilizi, residenziali o agricolo-produttivi che si ritengono necessari per l'azienda agricola, con l'indicazione dei tempi e delle fasi della loro realizzazione, nonché la dichiarazione che nell'azienda agricola non sussistono edifici recuperabili ai fini richiesti; per gli interventi con finalità agricolo-produttive il piano deve dimostrare analiticamente la congruità del loro dimensionamento rispetto alle attività aziendali.
7. Gli interventi di cui al precedente comma 2 sono consentiti:
 - a. per l'ampliamento di case di abitazione esistenti, fino ad un limite di 800 mc, comprensivi dell'esistente, ampliabili di 200 mc per ogni famiglia e/o addetto regolarmente occupato, con iscrizione presso l'INPS, e comunque non oltre i 1.200 mc;
 - b. per nuove case di abitazione, qualora non esistenti nell'azienda agricola, fino ad un limite di 600 mc per ogni azienda agricola, ampliabili di 100 mc per ogni famiglia e/o addetto regolarmente occupato, con iscrizione presso l'INPS, e comunque non oltre i 1200 mc;
 - c. per le strutture agricolo-produttive con il limite della loro funzionalità e congruità rispetto alle attività aziendali.
8. La realizzazione di serre fisse, è regolamentata dal comma 6 dell'art. 44 della L.R. 11/2004;
9. All'atto del rilascio del permesso di costruire delle nuove edificazioni ad uso abitativo è istituito, a cura e spese del richiedente, un vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.
10. Le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza;
11. Le abitazioni e gli edifici destinati a strutture agricolo-produttive determinano un vincolo di destinazione d'uso fino all'eventuale variazione del PI.
12. La demolizione, parziale o totale, delle abitazioni o delle strutture agricolo-produttive, riduce o elimina il vincolo;

13. Il comune si dota di un registro fondiario sul quale trascrivere i dati catastali degli immobili e dei fondi vincolati ai sensi dei commi precedenti e di una planimetria su cui risultano individuate tali aree vincolate di edifici costruiti nel proprio territorio o in quello dei comuni vicini, qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un comune;
14. I nuovi edifici residenziali e gli interventi su quelli esistenti devono rispettare le norme del "Prontuario per gli interventi in zona agricola" e l'art. 54 della NTA del PAT.
15. L'edificazione dovrà avvenire preferibilmente in adiacenza agli aggregati abitativi esistenti.
16. Sono consentite, in via generale, le destinazioni d'uso ammesse per il territorio agricolo dalla L.R. n.11/2004; destinazioni diverse sono consentite soltanto se indicate puntualmente mediante apposita scheda (beni ambientali o edifici non più funzionali alla conduzione del fondo).
17. Sono ammessi in ogni caso gli interventi di cui alla lettera a), b), c) e d) dell'articolo 3 del DPR 380/2001 sugli edifici esistenti legittimi;
18. La sottozona E2a è caratterizzata dall'uso principale "Attività agricole". È ammesso l'uso residenziale, in funzione della conduzione del fondo. Sono ammessi interventi di nuova costruzione. Le nuove edificazione dovranno essere collocate in aree contigue ad edifici preesistenti e, qualora ciò non fosse possibile, garantire comunque la massima integrità del territorio agricolo.

P.I. "E2b" - ZONE AGRICOLE - SOTTOZONE E2b

C498 Foglio 19 Mappale 4 - 19 - 21 (parte) - 104 - 105 - 106 - 108 (parte) - 109 (parte) - 114 - 118 - 131;

Articolo 31

1. La zona territoriale omogenea di tipo E comprende le parti del territorio destinate ad usi agricoli.
La tutela e l'edificabilità di queste zone sono disciplinate dalla LR n. 11/2004, art. 43, 44, 45, e dalle presenti norme.
2. La zona agricola è suddivisa nelle sottozone E2a, E2b, E3. Gli interventi si attuano per concessione diretta.
3. Nelle zone agricole sono ammessi esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, destinati alla residenza e a strutture agricolo-produttive, così come definite dagli Atti di Indirizzo.
4. In queste zone è vietato insediare locali adibiti a sale slot, videolottery e qualsiasi apparecchio da gioco con vincite in denaro.
5. Gli interventi in queste zone, ancorché ammessi dal PI, sono consentiti, sulla base di un piano aziendale, esclusivamente all'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola con i seguenti requisiti minimi:
 - a. iscrizione all'anagrafe regionale nell'ambito del Sistema Informativo del Settore Primario (SISP) di cui all'articolo 11 della L.R. 12 dicembre 2003, n° 40;
 - b. occupazione di almeno una unità lavorativa a tempo pieno regolarmente iscritta nei ruoli previdenziali agricoli presso l'INPS;
 - c. redditività minima definita sulla base dei parametri fissati negli Atti di Indirizzo.
6. Il piano aziendale di cui al precedente comma 4, redatto da un tecnico abilitato secondo gli Atti di Indirizzo, è approvato dall'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura (IRA) e contiene in particolare:
 - a. la certificazione dei requisiti di cui al precedente comma 4;
 - b. la descrizione analitica dei fattori costitutivi l'azienda agricola: numero di occupati, dettaglio delle superfici, delle coltivazioni, degli allevamenti, delle produzioni realizzate, delle attività connesse e dei fabbricati esistenti;
 - c. la descrizione dettagliata degli interventi edilizi, residenziali o agricolo-produttivi che si ritengono necessari per l'azienda agricola, con l'indicazione dei tempi e delle fasi della loro realizzazione, nonché la dichiarazione che nell'azienda agricola non sussistono

edifici recuperabili ai fini richiesti; per gli interventi con finalità agricolo-produttive il piano deve dimostrare analiticamente la congruità del loro dimensionamento rispetto alle attività aziendali.

7. Gli interventi di cui al precedente comma 2 sono consentiti:
 - a. per l'ampliamento di case di abitazione esistenti, fino ad un limite di 800 mc, comprensivi dell'esistente, ampliabili di 200 mc per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato, con iscrizione presso l'INPS, e comunque non oltre i 1.200 mc;
 - b. per nuove case di abitazione, qualora non esistenti nell'azienda agricola, fino ad un limite di 600 mc per ogni azienda agricola, ampliabili di 100 mc per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato, con iscrizione presso l'INPS, e comunque non oltre i 1200 mc;
 - c. per le strutture agricolo-produttive con il limite della loro funzionalità e congruità rispetto alle attività aziendali.
8. La realizzazione di serre fisse, è regolamentata dal comma 6 dell'art. 44 della L.R. 11/2004;
9. All'atto del rilascio del permesso di costruire delle nuove edificazioni ad uso abitativo è istituito, a cura e spese del richiedente, un vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.
10. Le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza;
11. Le abitazioni e gli edifici destinati a strutture agricolo-produttive determinano un vincolo di destinazione d'uso fino all'eventuale variazione del PI.
12. La demolizione, parziale o totale, delle abitazioni o delle strutture agricolo-produttive, riduce o elimina il vincolo;
13. Il comune si dota di un registro fondiario sul quale trascrivere i dati catastali degli immobili e dei fondi vincolati ai sensi dei commi precedenti e di una planimetria su cui risultano individuate tali aree vincolate di edifici costruiti nel proprio territorio o in quello dei comuni vicini, qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un comune;
14. I nuovi edifici residenziali e gli interventi su quelli esistenti devono rispettare le norme del "Prontuario per gli interventi in zona agricola" e l'art. 54 della NTA del PAT.
15. L'edificazione dovrà avvenire preferibilmente in adiacenza agli aggregati abitativi esistenti.
16. Sono consentite, in via generale, le destinazioni d'uso ammesse per il territorio agricolo dalla L.R. n.11/2004; destinazioni diverse sono consentite soltanto se indicate puntualmente mediante apposita scheda (beni ambientali o edifici non più funzionali alla conduzione del fondo).
17. Sono ammessi in ogni caso gli interventi di cui alla lettera a), b), c) e d) dell'articolo 3 del DPR 380/2001 sugli edifici esistenti legittimi;
18. La sottozona E2b, seppur caratterizzata dalla presenza di attività agricole, ricopre un'importante funzione di salvaguardia ambientale e paesaggistica. In tali ambiti sono consentiti i seguenti interventi edilizi:
 - a. gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380;
 - b. l'ampliamento delle case di abitazione esistenti fino ad un volume massimo, compreso l'esistente, di 800 mc;
 - c. l'ampliamento delle case di abitazione esistenti fino a 200 mc per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità di lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS e comunque non oltre i 1.200 mc, compreso gli esistenti, sulla base di un "Piano Aziendale" (LR n. 11/2004) esclusivamente all'Imprenditore Agricolo titolare di un'azienda agricola con i requisiti previsti all'art. 44 punto 2 della LR n. 11/2004;

P.I. "E3" - ZONE AGRICOLE - SOTTOZONE E3

C498 Foglio 19 Mappale 21 (parte) - 108 (parte) - 109 (parte) - 260 (parte) - 261;

Articolo 31

1. La zona territoriale omogenea di tipo E comprende le parti del territorio destinate ad usi agricoli.
La tutela e l'edificabilità di queste zone sono disciplinate dalla LR n. 11/2004, art. 43, 44, 45, e dalle presenti norme.
2. La zona agricola è suddivisa nelle sottozone E2a, E2b, E3. Gli interventi si attuano per concessione diretta.
3. Nelle zone agricole sono ammessi esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, destinati alla residenza e a strutture agricolo-produttive, così come definite dagli Atti di Indirizzo.
4. In queste zone è vietato insediare locali adibiti a sale slot, videolottery e qualsiasi apparecchio da gioco con vincite in denaro.
5. Gli interventi in queste zone, ancorché ammessi dal PI, sono consentiti, sulla base di un piano aziendale, esclusivamente all'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola con i seguenti requisiti minimi:
 - a. iscrizione all'anagrafe regionale nell'ambito del Sistema Informativo del Settore Primario (SISP) di cui all'articolo 11 della L.R. 12 dicembre 2003, n° 40;
 - b. occupazione di almeno una unità lavorativa a tempo pieno regolarmente iscritta nei ruoli previdenziali agricoli presso l'INPS;
 - c. redditività minima definita sulla base dei parametri fissati negli Atti di Indirizzo.
6. Il piano aziendale di cui al precedente comma 4, redatto da un tecnico abilitato secondo gli Atti di Indirizzo, è approvato dall'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura (IRA) e contiene in particolare:
 - a. la certificazione dei requisiti di cui al precedente comma 4;
 - b. la descrizione analitica dei fattori costitutivi l'azienda agricola: numero di occupati, dettaglio delle superfici, delle coltivazioni, degli allevamenti, delle produzioni realizzate, delle attività connesse e dei fabbricati esistenti;
 - c. la descrizione dettagliata degli interventi edilizi, residenziali o agricolo-produttivi che si ritengono necessari per l'azienda agricola, con l'indicazione dei tempi e delle fasi della loro realizzazione, nonché la dichiarazione che nell'azienda agricola non sussistono edifici recuperabili ai fini richiesti; per gli interventi con finalità agricolo-produttive il piano deve dimostrare analiticamente la congruità del loro dimensionamento rispetto alle attività aziendali.
7. Gli interventi di cui al precedente comma 2 sono consentiti:
 - a. per l'ampliamento di case di abitazione esistenti, fino ad un limite di 800 mc, comprensivi dell'esistente, ampliabili di 200 mc per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato, con iscrizione presso l'INPS, e comunque non oltre i 1.200 mc;
 - b. per nuove case di abitazione, qualora non esistenti nell'azienda agricola, fino ad un limite di 600 mc per ogni azienda agricola, ampliabili di 100 mc per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato, con iscrizione presso l'INPS, e comunque non oltre i 1200 mc;
 - c. per le strutture agricolo-produttive con il limite della loro funzionalità e congruità rispetto alle attività aziendali.
8. La realizzazione di serre fisse, è regolamentata dal comma 6 dell'art. 44 della L.R. 11/2004;
9. All'atto del rilascio del permesso di costruire delle nuove edificazioni ad uso abitativo è istituito, a cura e spese del richiedente, un vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.
10. Le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza;
11. Le abitazioni e gli edifici destinati a strutture agricolo-produttive determinano un vincolo di destinazione d'uso fino all'eventuale variazione del PI.

12. La demolizione, parziale o totale, delle abitazioni o delle strutture agricolo-produttive, riduce o elimina il vincolo;
13. Il comune si dota di un registro fondiario sul quale trascrivere i dati catastali degli immobili e dei fondi vincolati ai sensi dei commi precedenti e di una planimetria su cui risultano individuate tali aree vincolate di edifici costruiti nel proprio territorio o in quello dei comuni vicini, qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un comune;
14. I nuovi edifici residenziali e gli interventi su quelli esistenti devono rispettare le norme del "Prontuario per gli interventi in zona agricola" e l'art. 54 della NTA del PAT.
15. L'edificazione dovrà avvenire preferibilmente in adiacenza agli aggregati abitativi esistenti.
16. Sono consentite, in via generale, le destinazioni d'uso ammesse per il territorio agricolo dalla L.R. n.11/2004; destinazioni diverse sono consentite soltanto se indicate puntualmente mediante apposita scheda (beni ambientali o edifici non più funzionali alla conduzione del fondo).
17. Sono ammessi in ogni caso gli interventi di cui alla lettera a), b), c) e d) dell'articolo 3 del DPR 380/2001 sugli edifici esistenti legittimi;
18. La sottozona E3 è caratterizzata dall'uso principale "Attività agricole". È ammesso l'uso residenziale, in funzione della conduzione del fondo. Le nuove edificazione dovranno essere collocate in aree contigue ad edifici preesistenti e, qualora ciò non fosse possibile, garantire comunque la massima integrità del territorio agricolo. In tali ambiti sono consentiti i seguenti interventi edilizi:
 - a. gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380;
 - b. l'ampliamento delle case di abitazione esistenti fino ad un volume massimo, compreso l'esistente, di 800 mc;
 - c. l'ampliamento delle case di abitazione esistenti fino a 200 mc per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità di lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS e comunque non oltre i 1.200 mc, compreso gli esistenti, sulla base di un "Piano Aziendale" (LR n.11/2004) esclusivamente all'Imprenditore Agricolo titolare di un'azienda agricola con i requisiti previsti all'art. 44 punto 2 della LR n. 11/2004.

P.I. Art.34 - AREE CON TUTELA PAESAGGISTICA

C498 Foglio 19 Mappale 4 (parte) - 19 (parte) - 21 (parte) - 104 (parte) - 105 (parte) - 106 (parte) - 108 (parte) - 109 (parte) - 114 (parte) - 118 (parte) - 131 (parte) - 260 (parte) - 261 (parte);

1. Trattasi di aree ed edifici sottoposti alla tutela di cui al D.Lgs 42/2004; gli interventi edilizi e urbanistici sono subordinati al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui al D.Lgs medesimo.
2. Per gli edifici esistenti e legittimi sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e risanamento conservativo, nel rispetto degli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dagli atti di pianificazione paesistica di cui all'articolo 135 del D.Lgs 42/2004 e dalle indicazioni della DGRV 986/1996 - Atti di indirizzo e coordinamento relativi alla subdelega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali; sono ammesse esclusivamente le destinazioni d'uso residenziali, di cui al precedente articolo 17.4.a.
3. Per gli interventi sugli edifici esistenti e legittimi in queste aree è prescritto:
 - a. il ripristino dell'originario stato di fatto, con l'eventuale eliminazione di superfetazioni non architettonicamente importanti, compatibilmente con l'obiettivo del risanamento igienico-edilizio e con le possibili ridestinzioni funzionali;
 - b. il mantenimento e il ripristino dei caratteri tipologico - edilizi propri del luogo (scatola muraria, strutture orizzontali, verticali e di copertura, forme e dimensioni dei fori);
 - c. il mantenimento e il ripristino di finiture originarie (manti di copertura, materiali dell'intonaco, cornici, ringhiere);
 - d. l'uso di materiali e di colori tradizionali;
 - e. l'omogeneità dell'intervento con il contesto ambientale circostante;

- f. la tutela delle specie arboree esistenti e impianto di specie arboree tipiche del luogo;
4. Per le nuove costruzioni, ancorché ammesse e con destinazioni d'uso esclusivamente residenziale, si prescrive quanto segue:
- a. la tipologia strutturale dell'edificio deve risultare dall'aggregazione di volumi parallelepipedi ed avere non più di due piani fuori terra;
 - b. le falde di copertura devono essere prevalentemente due con coppi di laterizio;
 - c. i fronti dei fabbricati devono essere intonacati con prodotti tradizionali, a base di grassello di calce, essendo vietati gli intonaci di tipo sintetico, nonché i rivestimenti di clinker e di grès ceramico; per le tinteggiature sono esclusi i trattamenti con prodotti plastici, graffiati e simili; sono vietati in via assoluta i colori vivaci;
 - d. gli infissi e i relativi materiali devono essere di tipo tradizionale. Eventuali inferriate o grate di protezione devono essere di ferro trafilato industriale, avere disegno semplice e richiamarsi alle forme tradizionali. Non sono ammessi serramenti avvolgibili, né invetriate, né serramenti di alluminio anodizzato;
 - e. la formazione delle cornici di gronda deve evitare sporgenze superiori a cm 30 sul lato della grondaia e a cm 10 sui lati laterali. Le grondaie di raccolta delle acque di copertura devono essere del tipo semicilindrico di acciaio inossidabile, di zinco o di rame;
 - f. non è ammessa la costruzione di scale esterne, poggioli e terrazze.
5. Le aree scoperte di pertinenza degli edifici, indicate in grafia di PI come "verde privato – Contesti figurativi e pertinenze scoperte", sono sottoposte alla disciplina del successivo articolo 36 "INVARIANTI STORICO MONUMENTALI". "Contesti figurativi e pertinenze scoperte" punto b [Var. 7 V^p]
6. Sono sottoposte alla disciplina del presente articolo le acque pubbliche e le relative fasce di rispetto, indicate in grafia di PI, di cui al successivo articolo 36; tale disciplina è finalizzata alla protezione delle acque e delle relative alberature, per la salvaguardia e la valorizzazione di questi elementi tipici del paesaggio; l'ambiente umido deve perciò essere tutelato e riqualificato, rimuovendo le situazioni di degrado e evitando opere che comportino alterazioni o mutamenti delle caratteristiche originali, come deviazioni, rettifiche del corso, interramenti, tombinature, abbattimento o estirpazione delle alberature di contorno e simili altre operazioni.
7. Sono sottoposti alla disciplina del presente articolo i beni di uso civico, sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'articolo 142, lettera h), del D.Lgs 42/2004 e della L.R. 22 luglio 1994, n°31.
8. In tutte le aree disciplinate dal presente articolo è vietata l'installazione di insegne e cartelli pubblicitari.

P.I. Art.37 - IDROGRAFIA - FASCIA DI RISPETTO

C498 Foglio 19 Mappale 4 (parte) - 19 (parte) - 104 - 105 - 106 - 108 (parte) - 109 (parte) - 114 (parte) - 118 (parte) - 131 (parte);

1. L'ampiezza della fascia di rispetto a vincolo idraulico, ai sensi del RD 8 maggio 1904, n°368 e 523 del 1904 e s.m.i., è stabilita nella misura di 10,00 ml, salvo maggiori ampiezze prescritte dal competente Consorzio di Bonifica. All'interno della fascia riportata nelle tavole del PI, in conformità alla normativa vigente vanno osservate le seguenti fasce, salvo distanze minori se autorizzate dal competente Consorzio di Bonifica:
- a. va mantenuta libera da qualsiasi impedimento e ostacolo al transito dei mezzi manutentori una fascia di almeno m 6,00 stante l'esigenza di garantire l'operatività degli enti preposti per gli interventi manutentori con mezzi d'opera;
 - b. va mantenuta inedificabile una fascia di m 10,00 su entrambi i lati del corso d'acqua; nella stessa fascia non potranno essere eseguiti lavori, o collocate essenze arbustive.
- Eventuali interventi entro la fascia di rispetto idraulica devono essere sottoposti

al parere della competente Autorità Idraulica; è vietata qualunque opera o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso, cui sono destinati gli argini e loro accessori e manufatti attinenti. [Var. 7 III^p]

2. L'ampiezza della fascia di tutela, ai sensi dell'articolo 41 della LR 11/2004, è stabilita nella misura di 100,00 ml.
3. L'ampiezza della fascia di vincolo paesaggistico, ai sensi dell'articolo 142 del DLgs 42/2004, è stabilita nella misura di 150,00 ml.
4. Le fasce di rispetto di tutela e di vincolo, si misurano dall'unghia esterna dell'argine.
5. All'interno delle zone di rispetto di cui al comma 1, sono ammessi esclusivamente:
 - a. interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a),b),c),d) del D.P.R. 380/2001;
 - b. dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
 - c. ampliamenti necessari per adeguare l'immobile esistente alla disciplina igieniche e sanitarie vigenti in conformità alle normative nazionali e regionali;
 - d. interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. e) del D.P.R. 380/2001 relativamente ad opere pubbliche, accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. n.11/04 e a previsione di centri e nuclei di antica origine, compatibili con la natura ed i vincoli di tutela.
6. Gli interventi di ampliamento di cui al punto 5 potranno essere autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte di rispetto.
7. Nelle fasce di rispetto di cui al comma 2 del presente articolo è vietato ogni intervento comportante mutamento dell'uso del suolo: si applicano in ogni caso le norme del RD 8 maggio 1904, n°368; sono ammesse soltanto le manutenzioni ordinarie e straordinarie degli edifici esistenti legittimi.
8. Le funzioni di polizia idraulica sono affidate all'Autorità competente;
9. Si confermano le indicazioni di cui all'art. 14 della N.A. del PAT.

P.I. Art.38 - VIABILITA' PRINCIPALE - FASCIA DI RISPETTO

C498 Foglio 19 Mappale 104 (parte) - 114 (parte) - 260 (parte);

1. Ai sensi del D.Lgs. n. 285/1992 "Nuovo Codice della Strada" e DPR n. 495/1992 "Regolamento d'esecuzione e di attuazione" sono definite, esternamente al confine stradale, le fasce di rispetto istituite ai fini della sicurezza della circolazione;
2. La realizzazione delle opere è comunque subordinata al parere favorevole dell'autorità competente alla tutela della fascia di rispetto, e sono fatte salve le eventuali deroghe da questa concesse.
3. Le aree comprese all'interno delle fasce di rispetto non sono edificabili, ma sono computabili ai fini edificatori qualora la relativa indicazione sia riportata negli elaborati del PI. La presente norma vale sempre nel caso in cui le aree ricadono nelle sottozone agricole;
4. All'interno delle fasce di rispetto sono ammessi esclusivamente:
 - 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;
 - dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne purché non comportino l'avanzamento dell'edificio sul fronte stradale;
 - gli ampliamenti necessari per adeguare l'immobile esistente alla disciplina igieniche e sanitarie vigenti in conformità alle normative nazionali e regionali purché non comportino l'avanzamento dell'edificio sul fronte stradale;
 - distributori di carburante e/o impianti di autolavaggio e relativi accessori;

- cabine di distribuzione elettrica;
- sostegni di linee telefoniche e telegrafiche, nonché cabine telefoniche a carattere precario;
- reti di distribuzione idrica, fognature, metanodotti, gasdotti, ecc.;
- recinzioni purché aventi altezza inferiore a ml. 3,00.

P.I. Art.39 - ELETTRODOTTI - FASCIA DI RISPETTO

C498 Foglio 19 Mappale 260 (parte);

1. Si applicano in queste fasce le norme del DM 449 del 21 marzo 1988 e successive modifiche ed integrazioni, della legge 22 febbraio 2001, n°36, il DPCM 8 luglio 2003 e il DM 29 maggio 2008.
2. Nell'ambito delle aree interessate da campi magnetici generati da elettrodotti eccedenti i limiti di esposizione e i valori di attenzione di cui alle disposizioni vigenti, non sono consentiti:
 - a. aree verdi attrezzate e aree di gioco per l'infanzia;
 - b. ambienti abitativi;
 - c. ambienti scolastici;
 - d. asili nido e scuole per l'infanzia;
 - e. ospedali.
3. Sono ammessi usi diversi, compatibilmente con le norme vigenti, purché l'eventuale presenza di persone non superi il limite delle quattro ore giornaliere.
4. Per gli edifici residenziali esistenti e legittimi, stabilmente abitati al 31 gennaio 2000, sono ammessi i seguenti interventi, ad uso esclusivamente residenziale:
 - a. manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
 - b. dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne esistenti, a condizione che gli interventi non comportino l'aumento delle unità immobiliari e l'avanzamento dell'edificio esistente verso l'elettrodotto da cui ha origine il rispetto.
5. Sono ammesse deroghe all'applicazione del presente articolo, esclusivamente quelle consentite dall' A.R.P.A.V. e dall'ente gestore.
6. Il territorio comunale è interessato dal passaggio dei seguenti elettrodotti:
 - a. linea in semplice terna a 380 kV "Dugale-Ostiglia";
 - b. linea semplice terna a 220 kV "Colà-Ferrara";
 - c. linea in semplice terna a 132 kV "Legnago-Venera";
 - d. linea in doppia terna a 132 kV "Legnago-Venera".
7. In ottemperanza al DLgs n. 81 del 9 aprile 2008 – art. 83, non possono essere eseguiti lavori in prossimità di linee elettriche o di impianti elettrici con parti attive non protette, o che per circostanze particolari si debbano ritenere non sufficientemente protette, e comunque a distanze inferiori ai limiti stabiliti con allegato al decreto stesso, salvo che vengano adottate disposizioni organizzative e procedurali idonee a proteggere i lavoratori dai conseguenti rischi.
8. Sono indicate in grafia di PI le fasce di rispetto tecnologico degli elettrodotti.

P.I. Art.46 - PIANO D'AREA " PALUDE DELLA PALUDE E DELL'AREA BRUSA' "

C498 Foglio 19 Mappale 4 (parte) - 131 (parte);

1. In relazione al Piano d'Area della Palude e dell'area del Brusà (P.A.P.A.B.) il PI recepisce quanto previsto nella variante al P.R.G. n. 16 "Adeguamento al P.A.P.A.B.

P.I. Art.52 - AREE A RISCHIO IDRAULICO E IDROGEOLOGICO

C498 Foglio 19 Mappale 260(parte), 261 (parte);

1. Trattasi delle aree individuate nelle Tavole del PI come "Pai – Menago" corrispondenti alle aree indicata in Tav. 1 del PAT come "Area a rischio

idraulico e idrogeologico in riferimento al P.A.I.” e in Tav. 3 del PAT come “Aree esondabili o periodico ristagno idrico” e di cui all’Art. 4. Aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al P.A.I. e Art. 44. Aree esondabili o periodico ristagno idrico delle NT del PAT medesimo. Per quanto concerne le norme di carattere idraulico, si veda la relazione di compatibilità idraulica allegata al presente PI.

2. Nelle zone classificate come idonee in ambito di PAT, dovrà comunque essere prodotta la documentazione geologica necessaria e prevista dalle norme vigenti. In ogni caso, vista la variabilità delle litologie presenti, la costruzione di ogni nuovo edificio dovrà essere preceduta da analisi specifiche di carattere geologico commisurate alla importanza della costruzione prevista.

Ai sensi dell’art. 30, comma 3, del DPR 380/2001, il presente Certificato **conserva validità per un anno dalla data di rilascio** se, per dichiarazione dell’alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

ATTO SOGGETTO AD IMPOSTA DI BOLLO

Diritti di segreteria € 130,00

Art.15 Legge 183/2011 - Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE
EDILIZIA PRIVATA - URBANISTICA
Arch. Massimo Modena**

Il presente documento, sottoscritto mediante firma digitale, costituisce ad ogni effetto di legge copia originale, con efficacia prevista dall’art. 21 del D.Lgs 82/2005 e s.m.i.. Esso è inviato ai destinatari esclusivamente in via telematica non essendo prevista alcuna trasmissione di documentazione su supporto cartaceo.