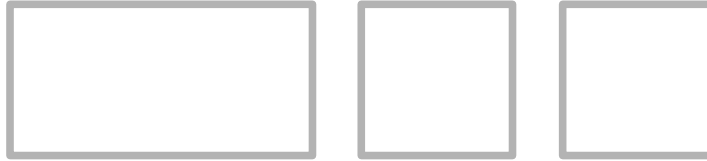


COMUNE DI LAZISE
Provincia di Verona

P.A.T.

Elaborato



NORME TECNICHE

URBANISTI

Piergiorgio Tombolan
Andrea Mantovani
Adriano Bisello
Katia Brunelli
Raffaele Di Paolo
Giovanna Sopelsa

SPECIALISTI

Lisa Carollo – Valutazione Ambientale Strategica
Giovanni Claudio Corrazzin – Analisi Agronomica e VincA
Deimos Engineering SRL – Analisi Idrogeologiche e Valutazione Compatibilità Idraulica
Daniel Mantovani – Quadro Conoscitivo e Coordinamento Informatico
Valerio Spagna – Analisi Geologiche e Idrogeologiche

IL SINDACO
Renzo Franceschini

Indice generale

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	4
Art. 1 - Contenuti del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.).....	4
Art. 2 - Disciplina del P.A.T.....	4
Art. 3 - Elaborati del P.A.T.....	5
Art. 4 - Disposizioni transitorie.....	5
TITOLO II - ASSETTO DEL TERRITORIO COMUNALE.....	6
Art. 5 - Assetto del territorio e definizione degli obiettivi generali	6
Art. 6 - Assetto del territorio e definizione degli obiettivi locali	6
TITOLO III - DISPOSIZIONI GENERALI PER L'ASSETTO DEL TERRITORIO.....	7
Capo 1 - Vincoli, elementi della pianificazione territoriale superiore, fasce di rispetto.....	7
Art. 7 - Vincoli.....	7
Art. 8 - Biodiversità.....	8
Art. 9 - Pianificazione di livello superiore.....	8
Art. 10 - Zone di tutela - Elementi generatori di vincolo - Fasce di rispetto.....	8
Capo 2 - Invarianti.....	11
Art. 11 - Invarianti di natura idrogeologica.....	11
11.1 - Lago di Garda.....	11
11.2 - Corsi d'acqua pubblici.....	11
Art. 12 - Invarianti di natura paesaggistica.....	12
12.1 - Ambito collinare.....	12
12.2 - Ambito degli avvallamenti intercollinari.....	12
12.3 - Ambito dei terrazzamenti a gradoni.....	13
12.4 - Dorsali e rilievi.....	13
12.5 - Principali filari alberati.....	13
12.6 - Monumento botanico.....	13
Art. 13 - Invarianti di natura ambientale.....	14
Art. 14 - Invarianti di natura storico-monumentale.....	15
14.1 - Centri storici e nuclei rurali di antica origine.....	15
14.2 - Ville Venete individuate nella pubblicazione dell'I.R.V.V., edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale, sistema dell'edilizia con valore storico ambientale esterne ai centri storici.....	15
14.3 - Percorsi storici principali.....	16
Art. 15 - Direttive per la disciplina delle Unità Edilizie dell'invariante di natura storico monumentale.....	16
15.1 - Classificazione delle unità edilizie di valore culturale.....	17
15.2 - Unità Edilizie di valore culturale di categoria A1.....	17
15.3 - Unità Edilizie di valore culturale di categoria A2.....	18
15.4 - Unità Edilizie di valore culturale di categoria A3.....	18
15.5 - Unità edilizie prive di valore culturale.....	19

15.6 - Demolizione e/o modifica di edifici esistenti	19
15.7 - Analisi filologica.....	20
Capo 3 - Fragilità.....	21
Art. 16 - Equilibrio geologico, idrogeologico e idraulico.....	21
16.1 - Compatibilità geologica.....	21
16.2 - Compatibilità geologica ai fini edificatori.....	21
16.3 - Aree soggette a dissesto idrogeologico.....	22
16.4 - Movimenti di terra.....	22
Art. 17 - Tutela idraulica.....	23
17.1 - Interventi di trasformazione dell'uso del suolo.....	23
17.2 - Opere di mitigazione idraulica.....	23
17.3 - Superfici impermeabili.....	24
17.4 - Sistema di deflusso dell'acqua.....	24
17.5 - Reti di smaltimento delle acque.....	25
Art. 18 - Zone di tutela.....	26
18.1 - Corsi d'acqua e specchi lacuali.....	26
18.2 - Aree boschive o destinate a rimboschimento.....	26
18.3 - Ambiti di escavazione dismessi.....	26
18.4 - Siti a "rischio" archeologico	26
Capo 4 - Trasformabilità.....	27
Art. 19 - Valori e tutele naturali.....	27
19.1 - Rete ecologica.....	27
Art. 20 - Valori e tutele culturali.....	28
20.1 - Centri storici e corti rurali.....	28
20.2 - Controllo della scena urbana e del contesto percettivo del centro storico.....	28
20.3 - Tutela e valorizzazione delle attività caratteristiche di ristoro, ricettive, turistiche	29
20.4 - Armonizzazione dei cromatismi.....	29
20.5 - Ville individuate nella pubblicazione dell'I.R.V.V., edifici e complessi di valore monumentale-testimoniale e sistema dell'edilizia con valore storico-ambientale esterna al centro storico.....	30
20.6 - Contesti figurativi dei complessi monumentali.....	30
20.7 - Coni visuali di interesse paesaggistico.....	30
20.8 - Ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione.....	31
R.A.1 - Fascia del lungo lago.....	31
R.A.2 - Fascia pedecollinare.....	32
R.A.3 - Fascia collinare e dei terrazzamenti.....	32
R.A.4 - Fascia agricola orientale	32
Art. 21 - Azioni strategiche.....	33
21.1 - Aree di urbanizzazione consolidata – consolidata programmata.....	33
21.2 - Disposizioni per l'organizzazione delle aree a servizi.....	34
21.3 - Disposizioni per gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia	34
21.4 - Disposizioni per gli insediamenti produttivi / commerciali / direzionali.....	35
21.5 – Ambiti dell'edificazione diffusa.....	35
21.6 - Linee preferenziali di sviluppo e limiti fisici alla nuova edificazione.....	36
21.7 - Interventi ad elevata sostenibilità ambientale.....	37
21.8 - Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e	

territoriale.....	37
21.9 - Servizi ed attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza.....	37
21.10 - Parchi tematici.....	38
21.11 - Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi.....	39
21.12 - Porti, servizi ed attrezzature per la portualità.....	40
21.13 - Dispositivi di mitigazione.....	40
21.14 - Piano Comunale dell'Illuminazione Pubblica.....	41
21.15 - Piano Comunale di zonizzazione acustica.....	41
21.16 - Tutela dall'inquinamento elettromagnetico.....	41
Art. 22 - Azioni strategiche del Sistema Relazionale.....	42
22.1 - Percorsi della mobilità sostenibile.....	43
22.2 - Sistema della sosta e della riqualificazione viaria.....	43
Art. 23 - Perequazione, credito edilizio e compensazione.....	44
23.1 - Perequazione.....	44
23.2 - Credito edilizio.....	44
23.3 - Compensazione urbanistica.....	45
Art. 24 - Disciplina del territorio agricolo.....	45
24.1 - Interventi su edifici e manufatti esistenti.....	46
24.2 - Interventi di nuova costruzione.....	46
24.3 - Caratteri tipologici degli edifici.....	47
24.4 - Vincoli di destinazione d'uso.....	47
24.5 - Edifici non più funzionali	47
24.6 - Promozione comunale	47
24.7 - Allevamenti.....	48
TITOLO IV - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI (A.T.O.).....	49
Art. 25 - Disciplina degli A.T.O.	49
Art. 26 - Dimensionamento del P.A.T.....	49
Art. 27 - Dotazione di aree per servizi.....	52
Art. 28 - Trasformazione della zona agricola.....	53
Art. 29 - Insiemi di "A.T.O." e schede normative.....	53
29.1 – A.T.O dell'insieme ambientale	53
29.2 – A.T.O dell'insieme con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo.....	54
Art. 30 - Schede normative degli A.T.O.....	54

Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Contenuti del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)

1. Il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) del Comune di Lazise è redatto con i contenuti di cui all'art.13 della L.R.11/2004.
2. La disciplina del P.A.T.:
 - a. recepisce le disposizioni espresse da leggi e regolamenti di livello superiore (nazionale, regionale e provinciale);
 - b. definisce le "regole" per la formazione dei successivi strumenti urbanistici operativi, per centrare:
 1. obiettivi generali, ovvero finalità generali condivise che il Comune intende raggiungere attraverso il P.A.T. nel rispetto dei principi di sostenibilità ambientale;
 2. obiettivi locali: obiettivi da perseguire nelle singole parti di territorio, definite come Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.).
3. Rispetto agli obiettivi di cui al comma precedente il P.A.T. opera scelte progettuali di tipo:
 - a. strutturale, ovvero orientate a conformare un'organizzazione e un assetto stabile del territorio nelle sue forme fisiche, materiali e funzionali prevalenti, nel medio e lungo periodo;
 - b. strategico, ovvero di natura prevalentemente programmatica, per il raggiungimento, rispetto alla situazione presente, di un particolare scenario di assetto e sviluppo.

Art. 2 - Disciplina del P.A.T.

1. La disciplina per l'assetto del territorio comunale si articola in disposizioni generali e disposizioni locali.
2. Le disposizioni generali sono riferite agli elementi che compongono il territorio, rispetto ai sistemi che lo strutturano e lo rappresentano in tutti i suoi aspetti, come dettagliato all'art. 5.
3. Le disposizioni locali, riferite a contesti territoriali omogenei per specifiche caratteristiche ambientali, insediative e funzionali, sono articolate rispetto agli A.T.O. , agli insiemi di A.T.O. e agli ambiti di riqualificazione ambientale (R.A.) di cui all'art.20.8.
4. Disposizioni generali e disposizioni locali si integrano e completano a vicenda.
5. I Piani degli Interventi (P.I.), con riferimento ai compiti e contenuti di cui alla L.R. 11/2004, sviluppano e precisano le scelte delineate dal P.A.T.:
 - a. indicando le azioni da svolgere per conseguire gli obiettivi di piano, le priorità, le interrelazioni, i soggetti coinvolti o da interessare;
 - b. indicando le condizioni per la fattibilità e l'attuazione delle previsioni;
 - c. suddividendo il territorio comunale in zone territoriali omogenee.
6. I P.I. valutano la possibilità di ricorrere a:
 - a. programmi complessi che coinvolgano una pluralità di soggetti sia pubblici che privati;
 - b. accordi pubblico-privato di rilevante interesse pubblico, ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/04;
 - c. applicazione degli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della

compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

7. L'operazione di sviluppo e precisazione delle scelte del P.A.T. può avvenire in più fasi successive, attraverso più P.I. che predispongono l'attuazione dello scenario di sviluppo per parti limitate di territorio e/o per temi. In ogni caso ogni P.I. è tenuto ad operare nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal P.A.T. e non può compromettere le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del P.A.T. stesso.
8. I riferimenti ad atti legislativi, o di indirizzo regionali, posti all'interno delle presenti norme tecniche si intendono ai testi vigenti.

Art. 3 - Elaborati del P.A.T.

1. Il P.A.T. è formato dai seguenti elaborati:
 - a. relazione tecnica;
 - b. relazione di progetto;
 - c. relazione sintetica;
 - d. norme tecniche;
 - e. elaborati grafici in scala 1:10.000:
 1. Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale;
 2. Carta delle invarianti;
 3. Carta delle fragilità;
 - 4a. Carta della trasformabilità - Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.);
 - 4b. Carta della trasformabilità - Valori e tutele, Azioni strategiche;
 - f. quadro conoscitivo di cui all'art.10 della L.R.11/2004;
 - g. accordi pubblico privato ai sensi dell'art.6 della L.R.11/2004.
2. Nel caso in cui si riscontrassero discordanze nella lettura delle disposizioni espresse negli elaborati del P.A.T valgono le seguenti regole:
 - a. tra il testo delle Norme Tecniche e gli elaborati grafici, prevale il testo;
 - b. tra gli elaborati di cui alle lettere d) o e) e quelli di cui alla lettera f), prevalgono quelli di cui alle lettere d) o e).
3. Gli elaborati di cui alle lettere a), b) e c) non hanno valore normativo.

Art. 4 - Disposizioni transitorie

1. Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, prima della redazione del P.I. ai sensi dell'art. 18 della L.R.11/04, devono rispettare le previsioni del P.R.G. vigente per le parti compatibili con il P.A.T. che, a seguito dell'approvazione per tali parti "acquista il valore e l'efficacia del P.I." come previsto dall'art. 48, comma 5 della L.R.11/2004.
2. Ai sensi dell'art.6 della L.R. 04/08 *"le varianti allo strumento urbanistico generale, consentite in deroga al divieto di cui all'articolo 48, comma 1, della L.R. 11/04 alla data del 2 luglio 2008 e quelle previste dalla L.R. 04/08 possono essere adottate anche fino all'approvazione del piano degli interventi (P.I.), laddove non previsto, e comunque non oltre il 31 dicembre 2009"*.

TITOLO II - ASSETTO DEL TERRITORIO COMUNALE

Art. 5 - Assetto del territorio e definizione degli obiettivi generali

1. Per la definizione degli obiettivi generali e delle conseguenti scelte progettuali di carattere strutturale e strategico, il P.A.T. identifica i principali sistemi che strutturano e caratterizzano il territorio nei suoi diversi aspetti:
 - a. sistema geologico, idrogeologico e idraulico;
 - b. sistema ambientale e paesaggistico;
 - c. sistema insediativo;
 - d. sistema relazionale.
2. Per ciascun sistema il P.A.T. individua i principali elementi costitutivi e ne specifica ed articola le scelte progettuali definendo:
 - a. vincoli, biodiversità, elementi della pianificazione territoriale di livello superiore, elementi generatori di vincolo e fasce di rispetto;
 - b. invarianti;
 - c. fragilità;
 - d. valori e tutele;
 - e. azioni strategiche.
3. Le disposizioni di cui al punto 2, lettera a) hanno valenza di vincolo, le disposizioni di cui alle lettere b), c), d) ed e) hanno valenza di prescrizione per le sole parti espressamente definite come tali nella rispettiva disciplina.
4. Le disposizioni sopra elencate devono essere integrate con le disposizioni date per i singoli A.T.O. di cui al Titolo IV.

Art. 6 - Assetto del territorio e definizione degli obiettivi locali

1. Per la definizione degli obiettivi locali e la precisazione delle conseguenti scelte progettuali di carattere strutturale e strategico, il P.A.T. suddivide il territorio comunale in Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.).
2. La disciplina di ciascun A.T.O. fa riferimento alle relative risorse culturali, naturali, paesaggistiche, agricole, insediative e produttive presenti.
3. Gli A.T.O. sono raggruppati in Insiemi:
 - a. Insieme con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo "A.T.O. - I";
 - b. Insieme ambientale misto "A.T.O. - Am";
 - c. Insieme ambientale "A.T.O. - Aa".

Titolo III - DISPOSIZIONI GENERALI PER L'ASSETTO DEL TERRITORIO

CAPO 1 - VINCOLI, ELEMENTI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SUPERIORE, FASCE DI RISPETTO

Art. 7 - Vincoli

1. I vincoli, le aree di tutela della biodiversità, gli elementi della pianificazione territoriale di livello superiore, gli elementi generatori di vincolo e le fasce di rispetto sono elementi il cui contenuto ed efficacia sono definiti dalle leggi e dagli strumenti della pianificazione sovraordinati al P.A.T., ed eventualmente specificati con maggior dettaglio dal P.A.T. Stesso. Devono essere rispettate le prescrizioni di legge vigenti.
2. Tali elementi sono rappresentati nella Tav. n°1 del P.A.T., distinti in:
 - a. Vincolo monumentale (D.Lgs. n° 42/2004, art. 10 - beni culturali);
 - b. Vincolo paesaggistico (D.Lgs. n° 42/2004, art. 136 - aree di notevole interesse pubblico);
 - c. Vincolo paesaggistico (D.Lgs. n° 42/2004, art. 142 - corsi d'acqua e laghi):
 1. fiumi, torrenti, corsi d'acqua, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
 2. territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
 - d. Vincolo paesaggistico (D.Lgs. n.42/2004, art. 142 - zone umide);
 - e. Vincolo paesaggistico (D.Lgs. n° 42/2004, art. 142 - territori coperti da foreste e boschi); la reale estensione delle aree boscate può essere verificata, previa istanza scritta inoltrata al Servizio Forestale, mediante sopralluogo da parte di tecnici del Servizio Forestale, entro cinque anni dalla data di adozione del P.A.T.. In presenza di discordanze tra la rappresentazione riportata negli elaborati grafici del P.A.T. e il reale stato dei luoghi, fanno fede le risultanze del verbale di accertamento redatto dai tecnici del Servizio Forestale. Le eventuali variazioni dei limiti di zona boscata non costituiscono variante al P.A.T. stesso;
 - f. Vincolo archeologico (D.Lgs. n° 42/2004, art. 142 - zone di interesse archeologico e art.128 - notifica di interesse ex L. n° 1089/1939);
 - g. Vincolo destinazione forestale (L.R. n° 52/1978, art. 15); la reale estensione delle aree boscate può essere verificata, previa istanza scritta inoltrata al Servizio Forestale, mediante sopralluogo da parte di tecnici del Servizio Forestale, entro cinque anni dalla data di adozione del P.A.T.. In presenza di discordanze tra la rappresentazione riportata negli elaborati grafici del P.A.T. e il reale stato dei luoghi, fanno fede le risultanze del verbale di accertamento redatto dai tecnici del Servizio Forestale. Le eventuali variazioni dei limiti di zona boscata non costituiscono variante al P.A.T. stesso.
 - h. Vincolo sismico (O.P.C.M. n° 3274/2003 e O.P.C.M. N° 3519/2006): l'intero territorio comunale è classificato come "Zona 3" ai sensi delle O.P.C.M. n° 3274/2003 e O.P.C.M. n° 3519/2006. Devono essere rispettate le prescrizioni di legge vigenti e le

disposizioni di cui alla D.C.R 67/2003 e D.G.R. 71/2008.

3. I P.I. disciplinano la localizzazione degli impianti di radio comunicazione e per la telefonia mobile con riferimento alle disposizioni del D.P.C.M 08/07/2003. Ai fini di tutela della salute pubblica e prevenzione dell'inquinamento elettromagnetico si osservano le direttive di cui all'art. 21.6.

Art. 8 - Biodiversità

1. Il P.A.T. recepisce il Sito di Importanza Comunitaria n°IT3210018 "Basso Garda" e la Zona di Protezione Speciale n°IT3210018 "Basso Garda" individuati ai sensi della D.G.R. n° 1180/2006, quali elementi della rete ecologica europea denominata Rete Natura 2000 per la salvaguardia della biodiversità.
2. Il S.I.C. e la Z.P.S. sono soggetti alla Direttiva Europea Habitat 92/43/CE, recepita con D.P.R. n° 357/1997 e alla D.G.R. n° 3173/2006 "Nuove disposizioni relative all'attuazione della direttiva comunitaria 92/43/CE e D.P.R. n° 357/1997. Guida metodologica per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative".
3. I P.I. e in generale i piani, i progetti e gli interventi ricadenti all'interno del S.I.C. e gli interventi che, pur sviluppandosi al di fuori di tale area, possano comunque avere incidenze significative negative su di essa, sono soggetti a quanto previsto dalla D.G.R. n° 3173/2006; in particolare i P.I. e la progettazione degli interventi, quando previsto dalla normativa in vigore, devono contenere la relazione di incidenza ambientale.
4. Nella progettazione ed esecuzione di tali piani, progetti e interventi, al fine di salvaguardare la biodiversità, con riferimento alla conservazione degli habitat naturali, nonché della flora e della fauna selvatiche di interesse comunitario, deve essere garantito il mantenimento ovvero, all'occorrenza, il ripristino, in uno stato di conservazione soddisfacente, dei tipi di habitat naturali e degli habitat delle specie interessate che hanno determinato l'individuazione dell'area come zona S.I.C. e Z.P.S.. Nell'esame delle soluzioni progettuali devono essere considerate le possibili alternative. A seguito della valutazione sono individuate opportune misure di mitigazione o compensazione finalizzate a minimizzare o cancellare le eventuali incidenze negative, sia in corso di realizzazione, sia dopo il suo completamento.

Art. 9 - Pianificazione di livello superiore

1. Il P.A.T., all'interno dell'ambito del Piano d'area Garda - Baldo (L.R. 11/04, art.48) recepisce le previsioni definite dallo strumento di pianificazione sovraordinata.
2. Il P.A.T. recepisce i Centri Storici (art.24 del P.T.R.C.) individuati nel P.R.G. e soggetti alle direttive di cui all'art.24 delle norme del P.T.R.C..
3. Il P.A.T. recepisce le previsioni della pianificazione sovraordinata come previsto dalla vigente normativa regionale.

Art. 10 - Zone di tutela - Elementi generatori di vincolo - Fasce di rispetto

1. La sussistenza e conformazione dei vincoli e delle fasce di rispetto di cui al presente articolo è legata al permanere dell'elemento che lo genera; eventuali modifiche nell'elemento generatore del vincolo determinano la conseguente modifica del vincolo stesso, da recepire nei P.I., senza che ciò determini variante al P.A.T.. Devono essere rispettate le prescrizioni di legge vigenti.
2. Sono identificati i seguenti elementi:

- a. idrografia principale / servitù idraulica (R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904): non sono consentite nuove edificazioni a distanze inferiori a 10 m. dai cigli esistenti o dal piede della scarpata esterna dell'argine. Gli interventi su fabbricati esistenti ed eventuali opere precarie dovranno ottenere preventiva autorizzazione idraulica dagli Enti competenti, fermo restando che, ai fini della servitù di passaggio, una fascia di larghezza pari a 4 m. dovrà permanere completamente sgombera da ostacoli e impedimenti al libero transito dei mezzi adibiti alla manutenzione e all'eventuale deposito di materiali di espurgo;
- b. lago / zona di tutela (L.R. 11/04, art.41): le sponde del lago di Garda devono essere oggetto di particolare attenzione e tutela in quanto elemento del sistema invariante del Lago di Garda di cui all'art. 11.1, tenendo conto peraltro della forte antropizzazione ed edificazione esistente che richiede disciplina urbanistica volta alla riqualificazione e miglioramento complessivo del waterfront e degli insediamenti adiacenti. Nelle zone di tutela sono comunque ammessi gli interventi in attuazione del P.R.G., dei piani urbanistici sovraordinati e delle azioni strategiche del P.A.T..
I P.I., attraverso progettazione urbanistica di dettaglio, tenuto conto dello stato dei luoghi e delle disposizioni del P.A.T., definiscono localmente la conformazione delle fasce di protezione, e i contenuti di tutela all'interno delle stesse.
- c. cimiteri / fasce di rispetto (T.U. leggi sanitarie R.D. 1265/1934): non sono inoltre consentite nuove edificazioni salvo le opere relative ai cimiteri, ai parchi e ai parcheggi. Fatte salve disposizioni più restrittive per particolari categorie di edifici, sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia; l'eventuale ampliamento e cambio di destinazione d'uso devono essere esplicitamente previsti dal P.I.;
- d. pozzi di prelievo per uso idropotabile – idrotermale – idroproduttivo / fasce di rispetto (D.Lgs 152/2006): si applicano le disposizioni specifiche di cui al D.Lgs 152/2006, in particolare rispetto alle attività e destinazioni d'uso vietate/consentite all'interno delle aree di salvaguardia delle risorse idriche, come definite all'art.94 del Decreto stesso. I progetti per eventuali interventi edificatori sono subordinati al parere favorevole dell'autorità competente;
- e. viabilità / fasce di rispetto (D.Lgs. n° 285/1992; D.P.R n° 495/1992): in particolare per la determinazione dell'ampiezza delle fasce di rispetto e degli interventi ammissibili valgono le disposizioni di cui agli artt. 26 (Art. 16 Codice della Strada) "Fasce di rispetto fuori dai centri abitati", 27 (Art. 17 Codice della Strada) "Fasce di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati", 28 (Art. 18 Codice della Strada) "Fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati" e 29 (Art. 20 Codice della Strada) "Ubicazione di chioschi od altre installazioni" del D.P.R n° 495/1992;
- f. allevamenti zootecnici intensivi: edifici adibiti ad allevamenti zootecnici intensivi, per i quali si applicano le disposizioni di cui alla D.G.R. 3178/2004 (Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50 della L.R. 11/2004) lettera d – Edificabilità zone agricole, modificata con D.D.R. n° 168 del 31 maggio 2007 e con D.G.R. n°3650 del 25 novembre 2008 e la disciplina specifica di cui art. 24, punto 24.7 delle presenti norme. L'individuazione degli allevamenti riportata nella Tavola 1 del P.A.T. è aggiornata, al variare delle condizioni rilevate, senza che ciò costituisca variante al P.A.T.. La fascia di rispetto degli allevamenti è considerata come vincolo dinamico non cogente ma ricognitivo, la cui ampiezza può variare fra 50 e 700 metri e deve essere calcolata sulla base dei parametri di legge sussistenti al momento di richiesta dell'intervento. I P.I. precisano l'estensione delle fasce di rispetto come determinata ai sensi delle disposizioni vigenti in materia;
- g. elettrodotti: le fasce di rispetto degli elettrodotti devono essere calcolate, ai sensi della

normativa vigente, in riferimento all'obiettivo di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici, in applicazione delle disposizioni specifiche di cui al D.M. 29/05/2008. Ai sensi dell'art.4, comma 1, lettera h) della L. 36/2001, all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore giornaliere.

CAPO 2 - INVARIANTI

Art. 11 - Invarianti di natura idrogeologica

1. Il P.A.T. tutela gli elementi di maggior pregio e rilevanza del sistema idrogeologico, distinguendo:
 - a. lago di Garda;
 - b. corsi d'acqua pubblici.

11.1 - Lago di Garda

1. Costituisce invariante, ed è sottoposto a tutela, il sistema unitario costituito da:
 - a. lo specchio acqueo del lago, le sue sponde e i fondali;
 - b. i caratteri che ne garantiscono la funzionalità idraulica, le prestazioni ambientali ed ecologiche.
 - c. i porti, i servizi e le attrezzature per la portualità e la balneazione;
2. Valgono le prescrizioni richiamate agli articoli 7 e 10 delle presenti norme inerenti il vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. n° 42/2004 e le zone di tutela di cui all'art.41 della L.R.11/2004.
3. I P.I.:
 - a. definiscono le destinazioni d'uso compatibili del litorale e richiamano l'applicazione delle norme di settore volte alla salvaguardia idraulica ed ecologica del lago;
 - b. individuano le funzioni, le opere e le sistemazioni incongrue o incompatibili, valutando le possibilità di adeguamento o di ricollocazione;
 - c. precisano gli ambiti dei porti nei quali attuare una riorganizzazione funzionale e logistica;
 - d. prevedono la riqualificazione delle aree di balneazione e del "lungo lago";

11.2 - Corsi d'acqua pubblici

1. Costituisce invariante, ed è sottoposto a tutela, il sistema unitario costituito da:
 - a. il corso d'acqua, nella sua continuità ed integrità, e le eventuali relative arginature;
 - b. i caratteri che ne garantiscono la funzionalità idraulica, le prestazioni ambientali ed ecologiche.
2. Valgono le prescrizioni richiamate all'art.10 delle presenti norme inerenti la servitù idraulica di cui al R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904, il vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. N° 42/2004 e le zone di tutela di cui all'art.41 della L.R.11/2004.
3. Sono sempre consentite le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua.
4. Gli interventi adottano per quanto possibile tecniche a basso impatto ambientale derivate dall'ingegneria naturalistica e sono rivolti a non diminuire la residua naturalità degli alvei, a tutelare la biodiversità degli ecosistemi, a conservare i valori paesaggistici.
5. E' inoltre consentita la piantumazione di specie adatte al consolidamento delle sponde.
6. I P.I.:
 - a. nei tratti di percorso interni all'insediamento, consolidano o ricostruiscono, dove

possibile, le relazioni con gli spazi pubblici contigui (strade, percorsi pedonali, piazze, aree verdi, ecc.);

- b. individuano i percorsi arginali da riqualificare e attrezzare, per favorire la fruizione ludica/turistica del territorio aperto.

Art. 12 - Invarianti di natura paesaggistica

1. Costituiscono invariante paesaggistica elementi o parti di territorio identificate come risorse identitarie dei luoghi. Le invarianti sono tali rispetto ad alcuni specifici aspetti e/o componenti, nonché rispetto ai livelli di qualità e prestazioni minime che le caratterizzano, intesi come benefici ricavabili dalla risorsa medesima, nel rispetto dei principi dello sviluppo sostenibile.
2. Il P.A.T. promuove la formazione di progetti di riqualificazione e valorizzazione, anche in collaborazione con privati, Enti e associazioni interessate secondo le direttive e azioni strategiche precisate negli Ambiti di Riqualificazione Ambientale (R.A.) di cui all'art. 20.8. e nelle specifiche invarianti paesaggistiche.
3. Negli ambiti compresi nelle invarianti di natura paesaggistica, il P.A.T. definisce le seguenti prescrizioni:
 - a. gli interventi edilizi previsti dal Titolo V della L.R. 11/2004, eseguiti in conformità ai criteri di cui alla D.G.R. n. 3178 del 08.10.2004, devono essere collocati preferibilmente in adiacenza di fabbricati esistenti, ove non sussistano limitazioni derivati da altre disposizioni del P.A.T.;
 - b. gli interventi di sistemazione e di ampliamento della viabilità esistente e quelli di nuova previsione, come pure, in generale, gli interventi di trasformazione del territorio che possono comportare l'introduzione di barriere in grado di interrompere la continuità ambientale complessiva, e in particolare la rete ecologica indicata dal P.A.T. devono essere accompagnati da interventi di mitigazione/compensazione.
4. I P.I. possono precisare i perimetri delle invarianti di natura paesaggistica e definire l'ambito di applicazione delle direttive e prescrizioni in considerazione di elementi fisici o antropici rilevabili da analisi di maggior dettaglio.

12.1 - Ambito collinare

1. Il P.A.T. prevede:
 - a. salvaguardia del fronte di vegetazione arborea che ricopre i terreni con maggiore pendenza e gradonamenti che segnano il profilo della collina, a costituire il naturale contesto degli insediamenti storici, ville e casali posti sulla sommità dei rilievi;
 - b. il mantenimento della diversificazione delle specie vegetali presenti sui versanti (latifoglie quali *Quercus robur*, *Quercus pubescens*, *Celtis australis*, *Platanus hybrida*, *Morus* sp.) e delle specie presenti sulla sommità dei rilevati (conifere quali *Cedrus deodara*, *Cupressus sempervirens*, *Pinus pinea*);
 - c. la tutela degli esemplari di quercia e cipresso di maggior valore storico-paesaggistico.

12.2 - Ambito degli avvallamenti intercollinari

1. Il P.A.T. prevede:
 - a. la salvaguardia delle coltivazioni tradizionali e la valorizzazione della produzione agricola tipica (vino, olio), anche in considerazione della presenza di marchi DOC,

DOCG e DOP;

- b. il mantenimento ed il recupero dei terrazzamenti e dei gradonamenti storicamente legati all'attività agricola;
 - c. la conservazione dei caratteri rurali del paesaggio e degli esemplari arborei più significativi (specialmente di quercia e cipresso);
 - d. il mantenimento dei percorsi minori e della ripartizione degli appezzamenti.
2. L'eventuale nuova viabilità agricola e le sistemazioni fondiarie dovranno integrarsi nel paesaggio e armonizzarsi con l'orografia esistente.

12.3 - Ambito dei terrazzamenti a gradoni

1. Il P.A.T. prevede la salvaguardia e il recupero delle sistemazioni agrarie storiche che caratterizzano il paesaggio dei terrazzamenti evidenziando la morfologia del terreno e del suo caratteristico andamento sinuoso.
2. Il P.A.T. prevede:
 - a. il mantenimento dell'assetto e delle pendenze del suolo, così come definito dalle sistemazioni agrarie tradizionali, con terrazzamenti di ridotta profondità disposti in armonia con il profilo orografico; a tal fine saranno da evitare le sistemazioni a rittochino su ampie superfici;
 - b. la manutenzione, il recupero e l'eventuale ripristino delle gradonature e dei relativi muri di contenimento in pietra a secco attraverso materiali e tecniche tipiche della tradizione locale;
 - c. il mantenimento dei sistemi colturali tradizionali;
 - d. la rimozione, o quantomeno la mitigazione dell'impatto visivo, degli elementi estranei o in contrasto con il paesaggio.
3. Ai fini di una specifica disciplina nei PI, il Comune promuove il censimento dei muri a secco utilizzati per le gradonature o per le recinzioni di broli e caseggiati.

12.4 - Dorsali e rilievi

1. Il P.A.T. dispone che gli interventi di trasformazione del territorio siano localizzati, dimensionati e progettati in modo da mantenere la percezione delle emergenze, dei punti di riferimento significativi, degli elementi morfologici che caratterizzano il paesaggio.

12.5 - Principali filari alberati

1. Il P.A.T. individua i principali filari alberati di pregio paesaggistico.
2. Sono tutelati la giacitura, l'estensione e la conformazione dei filari.
3. Nei progetti d'intervento va prevista la ricomposizione dei tratti mancanti o abbattuti, e l'eventuale sostituzione dei soggetti danneggiati con altri della stessa specie rispettando la partitura tra gli elementi.

12.6 - Monumento botanico

1. Il P.A.T. tutela l'esemplare di grande albero segnalato come monumento botanico dalla Provincia di Verona nella proposta di P.T.C.P, per quanto ancora possibile, considerando il contesto nel quale si trova. Deve comunque esserne favorito il miglioramento delle condizioni fitosanitarie con adeguate cure.

Art. 13 - Invarianti di natura ambientale

1. Il P.A.T. tutela gli elementi del sistema ambientale di maggior pregio e rilevanza, distinguendo:
 - a. l'ambito dei canneti a phragmites;
 - b. l'ambito del lago eutrofico naturale (vegetazione del Magnopotamion e Hydrocharition - habitat comunitario codice 3150).
2. I biotopi compresi in tali ambiti rappresentano gli ultimi tratti costieri del Lago di Garda, in territorio Veneto, che ospitano lembi ancora relativamente integri di canneti, saliceti ed ontaneti.
3. Tali ambiti, in virtù delle relazioni con gli ambiti portuali e la terraferma, sono da considerarsi strategici per la promozione di interventi complessi di riqualificazione ambientale da intraprendere anche mediante progetti che coinvolgano soggetti sia pubblici che privati e possano avvalersi degli appositi fondi comunitari.
4. Al fine di salvaguardare le componenti naturalistiche presenti è opportuno prevedere norme specifiche che riprendono le misure di conservazione della ZPS (cfr. DGR 2371/2006):
 - a. evitare che i percorsi pedonali e ciclo-pedonali di nuovo progetto passino in tangenza ai canneti esistenti per tutta la loro lunghezza.
 - b. attuare interventi, in prossimità degli habitat di specie (habitat 3150 e fragmiteto), che permettano di convogliare la frequentazione antropica in aree localizzate, passaggio dei natanti compreso.
 - c. considerare che
 1. le specie della fauna tendono ad abituarsi al passaggio antropico soprattutto se avviene sempre negli stessi percorsi.
 2. i periodi più sensibili per la fauna sono quelli riproduttivi che vanno da metà maggio a luglio, che si sovrappongono alla stagione turistica.
 - d. favorire un recupero dei canneti esistenti evitando interventi manutentivi di elevato impatto (abbruciamento, taglio raso). Gli interventi manutentivi opportunamente prevedono la rimozione delle specie legnose che tendono a colonizzare i fragmiteti e moderati sfalci finalizzati alla diversificazione strutturale. Tali interventi dovrebbero migliorare gli habitat anche dal punto di vista estetico (eliminazione rifiuti umani, ecc.);
 - e. evitare il tombamento della rete idrografica minore, fatte salve le esigenze di protezione dal rischio idrogeologico;
 - f. incentivare il miglioramento delle prestazioni ecologiche e funzionali delle fasce arbustive ed arboree presenti nelle buffer zones (aree cuscinetto) alle spalle dei canneti esistenti. Ove tali formazioni spontanee non siano presenti dovrebbe essere incentivata la realizzazione di nuove fasce di vegetazione ripariale.

Art. 14 - Invarianti di natura storico-monumentale

1. Il P.A.T. tutela come invariante il sistema storico-monumentale considerato in forma integrata come insieme di insediamenti, edifici, caratteri di pregio, manufatti e percorsi.
2. Gli elementi costitutivi il sistema storico-monumentale sono:
 - a. i centri storici e i nuclei rurali di antica origine;
 - b. le ville venete;
 - c. gli edifici e i complessi di valore monumentale e testimoniale;
 - d. il sistema dell'edilizia con valore storico ambientale esterna ai centri storici;
 - e. i percorsi storici;
 - f. i contesti figurativi dei complessi monumentali.

14.1 - Centri storici e nuclei rurali di antica origine

1. Il P.A.T. prevede la tutela, il recupero e la valorizzazione dei centri storici minori e delle corti rurali quali elementi nodali del sistema storico, monumentale e paesaggistico.
1. I P. I. disciplinano i centri storici e le corti rurali attraverso l'individuazione di unità edilizie caratterizzate da diversi gradi di tutela, distinguendo all'interno dei i centri storici tra unità edilizie di valore culturale e unità edilizie prive di valore culturale.
2. Fino al P.I. relativo a tale tematica sono ammessi esclusivamente:
 - a. gli interventi previsti dalla normativa di P.R.G. vigente e dalla normativa degli strumenti urbanistici attuativi vigenti, disciplinante i centri storici, le corti rurali, gli edifici con valore storico-ambientale e le relative Unità Edilizie;
 - b. per gli edifici non specificamente disciplinati dalla normativa di cui al punto a), gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), e c) del D.P.R. 380/2001.

14.2 - Ville Venete individuate nella pubblicazione dell'I.R.V.V., edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale, sistema dell'edilizia con valore storico ambientale esterne ai centri storici

1. Gli edifici di valore monumentale e testimoniale, quelli con valore storico-ambientale esterni ai centri storici, le ville venete individuate dall'Istituto Regionale per le Ville Venete, tra le quali alcune con vincolo ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004, come specificato all'art.6 delle presenti norme, costituiscono gli elementi emergenti del sistema storico monumentale e paesaggistico.

Il P.A.T. ne prevede la salvaguardia, il recupero e la valorizzazione complessiva; gli interventi sono disciplinati secondo le direttive di cui al successivo art.15.
2. Il Comune, di concerto con i privati proprietari e gli Enti Interessati, promuove l'inserimento degli edifici di valore storico presenti nel territorio comunale all'interno di percorsi di visita e fruizione culturale di valenza territoriale.
3. Ai fini della disciplina degli interventi edilizi si applicano le disposizioni di cui al punto 14.1 relative alle corti rurali.
4. Fino al P.I. relativo a tale tematica sono ammessi esclusivamente:
 - a. gli interventi previsti dalla normativa di P.R.G. vigente e dalla normativa degli strumenti urbanistici attuativi vigenti, disciplinante i centri storici e gli edifici con valore storico-ambientale;
 - b. per gli edifici non specificamente disciplinati dalla normativa di cui al punto a), gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), e c) del D.P.R. 380/2001.

14.3 - Percorsi storici principali

1. Il P.A.T. individua i percorsi storici principali quali elementi di relazione del sistema storico, fondamentali per una sua corretta lettura e per quanto ancora possibile, fruizione. Lungo i percorsi in oggetto tutela:
 - a. le sistemazioni e gli elementi di valore storico/ambientale di contorno (edifici, manufatti, aggregati edilizi storici, aree scoperte, alberature, ecc) che concorrono a rendere percepibile la dimensione storica dei percorsi stessi e in generale ne costituiscono elemento qualificatore, interventi previsti dalla normativa di P.R.G. vigente e dalla normativa degli strumenti urbanistici attuativi vigenti, disciplinante i centri storici e gli edifici con valore storico-ambientale;
 - b. le principali vedute sul contesto paesaggistico circostante, da valorizzare ed eventualmente attrezzare come punti di sosta.
2. I P.I.:
 - a. possono individuare, sulla base di analisi storiche, ulteriori tracciati di percorsi storici da tutelare e valorizzare ai sensi del presente articolo;
 - b. promuovono iniziative e progetti per migliorare la fruizione, per organizzare la gestione e l'integrazione del sistema, per favorire l'utilizzo dei percorsi ai fini della conoscenza del territorio nei suoi aspetti naturalistici, storici e culturali.

Art. 15 - Direttive per la disciplina delle Unità Edilizie dell'invariante di natura storico monumentale

1. I P.I., ai fini della disciplina degli interventi edilizi:
 - a. internamente ai centri storici, in corrispondenza delle corti rurali, delle Ville Venete e di eventuali ulteriori edifici di interesse storico, architettonico, ambientale, identificano unità edilizie di valore culturale. L'unità edilizia di valore culturale, oltre all'immobile di pregio ed eventuali pertinenze, comprende le aree scoperte di afferenza ed eventuali immobili privi di valore o di minor valore posti all'interno della stessa;
 - b. internamente ai centri storici identificano le unità edilizie prive di immobili di valore storico-ambientale formate da edifici o altri immobili privi di valore storico-ambientale e dalle aree scoperte di pertinenza, e/o da aree inedificate;
 - c. classificano le unità edilizie di valore culturale nelle categorie indicate al punto 15.1 e definiscono le destinazioni d'uso compatibili.
2. La disciplina di dettaglio delle unità edilizie e gli approfondimenti progettuali di dettaglio in sede di P.I., possono evitare il ricorso generalizzato a piani particolareggiati.
3. Le categorie determinano prescrizioni vincolanti per gli interventi; i P.I. prevedono che:
 - a. attraverso l'analisi filologica di cui al punto 15.7, sia possibile la classificazione in diversa categoria corrispondente alle classi di valore accertate;
 - b. negli interventi finalizzati al recupero o alla valorizzazione degli edifici classificati, qualora sia riconosciuto opportuno procedere alla demolizione di edifici o parti di edifici non di pregio all'interno degli ambiti, sia consentito il trasferimento del volume demolito in zone con conforme destinazione urbanistica, nel rispetto della specifica normativa.
4. Al fine di assicurare il coordinamento delle opere edilizie nelle singole Unità Edilizie e delle opere di urbanizzazione i P.I. possono definire degli "Ambiti di Progettazione Urbanistica Unitaria" comprensivi delle Unità Edilizie e degli spazi pubblici e/o di uso pubblico da attuare nel contesto degli interventi edilizi.

15.1 - Classificazione delle unità edilizie di valore culturale

1. Le unità edilizie di valore culturale in base al valore culturale dominante sono classificate nelle seguenti categorie:
 - categoria A1: comprende emergenze architettoniche ed edifici di riconosciuto valore storico, architettonico, ambientale e assimilabili;
 - categoria A2: comprende edifici di:
 - a. valore storico, architettonico, ambientale interessati da trasformazioni edilizie che ne hanno diminuito il valore culturale e assimilabili;
 - b. interesse tipologico e documentario, paesaggistico e ambientale integri o con possibilità di recuperare i caratteri originari mediante limitati interventi edilizi e assimilabili,
 - categoria A3: comprende edifici di interesse tipologico, documentario, paesaggistico ed ambientale interessati da trasformazioni che ne hanno diminuito l'originario valore ed assimilabili;
2. I P.I. possono specificare ed articolare le categorie qui definite e dettagliarne la disciplina, approfondendo le analisi dei manufatti e degli spazi aperti di pertinenza.
3. La normativa del PRG vigente è compatibile con il PAT in quanto impostata su criteri più restrittivi.

15.2 - Unità Edilizie di valore culturale di categoria A1

1. Comprendono emergenze architettoniche ed edifici di riconosciuto valore storico, architettonico, ambientale e assimilabili.
2. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:
 - a. restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni di documentato valore culturale;
 - b. conservazione e/o ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali nelle altre parti;
 - c. consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto, mantenendo le aperture esistenti verso l'esterno;
 - d. inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
 - e. mantenimento e/o ripristino delle portature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili mediante l'analisi filologica;
 - f. restauro e/o ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico, artistico.
3. Per gli edifici e le parti di edificio prive di valore culturale interni all'Unità Edilizia, che non pregiudicano i valori da tutelare, individuate sulla base dell'analisi filologica sono consentiti anche gli interventi di ristrutturazione edilizia, purché finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale.

15.3 - Unità Edilizie di valore culturale di categoria A2

1. Comprendono edifici:
 - a. di valore storico, architettonico, ambientale interessati da moderne trasformazioni e assimilabili;
 - b. di interesse tipologico e documentario, paesaggistico e ambientale integri o con possibilità di recuperare i caratteri originari mediante limitati interventi edilizi e assimilabili.
2. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:
 - a. restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, comprese eventuali nuove aperture, purché le modifiche siano coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio;
 - b. conservazione e/o ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
 - c. consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite nei regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
 - d. eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità;
 - e. inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
 - f. mantenimento o ripristino delle portature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili mediante l'analisi filologica;
 - g. restauro e ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico, artistico.
3. Per gli edifici e le parti di edificio prive di valore culturale interni all'Unità Edilizia, che non pregiudicano i valori da tutelare, individuate sulla base dell'analisi filologica sono consentiti anche gli interventi di ristrutturazione edilizia, purché finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale.

15.4 - Unità Edilizie di valore culturale di categoria A3

1. Comprendono edifici valore storico o di interesse tipologico, documentario, paesaggistico ed ambientale interessati da rilevanti trasformazioni che hanno diminuito l'originario valore ed assimilabili.
2. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nonché limitati interventi di ricostruzione e ampliamento, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:
 - a. restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, comprese eventuali nuove aperture, purché le modifiche siano coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio;
 - b. conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di

documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;

- c. consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite nei regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto nei prospetti di valore culturale e ambientale;
- d. eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità;
- e. inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- f. mantenimento o ripristino delle porticature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili mediante l'analisi filologica;
- g. restauro e ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico, artistico;
- h. ristrutturazione e/o ricostruzione delle parti prive di valore culturale e ampliamento dell'edificio nella misura fissata dal P.I., purché gli interventi siano finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale.

15.5 - Unità edilizie prive di valore culturale

1. Nelle Unità Edilizie prive di immobili di valore culturale il P.I. potrà consentire interventi di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia e/o urbanistica e nuova edificazione in forme coerenti con i caratteri del Centro Storico.
2. I P.I. individuano le previsioni planivolumetriche, le modalità e i limiti per l'applicazione del comma 1.
3. Nei P.I. sono individuati i principali edifici da demolire e/o da modificare in quanto contrastanti con i caratteri del Centro Storico, per tali edifici sono consentiti, fino alla attuazione del P.I., solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza modifica delle utilizzazioni in atto. I P.I. possono definire i criteri per una loro successiva individuazione e prevedere l'applicazione di compensazioni o crediti edilizi.

15.6 - Demolizione e/o modifica di edifici esistenti

1. Nelle unità edilizie di valore culturale il P.I. individua gli edifici da demolire e/o da modificare ed assegna il volume per l'eventuale nuova edificazione.
2. Ove non individuati, qualora l'analisi filologica accerti l'esistenza di fabbricati o parte di fabbricati in contrasto con i caratteri del Centro Storico o della corte rurale questi devono essere demoliti o, compatibilmente con i valori culturali da tutelare e a condizione che l'intervento sia finalizzato alla riqualificazione architettonica e ambientale e non alteri i fronti principali del corpo edilizio di valore, può essere consentita la loro ricomposizione, qualora si tratti di volumi regolarmente assenti, legittimi o legittimati, mediante interventi di demolizione e nuova costruzione di pari volume all'interno dell'unità edilizia, anche utilizzando parti di spazi scoperti privati, nel rispetto dei limiti di distanza fissati dal P.I.
3. E' consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.
4. Fino all'attuazione dell'intervento di demolizione e/o modifica dei caratteri contrastanti sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza modifica delle utilizzazioni in atto.

15.7 - Analisi filologica

1. Fatti salvi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e gli interventi guida indicati dal P.I. per le diverse porzioni del fabbricato, i progetti di intervento nelle unità edilizie di valore culturale devono basarsi sull'analisi filologica degli immobili esistenti.
2. Anche nel caso di progetti riguardanti parte degli immobili compresi nelle unità edilizie o nello ambito di tutela l'analisi filologica deve essere comunque estesa all'intera unità edilizia.
3. L'analisi filologica deve contenere:
 - a. l'analisi storica degli immobili, con particolare riferimento alle trasformazioni subite dagli edifici e dagli spazi scoperti di pertinenza;
 - b. lo stato di fatto degli edifici, ottenuto dal rilievo quotato, con la descrizione delle destinazioni d'uso, delle condizioni statiche ed igieniche, dei materiali e delle tecniche usate nella costruzione;
 - c. lo stato di fatto degli spazi scoperti, mediante il rilievo quotato del suolo, delle alberature (con specificazione delle specie), delle pavimentazioni esterne, delle recinzioni e di ogni altro elemento fisso che concorre a caratterizzare l'ambiente;
 - d. ogni altro documento ritenuto utile per l'identificazione dei caratteri storici ed architettonici degli immobili interessati.
4. Il Comune si riserva la facoltà di richiedere ulteriori approfondimenti, elaborati, documenti, campionature, ecc. ritenuti necessari per la valutazione dell'intervento.
5. L'analisi può dimostrare valori culturali diversi da quelli indicati dal P.I. per edifici, parti di edifici o manufatti, in tal caso sono consentiti i tipi e le modalità di intervento corrispondenti alle categorie accertate, compresa la demolizione.

CAPO 3 - FRAGILITÀ

Art. 16 - Equilibrio geologico, idrogeologico e idraulico

16.1 - Compatibilità geologica

1. Si richiama in generale la normativa sulle costruzioni di cui alla L. 64/1974, il D.M. 11/03/1988 con quanto precisato nella Circolare Regionale n°9 del 05/04/2000, nonché il D.M. 14/09/2005 e il D.M. 14/01/2008.
2. La progettazione degli interventi edificatori e di sistemazione dei terreni deve sempre attenersi alle norme tecniche emanate con D.M. 11/03/1988 riguardante le "Indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione", nonché al D.M. 14/09/2005 "Norme Tecniche per le costruzioni" e D.M. 14/01/2008 "Nuove norme tecniche per le costruzioni".
3. In tutte le aree interessate da rischio e/o pericolosità sono consentite le attività di movimentazione e/o asporto di materiali finalizzate alla messa in sicurezza con apposito progetto.

16.2 - Compatibilità geologica ai fini edificatori

1. Il P.A.T. suddivide il territorio comunale in aree contraddistinte da differente grado di rischio geologico-idraulico e differente idoneità ad essere urbanizzato, per le caratteristiche geologico-tecniche e idrogeologiche-idrauliche, distinguendo tra:
 - a. aree idonee nelle quali non c'è alcun limite all'edificazione. Sono obbligatorie indagini geognostiche previste della legislazione vigente. Sono zone non esposte a rischio geologico idraulico;
 - b. aree idonee a condizione nelle quali esistono limiti all'edificazione solo per edifici particolari. Sono obbligatorie indagini geognostiche, a norma della legislazione vigente allo scopo di definire sia la fattibilità dell'opera che le modalità esecutive per la realizzazione dell'intervento stesso e per la sicurezza dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti. È sconsigliata l'utilizzazione di volumi abitativi sotterranei. Sono zone mediamente esposte a rischio geologico idraulico;
 - c. aree non idonee nelle quali l'edificazione è da precludere per l'elevatissima penalizzazione. Sono zone molto esposte a rischio geologico idraulico. Sono ammissibili solo gli interventi volti:
 - alla riparazione e al consolidamento dell'esistente o alla stabilizzazione e alla protezione dell'area;
 - interventi legati alla realizzazione di nuove infrastrutture portuali o alla riqualificazione funzionale e logistica dei porti esistenti, alla realizzazione di servizi ed attrezzature per la portualità di cui all'art.21.12, per il turismo e la balneazione;
2. I P.I.:
 - a. disciplinano l'edificabilità del territorio in coerenza con le prescrizioni riportate e in particolare promuovono gli interventi volti alla riparazione e al consolidamento dell'esistente o alla stabilizzazione di eventuali dissesti, e/o comunque in grado di migliorare le attuali condizioni geologico-idrauliche e di mitigare il rischio, quali: regimazione idraulica, bonifica e consolidamento del sedime di fondazione, convogliamento di scarichi reflui abitativi ed agro-industriali con relativo recapito in

adeguati dispositivi di depurazione a manutenzione permanente;

- b. qualora vengano realizzati interventi conservativi o di ripristino, tali da migliorare le condizioni di rischio, o sulla base di analisi geologico – idrauliche puntuali, possono precisare ed eventualmente ridefinire i limiti di zona, rappresentati nella Tav. 3, giustificando le diversità mediante adeguata documentazione geologico – tecnica allegata ai P.I. stessi; le eventuali variazioni dei limiti di zona effettuate in sede di P.I. non costituiscono variante al P.A.T. stesso;
- c. per le aree idonee a condizione, approfondiscono le analisi geologiche attraverso appropriati studi di compatibilità geologica da eseguirsi ad una scala coerente rispetto a quella dello strumento urbanistico di progetto, almeno per gli ambiti ove lo strumento urbanistico proponga delle modificazioni rispetto allo stato pre-esistente;
- d. nelle aree classificate come “idonee a condizione” limitano la possibilità di realizzazione di volumi abitativi sotterranei.

16.3 - Aree soggette a dissesto idrogeologico

1. Il P.A.T. individua aree a deflusso idrico difficoltoso in considerazione delle seguenti situazioni di fragilità:
 - a. derivanti dalla presenza di orli di scarpata di cava e/o acqua sul fondo dello scavo;
 - b. difficoltà di drenaggio e zone a rischio di più facile infiltrazione nella falda freatica;
 - c. depressione del suolo dovuta a pregressa attività di scavo e rischio di infiltrazione nella falda acquifera sub-superficiale;
 - d. pregressa attività di scavo e intercettazione della falda acquifera sub-superficiale.
2. Allo scopo di minimizzare i livelli di rischio i P.I. possono individuare in corrispondenza di tali aree idonei bacini di laminazione e/o considerarle come siti preferenziali per l'attuazione di interventi di mitigazione idraulica.

16.4 - Movimenti di terra

1. Il P.A.T. definisce le seguenti prescrizioni:
 - a. l'esecuzione di movimenti di terra mediante scavo di sbancamento, colmata o riporto dei materiali lapidei o terrosi di risulta, deve avere riguardo delle condizioni di stabilità dei pendii naturali e delle scarpate pre-esistenti, sia quelli a monte della superficie di scavo quanto quelli sui quali viene messo in posto il materiale di riporto, a norma della legislazione vigente;
 - b. il progetto dell'intervento dovrà essere supportato da verifiche di stabilità puntuali, tanto dei terreni interessati, quanto del corpo del rilevato da mettere in opera, oltre ad un coerente intorno. In particolare dovrà essere esaminata la condizione geologico-idraulica del sito prima dell'intervento e devono essere definite le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee quali risulteranno a completamento dell'intervento, mediante un'analisi estesa a tutta l'area che può risentire delle modifiche apportate ai luoghi, anche oltre l'area d'intervento.

Art. 17 - Tutela idraulica

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica nel territorio comunale devono rispettare i criteri di intervento e di salvaguardia indicati nella Valutazione di Compatibilità Idraulica, che costituisce parte integrante del P.A.T.
2. I P.I. recepiscono, integrano e dettagliano i contenuti inerenti la tutela idraulica; sono inoltre tenuti a rispettare le indicazioni e prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica, sia generali che relative ai singoli A.T.O..

17.1 - Interventi di trasformazione dell'uso del suolo

1. Tutti gli interventi di trasformazione dell'uso del suolo che provocano una variazione di permeabilità superficiale devono comprendere misure compensative volte a mantenere costante il coefficiente udometrico secondo il principio "dell'invarianza idraulica": pertanto l'assetto idraulico dovrà essere adeguatamente studiato adottando tecniche costruttive atte a migliorare la sicurezza ed al contempo diminuire i coefficienti di deflusso con accorgimenti validi sia per le urbanizzazioni che per i singoli fabbricati.
2. Ad intervento eseguito, ed a parità di evento di pioggia, la rete di smaltimento delle acque piovane deve prevedere valori di portata massima non superiori al quelle stimabili nella situazione ante intervento. A questo fine, si potranno mettere in atto le opere di mitigazione idraulica più adeguate alla specifica situazione.
3. Nelle aree di territorio agricolo che manifestano situazioni di rischio o dissesto idrogeologico dovranno essere verificate le condizioni idrauliche del sito prima di eventuali interventi di miglioramento fondiario, idonee misure di regimazione delle acque superficiali e sotterranee, garantendo la stabilità dei pendii e delle scarpate.
4. Negli interventi di trasformazione del territorio che coinvolgono uno scolo o canale a valenza pubblica si dovrà definire una distribuzione planivolumetrica che privilegi la collocazione delle aree a verde lungo le sponde del corpo idrico, e un loro posizionamento a quota inferiore rispetto alle aree impermeabili circostanti, in modo da poter fungere da bacino di laminazione.

17.2 - Opere di mitigazione idraulica

1. Il P.A.T. formula le seguenti prescrizioni: gli interventi di trasformazione dell'uso del suolo sono obbligatoriamente subordinati alla realizzazione di opere di mitigazione idraulica, che vanno definite per ciascun progetto con la procedura di calcolo e le modalità operative descritte nella Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al P.A.T.. Le canalizzazioni e tutte le opere di drenaggio devono essere dimensionate utilizzando un tempo di ritorno ed un tempo di pioggia critico adeguato all'opera stessa ed al bacino, secondo quanto riportato nella normativa vigente (D.G.R. n.3637/2002 e D.G.R. n.1322/2006).
2. La tipologia specifica, le caratteristiche, le dimensioni e la localizzazione di tali opere vanno selezionate e misurate in maniera adeguata rispetto:
 - a. alla tipologia ed entità dell'intervento;
 - b. all'obiettivo di una reale efficacia;
 - c. al contesto ambientale e geologico-idraulico.
3. Indicativamente, le opere di mitigazione idraulica possono consistere in:
 - a. aree verdi/agricole temporaneamente sommergibili e/o affossature del terreno (invasi o bacini di laminazione con un volume minimo determinato dalla normativa vigente e comunque concordato con i consorzi/enti competenti) dotate di arginature atte a

delimitare l'area oggetto di sommersione e dotate di manufatto di scarico (verso il recettore finale) avente dispositivo regolatore di portata. Tali aree potranno anche essere dotate di sistemi integrativi di fitodepurazione (ad esempio stagni e aree vegetate, in cui le acque sono canalizzate attraverso condotti o per gravità), che provvedono al trattamento dei deflussi meteorici raccogliendo temporaneamente le acque prima che esse si infiltrino nel terreno);

- b. realizzazione di volumi aggiuntivi nella rete di smaltimento acque meteoriche (sia in rete che e/o puntuali), sia sovradimensionando le sezioni utili, che operando sulla livelletta delle opere;
 - c. sistemi vegetati (fasce filtro, aree tampone, canali inerbiti, ecc.) finalizzati a contenere le acque meteoriche;
 - d. sistemi di infiltrazione facilitata (bacini di infiltrazione, canali filtranti, pozzi asciutti, pavimentazioni filtranti), in caso di terreni ad elevata capacità di accettazione delle piogge e in presenza di falda freatica sufficientemente profonda.
4. Le misure compensative andranno di norma individuate in volumi di invaso per la laminazione degli aumenti di portata. Sono da evitare volumi d'invaso depressi rispetto al punto di scarico.

17.3 - Superfici impermeabili

1. Per gli interventi di trasformazione dell'uso del suolo che richiedono la realizzazione di vaste pavimentazioni il P.A.T. formula le seguenti direttive:
- a. prediligere sempre, nella progettazione delle superfici impermeabili, basse o trascurabili pendenze di drenaggio superficiale, organizzando una rete densa di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio).
 - b. nelle superfici scoperte, quali parcheggi, percorsi pedonali e piazzali, impiegare accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno, quali elementi grigliati;
 - c. utilizzare, per le aree destinate parcheggio veicolare pubblico/privato, pavimentazioni di tipo drenante ovvero permeabile;
 - d. dimensionare le luci di scarico con diametri non superiori a 200 mm e realizzare volumi d'invaso con tiranti idrici inferiori a 1 m.

17.4 - Sistema di deflusso dell'acqua

1. Per la salvaguardia delle vie di deflusso dell'acqua e l'eliminazione delle possibilità di ristagno il P.A.T. formula le seguenti direttive:
- a. salvaguardia, ricostituzione o rizezionamento dei collegamenti con fossati o scoli esistenti (di qualsiasi natura e consistenza), eliminazione degli impedimenti del deflusso;
 - b. mantenimento, per i fossati, scoli o scaranti esistenti, dei profili naturali del terreno evitando l'occlusione, l'impermeabilizzazione del fondo e delle loro sponde, preservandone le dimensioni;
 - c. divieto di tombamento o di chiusura di fossati esistenti, anche privati, a meno di evidenti necessità attinenti la pubblica o privata sicurezza; in caso di tombamento occorrerà provvedere alla ricostruzione plano altimetrica delle sezioni idriche perse secondo configurazioni che ripristinino la funzione iniziale sia in termini di volumi che di smaltimento delle portate defluenti,
 - d. eventuali ponticelli, tombamenti, o tombotti interrati, devono garantire una luce di

passaggio mai inferiore a quella maggiore fra la sezione immediatamente a monte o quella immediatamente a valle della parte di fossato a pelo libero, e garantire condizioni di deflusso a superficie libera

- e. l'imbocco e lo sbocco dei manufatti di attraversamento (tombini, sifoni) e le immissioni di tubazioni in fossi naturali devono essere rivestiti con massi cementati o cemento armato questo per evitare erosioni in caso di piena e per mantenere liberi da infestanti questi punti di connessione idraulica;
- f. l'eliminazione di fossati o volumi profondi a cielo libero non può essere attuata senza la previsione di misure di compensazioni idraulica adeguate,
- g. nella realizzazione di nuove arterie stradali, ciclabili o pedonali, contermini a fossati o canali, gli interventi di spostamento sono preferibili a quelli di tombamento; in casi di assoluta e motivata necessità il tombamento dovrà rispettare le disposizioni precedentemente date; dovrà essere assicurata la continuità del deflusso delle acque tra le porzioni del territorio compartimentate dalle opere.

17.5 - Reti di smaltimento delle acque

- 1. I P.I. devono contenere le seguenti prescrizioni:
 - a. adozione nei nuovi insediamenti di una rete fognaria separata per le acque nere e le acque di pioggia;
 - b. raccolta delle acqua di pioggia in volumi interni (micro-invasi);
 - c. previsione a valle dei micro-invasi di pozzettone di controllo per regolare il deflusso verso la pubblica fognatura;
 - d. all'invaso devono defluire le acque provenienti da:
 - 1. zone erbose (previa laminazione del materiale trasportato);
 - 2. tetti e terrazze;
 - 3. aree private pavimentate.
- 2. I PI devono inoltre:
 - a. promuovere l'attuazione di un progetto generale di adeguamento e potenziamento del sistema fognario, prescrivendo la realizzazione di fognature di tipo separato e progetti l'intervento nei punti critici della rete. Nella progettazione dei collettori sono da preferire basse pendenze e grandi diametri;
 - b. prevedere misure idonee a favorire il raggiungimento di uno stato di qualità soddisfacente dei corsi d'acqua attraverso la riduzione e l'intercettazione dei carichi inquinanti organici, dovuti agli insediamenti umani, all'attività agricola e agro-zootecnica, anche attraverso interventi sperimentali con metodi di depurazione e trattamento delle acque di tipo naturale, quali la fitodepurazione. Le acque meteoriche convogliate in invasi di stoccaggio temporaneo possono essere riutilizzate a fini di irrigazione o altri compatibili.

Art. 18 - Zone di tutela

18.1 - Corsi d'acqua e specchi lacuali

1. Si richiama quanto disciplinato dagli articoli 7, 10 e 11 in relazione ai possibili interventi nei corsi d'acqua e specchi lacuali.

18.2 - Aree boschive o destinate a rimboschimento

1. All'interno delle aree boschive non sono ammessi nuovi interventi edilizi come definiti all'art. 3 del D.P.R. 380/2001, fatti salvi quelli sull'esistente di cui al comma 1, lett. a), b), c) e d).

18.3 - Ambiti di escavazione dismessi

1. Il P.A.T. identifica gli ambiti di escavazione dismessi come potenziali elementi di degrado del paesaggio e di possibile vulnerabilità per il sistema degli acquiferi.
2. I P.I. ne prevedono, di concerto con i privati interessati, il recupero e la ricomposizione dal punto di vista paesaggistico ambientale, preferibilmente attraverso interventi di rinaturalizzazione con ripristino della vegetazione e dei caratteri dell'ambiente originario, valutando la possibilità di operare attraverso lo strumento del credito edilizio o in alternativa riqualificando i luoghi con una attenta riprogettazione per il riutilizzo con funzioni compatibili.

18.4 - Siti a "rischio" archeologico

1. Il P.A.T. individua le aree nelle quali sono documentati rinvenimenti archeologici e che potrebbero risultare a rischio archeologico, sulla base dei dati noti e segnalati alla Soprintendenza per i beni archeologici del Veneto.
2. Gli interventi che ricadono all'interno di tali aree e che comportano escavazioni di profondità maggiore di 50 cm devono essere seguiti, in fase di cantiere, da un tecnico abilitato e accreditato presso la competente Soprintendenza archeologica, individuato dal titolare del titolo abilitativo dell'intervento, in accordo con la Soprintendenza stessa.
3. Il P.A.T. richiama l'applicazione, in tutto il territorio comunale, per i lavori rientranti nella disciplina delle opere pubbliche, degli art. 95 e 96 del D.Lgs. 163/2006 relativo all'esecuzione di indagini geologiche preventive.

CAPO 4 - TRASFORMABILITÀ

Art. 19 - Valori e tutele naturali

19.1 - Rete ecologica

1. La rete ecologica è l'infrastruttura naturale e ambientale che persegue il fine di interrelazionare e di connettere ambiti territoriali dotati di una maggiore presenza di naturalità.
2. La rete ecologica a livello di area vasta mette in risalto le connessioni esistenti fra le aree ad elevato contenuto di naturalità di rilevanza provinciale o regionale, ed è distinta in differenti elementi costitutivi quali le aree centrali (core areas), le zone cuscinetto (buffer zones), i corridoi ecologici secondari e piccole aree di rilevanza naturalistica (stepping stones).
3. Nel territorio comunale la rete ecologica è così individuata:
 - a. la core area è costituita dal Sito di Importanza Comunitaria n°IT3210018 "Basso Garda" e dalla Zona di Protezione Speciale n°IT3210018 "Basso Garda";
 - b. la buffer zone è costituita dalla fascia stretta costiera che separa la superficie acquea dall'abitato e della strutture turistiche;
 - c. le stepping stones sono formazioni boscate che grazie al reticolo idrografico e alle siepi campestri possono ospitare specie della fauna per brevi periodi o durante gli spostamenti sul territorio;
 - d. i corridoi ecologici secondari comprendono aree quasi lineari continue o corridoi diffusi, in grado di svolgere necessarie funzioni di collegamento per alcune specie o gruppi di specie in grado di spostarsi;
4. Le principali direttrici di spostamento dei selvatici sono orientate verso il lago di Garda e in direzione nord-sud lungo la dorsale collinare e il rio Dugale; gli ambiti delle rete ecologica costituiscono localizzazione preferenziale per iniziative di promozione e valorizzazione delle risorse paesaggistico ambientali: lungo tali direttrici possono essere organizzati punti di osservazione finalizzati ad attività didattiche e scientifiche per lo studio della fauna e delle valenze ambientali e naturalistiche dei luoghi.
5. I P.I. precisano ed individuano i limiti e la conformazione della rete ecologica. All'interno della rete ecologica si applicano le disposizioni di tutela e valorizzazione dettate dalle presenti norme per i singoli elementi ricompresi al loro interno e, se previsto dalla legislazione o dagli strumenti sovraordinati vigenti, le procedure di cui all'art.8 per la realizzazione di piani e progetti, al fine di assicurare il mantenimento delle caratteristiche naturalistiche ed ecologiche delle aree di pregio e per limitare il disturbo dovuto alle attività antropiche e assicurare lo sviluppo della biodiversità.
6. Il P.A.T. promuove azioni di riqualificazione naturalistica del territorio volte a ridurre la frammentazione e la semplificazione dal punto di vista ecologico-ambientale al fine di migliorare la connettività della rete ecologica comunale.

19.2 - Barriere infrastrutturali

1. Il P.A.T. individua le principali infrastrutture che, insieme con gli insediamenti, producono frammentazione degli ecosistemi naturali, limitando gli spostamenti della fauna selvatica e aumentando la marginalità degli ecosistemi stessi, con conseguenze sulle popolazioni delle specie più sensibili.

2. I P.I. definiscono:
 - a. criteri di progettazione atti a favorire una progressiva miglioramento della “permeabilità ecologica” delle aree dell'urbanizzazione consolidata e programmata;
 - b. gli utilizzi e gli interventi possibili in modo da garantire la tutela dei punti di discontinuità, strategici per le interconnessioni funzionali e percettive degli spazi aperti. Particolare attenzione deve essere rivolta oltre alla funzionalità ecologica al mantenimento delle visuali di interesse storico, naturalistico o paesaggistico, predisponendo soluzioni adeguate per valorizzare la percezione del territorio.
3. In corrispondenza delle infrastrutture viarie si dovranno prevedere:
 - a. il mantenimento delle alberature esistenti o la messa a dimora di nuovi filari o masse arboree ed arbustive, utilizzando prevalentemente le essenze appartenenti alla vegetazione tipica della zona;
 - b. la realizzazione di ecodotti e strutture di invito per la fauna selvatica, al fine di consentire il superamento del manufatto stradale e salvaguardarla dall'impatto meccanico dovuto ad autoveicoli;
 - c. la sistemazione e ricomposizione di aree residuali prossime alla sede stradale.

Art. 20 - Valori e tutele culturali

20.1 - Centri storici e corti rurali

1. Il P.A.T. considera i nuclei originari storici come punto di riferimento del tessuto urbano, e prevede azioni estese di recupero e valorizzazione da disciplinare attraverso previsioni di dettaglio del P.I. e, laddove necessario, attraverso P.U.A..
2. Si richiamano le disposizioni per la tutela, il recupero e la valorizzazione di cui agli artt.14 e 15.

20.2 - Controllo della scena urbana e del contesto percettivo del centro storico

1. Il P.I., con un progetto urbanistico di dettaglio integra la disciplina edilizia di cui all'art.15 e approfondisce le soluzioni progettuali necessarie per il controllo della scena urbana e del contesto percettivo del centro storico attraverso l'individuazione dei seguenti elementi e l'applicazione delle relative direttive:
 - a. emergenze morfologiche / naturalistiche: hanno costituito i principali elementi fisici di riferimento nella formazione del Centro Storico e ne costituiscono oggi gli elementi figurativi di massima importanza da salvaguardare e valorizzare;
 - b. edifici: nella Scena Urbana i diversi elementi intervengono con ruoli e funzioni specifiche che gli interventi devono evidenziare e valorizzare:
 1. per gli elementi emergenti deve essere favorita la percezione complessiva del volume edilizio e della sua copertura;
 2. per i fronti dominanti la forometria, le opere di finitura, i materiali, i colori, il trattamento delle superfici, l'attacco a terra devono accentuare il carattere dominante del fronte;
 3. per gli altri volumi e gli altri fronti che svolgono una funzione complementare, di raccordo tale ruolo, adottando linguaggi e soluzioni tali da evitare la “competizione” con gli elementi caratterizzanti del Centro Storico;
 4. per i fronti edilizi aperti con porticate, che accolgono percorsi coperti e instaurano

un rapporto funzionale e figurativo con lo spazio pubblico.

- c. elementi e manufatti caratteristici: nel contesto del Centro Storico assumono grande rilevanza anche elementi e manufatti appartenenti alla tipologia dell'insediamento, quali: muri divisorii in pietra, pilastri e portali. Gli elementi esistenti sono da mantenere o ripristinare nelle forme e materiali originali.
 - d. colori e materiali: le pietre, le terre, gli antichi intonaci, il cotto, i legni, la vegetazione locale costituiscono il "campionario" di riferimento per la definizione dei materiali e dei colori da adottare negli interventi edilizi, di sistemazione e pavimentazione degli spazi scoperti, come definito al punto 20.4;
 - e. elementi vegetazionali: costituiscono elementi figurativi di grande importanza e di riferimento per gli interventi anche in relazione ai colori che la vegetazione assume nelle diverse stagioni, in continuità con quella degli spazi aperti circostanti;
 - f. punti per il controllo percettivo degli interventi: sono i principali punti di vista che caratterizzano la percezione nel Centro Storico. I progetti degli interventi devono essere integrati da opportuni elaborati grafici di verifica e simulazione dell'aspetto finale dell'intervento proposto, delle opere edilizie e della vegetazione, rilevabile da "punti per il controllo" indicati;
 - g. spazi scoperti pubblici, di uso pubblico e privati: le sistemazioni ed i materiali di pavimentazione degli spazi scoperti devono essere precisati con progetti specifici che valuteranno anche l'integrazione degli interventi con le aree circostanti.
2. Il progetto urbanistico di dettaglio individua e precisa le destinazioni d'uso ammesse nelle unità edilizie, compresi i servizi di interesse comune e di interesse pubblico, le attrezzature e inoltre le attività incompatibili presenti, per le quali prevede la rimozione.

20.3 - Tutela e valorizzazione delle attività caratteristiche di ristoro, ricettive, turistiche

1. I P.I. indicano gli immobili interessati da attività caratteristiche di ristoro, ricettive, turistiche quali rilevanti riferimenti della storia e della cultura della comunità locale.
2. In tali immobili va mantenuta o recuperata preferibilmente l'attività tradizionale di ristoro, ricettiva, turistica in atto.
3. Sono tutelate le denominazioni, le insegne tradizionali, i caratteri distintivi.

20.4 - Armonizzazione dei cromatismi

1. Il Comune persegue una progressiva armonizzazione dei cromatismi nei nuclei originari del tessuto urbano, disciplinando i criteri d'intervento per il ripristino, il restauro e la manutenzione delle superfici a tinteggio degli edifici, definendo tecnologie e tecniche pittoriche adeguate.
2. Allo scopo di orientare la scelta soggettiva e salvaguardare gli elementi di maggior importanza della scena urbana, sono definite la cartella dei colori di riferimento e individuate le regole cromatiche, distinguendo:
 - a. edifici che costituiscono punti focali a conclusione di viste significative di cui rafforzare la percezione;
 - b. edifici di pregio scenografico da differenziare dal contesto circostante;
 - c. edifici d'angolo nei quali mettere in risalto la soluzione architettonica d'angolo;
 - d. edifici incongrui per i quali attenuare il contrasto con il contesto storico.
3. Il progetto di armonizzazione dei cromatismi può interessare non solo le superfici a

tinteggio ma anche altri paramenti murari quali legni, elementi in metallo, mensole, davanzali ed ogni altro apparato decorativo e funzionale che concorre alla percezione complessiva dell'Unità Edilizia e può trovare applicazione in Unità edilizie o ambiti di tutela anche esterni ai centri storici

20.5 - Ville individuate nella pubblicazione dell'I.R.V.V., edifici e complessi di valore monumentale-testimoniale e sistema dell'edilizia con valore storico-ambientale esterna al centro storico

1. Si richiamano le disposizioni per la tutela, il recupero e la valorizzazione di cui agli artt.14 e 15.

20.6 - Contesti figurativi dei complessi monumentali

1. Il P.A.T. individua gli ambiti che costituiscono il contesto paesaggistico/visuale dei principali complessi monumentali.
2. All'interno di tali aree il P.A.T. tutela:
 - a. le strutture storiche del territorio, tra cui le tradizionali partizioni poderali e i sistemi di scolo delle acque;
 - b. tutti gli elementi e segni identificativi che appartengono alla dimensione storica del paesaggio (sistemazioni agricole tradizionali, esemplari vegetali isolati, siepi, alberi capitozzati, antichi muri di recinzione e contenimento, fossati, capezzagne e altri percorsi storici).
3. Sono vietati gli smembramenti e comunque gli elementi di separazione tra aree verdi, edifici e contesto che possano compromettere l'integrità dei beni indicati e le relazioni tra i suddetti beni e il loro intorno.
4. Nelle zone agrarie comprese in tali ambiti non sono consentite modifiche alla morfologia dei terreni, né i miglioramenti fondiari che le determinino.

20.7 - Coni visuali di interesse paesaggistico

1. Il P.A.T. individua i principali coni visuali per la percezione del paesaggio e degli elementi rilevanti che lo caratterizzano.
2. I P.I. dettagliano e integrano l'individuazione delle seguenti categorie:
 - a. coni visuali di interesse paesaggistico, per i quali gli interventi vanno orientati alla valorizzazione delle relazioni visive biunivoche tra le parti di paesaggio;
 - b. coni visuali su situazioni di paesaggio negative, per i quali gli interventi vanno orientati al miglioramento delle relazioni visive biunivoche tra le parti di paesaggio e alla mitigazione degli impatti visuali;
 - c. punti dominanti panoramici per i quali gli interventi vanno orientati alla conservazione e valorizzazione della godibilità della percezione visiva complessiva;
 - d. punti di controllo della percezione del paesaggio, vengono valutati gli impatti su elementi singolari, paesaggi e ambienti costruiti correlati alle previsioni di trasformazione urbanistica del territorio. Tali impatti dovranno essere minimizzati prevedendo un'opportuna articolazione dei volumi, limitando le altezze delle recinzioni, sistemando i terreni, realizzando nuove piantumazioni, ecc.

20.8 - Ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione

1. Il P.A.T. individua, sulla base delle analisi geologiche, geomorfologiche, paesaggistiche, ambientali e storico-monumentali, degli ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, al fine di innalzare la qualità ambientale e paesaggistica del territorio.
2. Per ciascuna fascia territoriale sono identificati i temi dominanti rispetto ai quali orientare e mettere a sistema le azioni strategiche e di tutela definite dal PAT. Le fasce territoriali sono articolate in Ambiti di Riqualificazione Ambientale (R.A.) che costituiscono il contesto spaziale all'interno del quale organizzare a livello di dettaglio gli interventi guida ed effettuare eventuali approfondimenti progettuali.
3. Sono individuate 4 fasce territoriali, articolate in Ambiti di Riqualificazione Ambientale (R.A.):
 - a. la "fascia del lungo lago" che comprende gli Ambiti di Riqualificazione Ambientale R.A.1.1, R.A.1.2, R.A.1.3 e R.A.1.4;
 - b. la "fascia pedecollinare" che comprende gli Ambiti di Riqualificazione Ambientale R.A.2.1, R.A.2.2 e R.A.2.3;
 - c. la "fascia collinare e dei terrazzamenti" che comprende gli Ambiti di Riqualificazione Ambientale R.A.3.1, R.A.3.2 e R.A.3.3;
 - d. la "fascia agricola orientale" che comprende gli Ambiti di Riqualificazione Ambientale R.A.4.1, R.A.4.2 e R.A.4.3, R.A.4.4 e R.A.4.5.
4. All'interno delle schede degli A.T.O., per ciascun Ambito di Riqualificazione Ambientale, il PAT definisce gli indirizzi al P.I. per l'attuazione dei progetti e delle azioni di riqualificazione e di valorizzazione ambientale affinché provveda ad approfondire e specificare la normativa, anche utilizzando gli strumenti di cui agli artt. 23 e 24.

R.A.1 - Fascia del lungo lago

La fascia del lungo lago è caratterizzata dalla presenza di un sistema costiero complesso e intensamente urbanizzato. Tale sistema, esteso nell'entroterra sino alla Strada Gardesana, è contraddistinto dall'alternanza di: insediamenti residenziali, con i nuclei storici di Lazise Capoluogo e Pacengo ed ambiti residenziali più recenti, strutture turistico-ricettive (prevalentemente campeggi), grandi parchi tematici, aree a verde ed agricole, ambiti ad elevata naturalità (SIC e ZPS "Basso Garda"), approdi e porti per le imbarcazioni (porto nuovo di Lazise, porto vecchio di Lazise, porto "La Bosca", porto di Pacengo, porto "La Caravella" e approdi minori), attività incongrue.

Gli obiettivi generali da perseguire sono:

- riordinare e riprogettare le funzioni che nel tempo si sono insediate lungo le coste del lago, per ottenere un sistema lineare integrato e continuo di qualità, aperto ad una percorribilità ciclopedonale resa compatibile, con modalità differenziate, con le attrezzature turistico / ricettive e con gli ambiti ad elevata naturalità.
- ostruire e ricomporre il sistema lineare della costa, e in particolare
 - assicurare la percorribilità ciclo-pedonale del "lungo lago" in tutto il territorio comunale,
 - valorizzare ed attrezzare i punti panoramici di maggior pregio,
 - tutelare gli ambiti ad elevata naturalità (con possibilità di affaccio, evitando il transito diretto);

- riqualificare le parti incoerenti e rimuovere gli elementi di degrado e/o incompatibili;
- relazionare il sistema dei campeggi al percorso “lungo lago” attraverso idonei spazi ed attrezzature per la sosta, lo svago e il tempo libero;
- favorire i rapporti tra litorale ed entroterra e al fine di distribuire il flusso turistico e decongestionare la fascia costiera anche attraverso una rete di percorsi della mobilità sostenibile;
- sviluppare le attrezzature per la portualità, i servizi alla nautica da diporto e il trasporto acqueo locale a scopo turistico;
- riconvertire la strada Gardesana da asse viario di distribuzione territoriale a viabilità di livello locale, trasferendo il flussi di traffico su altre arterie esistenti e recuperandone la dimensione urbana in corrispondenza dei centri abitati;
- salvaguardare i brani di territorio rurale situate tra gli insediamenti turistici e le aggregazioni residenziali, assicurando la continuità ecologica e percettiva tra la costa e la fascia collinare interna;
- riconoscere, tutelare e valorizzare gli elementi naturali e del paesaggio che rappresentano i valori ecologici di tale ambito.

R.A.2 - Fascia pedecollinare

La fascia pedecollinare posta ad est della Gardesana è caratterizzata dalla presenza di aree a carattere prevalentemente agricolo e ambiti urbanizzati, costituiti dalle successive fasi di espansione degli insediamenti di Lazise Capoluogo e Pacengo

Gli obiettivi generali da perseguire sono quelli della riprogettazione e incremento di qualità degli spazi aperti (anche interni agli insediamenti) e ricucitura e definizione dei margini degli insediamenti, in particolare attraverso interventi volti a:

- sistemare gli spazi aperti periurbani prossimi alle aree residenziali esistenti e programmate, mediante la formazione di un sistema continuo del verde al fine di rafforzare i caratteri naturali residui del paesaggio;
- riorganizzare e valorizzare gli spazi scoperti pertinenziali e gli spazi pubblici interni agli insediamenti, mediante la rimozione e la sostituzione di manufatti incoerenti, il rafforzamento delle relazioni, la cura del paesaggio urbano;
- garantire la continuità degli spazi aperti e la permeabilità ecologica del territorio.

R.A.3 - Fascia collinare e dei terrazzamenti

La fascia collinare e dei terrazzamenti costituisce il sistema principale del “paesaggio culturale” dell'entroterra di Lazise, nel quale si colloca la frazione storica di Colà, la contrada Vallesana ed alcuni interventi di urbanizzazioni residenziali più recenti.

Gli obiettivi generali da perseguire sono:

- salvaguardare il sistema figurativo unitario costituito dal complesso dei terrazzamenti;
- conservare la possibilità di godimento percettivo degli elementi tipici delle cime collinari e dello skyline;
- garantire la permanenza degli elementi vegetali e naturali sui quali si fonda la continuità del sistema ecologico territoriale.

R.A.4 - Fascia agricola orientale

La fascia agricola orientale interessa ambiti del territorio comunale intensamente utilizzati a scopi insediativi di tipo produttivo ed infrastrutturale. Il tracciato stradale della SR 450

Peschiera – Affi divide nettamente il territorio in senso nord-sud, raccordandosi con la viabilità principale di livello intercomunale. Sono presenti nella parte settentrionale numerosi ambiti di escavazione non più attivi.

Gli obiettivi generali da perseguire attraverso la pianificazione comunale sono quelli della riprogettazione e incremento di qualità degli spazi aperti, in particolare nelle fasce adiacenti all'infrastruttura e la progettazione di un sistema paesaggistico di qualità attraverso la riutilizzazione ed attualizzazione degli usi dei territori compromessi.

Art. 21 - Azioni strategiche

21.1 - Aree di urbanizzazione consolidata – consolidata programmata

1. Il P.A.T. individua:
 - a. le aree di urbanizzazione consolidata che comprendono:
 1. i centri storici;
 2. le aree urbane esterne ai centri storici, esistenti e in fase di realizzazione;
 3. le zone del P.R.G. vigente con strumento urbanistico attuativo già approvato;
 4. altre aree già edificate adiacenti alle zone attuate del P.R.G.;
 - b. le aree di urbanizzazione consolidata-programmata che comprendono le zone del P.R.G. vigente con strumento urbanistico attuativo non ancora approvato.
2. Il P.A.T. prevede il mantenimento, la manutenzione, completamento e la riqualificazione della struttura insediativa consolidata.
3. Il perimetro delle aree di urbanizzazione consolidata e delle aree di urbanizzazione consolidata-programmata è precisato dai P.I., i quali:
 - a. definiscono i limiti e la disciplina della zonizzazione;
 - b. individuano i limiti della zonizzazione sui quali sviluppare interventi di completamento, ricucitura e riprogettazione dei margini, in relazione agli spazi aperti adiacenti;
 - c. preordinano gli interventi nelle zone adiacenti alle eventuali previsioni di espansione affinché queste possano raccordarsi ed integrarsi con gli insediamenti esistenti;
 - d. indicano le parti di territorio da trasformare mediante P.U.A. e/o strumenti di coordinamento urbanistico, le modalità di trasformazione urbanistica, gli indici edificatori e in generale i parametri quantitativi e le destinazioni d'uso;
 - e. definiscono nelle diverse zone gli interventi ammissibili in assenza di P.U.A.;
 - f. valutano le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti
 - g. valutano al possibilità, nelle zone con obbligo di P.U.A., di individuare aree entro le quali deve essere riservata parte della potenzialità edificatoria per le iniziative pubbliche di edilizia residenziale - dirette, convenzionate o da gestire mediante la formazione del Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare. Il volume da riservare per le iniziative pubbliche di edilizia residenziale sarà fissato in percentuale sulla potenzialità edificatoria delle singole aree. Le quantità di aree necessarie, qualora non totalmente assolute nelle aree specificatamente indicate, potranno essere integrate in zone diverse.
 - h. definiscono i criteri di progettazione ambientale, di qualità urbana e di sostenibilità per la redazione dei P.U.A. definiti dal P.A.T.

4. La simbologia adottata negli elaborati grafici indica l'ambito entro il quale attuare le azioni previste e, così come precisata dal P.I., prevale su eventuali prescrizioni di inedificabilità derivanti dalle Tavv.2 e 3 del P.A.T..

21.2 - Disposizioni per l'organizzazione delle aree a servizi

1. La dotazione di standard dovrà essere utilizzata per migliorare la struttura del sistema insediativo favorendo la costituzione di punti di riferimento urbani nei tessuti che ne sono privi, puntando a creare una continuità tra gli spazi pubblici e di uso pubblico e migliorandone l'accessibilità.
2. I P.I. individuano le aree necessarie all'adeguamento della dotazione di standard, nel rispetto del D.M. 1444/68 e dell'art. 31 della L.R. 11/2004:
 - a. privilegiando progetti organici di riqualificazione urbana;
 - b. dimensionando le previsioni alle effettive necessità;
 - c. utilizzando anche le risorse ambientali presenti e disponibili.

21.3 - Disposizioni per gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia

1. I P.I. disciplinano gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia al fine:
 - a. di migliorare la qualità della struttura insediativa tramite:
 1. integrazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi eventualmente carenti;
 2. riqualificazione e potenziamento dei servizi pubblici e di interesse pubblico;
 3. riqualificazione e riordino degli spazi aperti urbani, miglioramento della rete dei percorsi ciclo-pedonali, anche connettendoli e mettendoli a sistema con i percorsi di fruizione turistica e per il tempo libero del territorio aperto;
 4. prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura;
 5. miglioramento dell'accessibilità e delle relazioni interne agli insediamenti, qualora carenti o difficoltose per l'interposizione di barriere fisiche (corsi d'acqua, infrastrutture viarie, ecc.);
 6. mitigazione delle situazioni di conflitto legate alla contiguità di tessuti urbani a funzione differente, anche attraverso l'adozione di adeguati dispositivi di filtro;
 7. riqualificazione della scena urbana;
 8. eliminazione delle barriere architettoniche;
 9. interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, completamento, rigenerazione urbanistico-ambientale delle aree con attività dismesse o utilizzazioni incompatibili;
 10. completamento, riordino funzionale e morfologico dell'edificato residenziale, produttivo e delle relative aree scoperte, con l'eliminazione degli elementi incongrui;
 - b. migliorare la qualità abitativa e/o funzionale degli edifici mediante interventi di manutenzione, ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento ed eliminazione degli eventuali elementi incongrui.
 - c. promuovere iniziative pilota per la realizzazione di singoli edifici, piani attuativi o altri interventi rispondenti ai principi della sostenibilità e del benessere abitativo, nei quali sperimentare tecniche costruttive ecocompatibili, sistemi di approvvigionamento di acqua ed energia alternativi per il contenimento dei consumi e delle emissioni nocive, facilitare la raccolta e il riciclo dei rifiuti;
 - d. promuovere soluzioni innovative per la raccolta e convogliamento delle acque meteoriche anche nell'ottica di un loro recupero per fini non domestici.

2. Nella progettazione degli interventi di trasformazione del territorio si dovranno prediligere soluzioni a basso impatto ambientale, prevedendo comunque le misure mitigative e compensative necessarie a garantire la sostenibilità complessiva dell'intervento.
3. I P.I. dovranno programmare interventi di edilizia residenziale convenzionata al fine di garantire l'affitto e/o la vendita di alloggi a prezzi concordati con il Comune a residenti di Lazise, individuati sulla base di apposite graduatorie.

21.4 - Disposizioni per gli insediamenti produttivi / commerciali / direzionali

1. I P.I. individuano le zone alle quali assegnare destinazioni d'uso di tipo produttivo/commerciale/direzionale/turistico-ricettivo.
2. Gli eventuali ampliamenti delle aree produttive, sono indirizzati:
 - a. al soddisfacimento del fabbisogno insediativo delle attività produttive, nonché del fabbisogno di servizi funzionali alle imprese ed ai lavoratori;
 - b. al consolidamento e sviluppo prioritariamente delle attività produttive già insediate;
 - c. al reinsediamento di attività già insediate in aree urbane, del Comune stesso o di altri Comuni, anche attraverso processi di perequazione o di applicazione di crediti edilizi;
 - d. all'insediamento di nuove attività con preferenza di quelle ubicate "fuori zona" individuate come "incongrue" ;
 - e. all'attrazione di attività operanti in settori avanzati.
3. Il P.A.T. incentiva l'organizzazione della rete dei punti vendita esistenti e la loro eventuale integrazione al fine di mantenere ed accrescere la competitività della stessa qualificando le attività commerciali al dettaglio.
4. L'applicazione della procedura dello sportello unico, di cui al D.P.R. n.447/1998 e successive modificazioni, deve avvenire in coerenza con la disciplina del territorio definita dal P.A.T.. In particolare, la possibilità di variazione degli strumenti urbanistici, prevista ai sensi dell'art.2 del D.P.R. n.447/1998 (Individuazione delle aree da destinare all'insediamento di impianti produttivi), e ai sensi dell'art.5 (Progetto comportante la variazione di strumenti urbanistici), si applica al P.I., nel rispetto della disciplina del P.A.T..

21.5 – Ambiti dell'edificazione diffusa

1. Gli ambiti di edificazione diffusa comprendono i nuclei insediativi sparsi costituiti da addensamenti edilizi isolati posti prevalentemente lungo la viabilità, per i quali il P.A.T. prevede il contenimento e la riqualificazione.
2. I P.I.:
 - a. precisano i perimetri dei nuclei insediativi sparsi indicati dal P.A.T. e definiscono se necessario nuove zone insediate;
 - b. disciplinano gli interventi ammissibili;
 - c. indicano, in presenza di attività dismesse o non compatibili con il contesto, le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando le possibilità di applicare gli strumenti del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.
3. I P.I. inoltre, disciplinano gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia al fine di:
 - a. migliorare la qualità della struttura insediativa e del contesto ambientale tramite:
 1. integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti,
 2. eventuale integrazione con aree per servizi pubblici e di uso pubblico,

3. integrazione, miglioramento di percorsi ciclo-pedonali che consentano lo spostamento in sicurezza verso nuclei insediativi vicini e/o aree di urbanizzazione consolidata, anche connettendoli e mettendoli a sistema con quelli di fruizione del territorio aperto;
- b. prevenire o mitigare la diffusione di inquinamenti di varia natura;
- c. riconvertire o trasferire eventuali funzioni incompatibili con il carattere insediativo prevalente della zona,
- d. migliorare la qualità abitativa e/o funzionale degli edifici mediante interventi di manutenzione, ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento ed eliminazione degli eventuali elementi incongrui.
- e. rispondere alle esigenze abitative di carattere familiare e non speculativo con la previsione di interventi puntuali di nuova edificazione ad uso residenziale, nel rispetto del dimensionamento dei singoli A.T.O., volti a favorire la permanenza delle nuove famiglie nel tessuto sociale e nella comunità di appartenenza.
4. I P.I., infine, condizionano gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento, al miglioramento del contesto dell'insediamento attraverso:
 - a. realizzazione/integrazione delle indispensabili opere di urbanizzazione primaria eventualmente carenti;
 - b. riordino e riqualificazione degli ambiti di pertinenza;
 - c. sistemazione e messa in sicurezza degli accessi dalla strada;
 - d. collocazione preferenziale dei nuovi volumi tale da evitare interferenze rilevanti con la rete ecologica;
 - e. ricomposizione del fronte edificato verso il territorio aperto in coerenza con il contesto ambientale;
 - f. adozione, laddove si renda necessario, di misure di mitigazione ambientale.
5. La simbologia adottata negli elaborati grafici indica l'intorno significativo nel quale attuare le azioni previste di riordino e ricomposizione degli addensamenti edilizi isolati e, così come precisata dal P.I., prevale su eventuali prescrizioni di inedificabilità derivanti dalle Tavv.2 e 3 del P.A.T..

21.6 - Linee preferenziali di sviluppo e limiti fisici alla nuova edificazione

1. Il P.A.T. individua graficamente:
 - a. le linee preferenziali di sviluppo insediativo;
 - b. le linee preferenziali di sviluppo produttivo, artigianale e commerciale;
 - c. limiti fisici di espansione connessi alle linee preferenziali di sviluppo o anche all'espansione dei centri secondo modalità non lineari.
2. I P.I. possono precisare tali indicazioni a seguito di approfondimenti analitici e progettuali degli interventi.
3. I P.I. possono prevedere interventi di espansione secondo i criteri di consolidamento, ricucitura e riprogettazione dei margini urbani, rispetto e tutela delle valenze storico-testimoniali, e considerando quali limiti alla nuova edificazione in territorio agricolo i risultati derivanti della lettura coordinata e sistematica dei vincoli di legge e delle disposizioni relative alle invariante e alle fragilità contenute nel P.A.T..

21.7 - Interventi ad elevata sostenibilità ambientale

1. Il P.A.T. considera prioritario il perseguimento di uno sviluppo del sistema insediato sostenibile, volto a tutelare la qualità della vita dei cittadini e dell'ambiente in cui essi vivono, attraverso:
 - a. l'aumento della consapevolezza del valore della sostenibilità ambientale e della qualità costruttiva associata ad interventi edilizi (sostenibilità esterna – outdoor);
 - b. la promozione della realizzazione di condizioni di benessere abitativo degli occupanti e di salubrità degli ambienti interni (sostenibilità interna - indoor).
2. I P.I. prevedono che la realizzazione di interventi ad elevata sostenibilità ambientale che, fatte salve le condizioni minime richieste per legge o regolamento comunale, raggiungano ulteriori o più elevati livelli prestazionali rispetto allo standard permetta l'accesso ad un incentivo parametrato ai livelli prestazionali raggiunti.
3. L'incentivo è costituito dalla possibilità di utilizzo di una quota parte aggiuntiva di indice urbanistico. La sua attribuzione avviene secondo i modi e le condizioni definite dal "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" che è parte integrante dei P.I..
4. I P.I. determinano le zone, le aree urbanistiche o gli interventi specifici per i quali applicare la presente disposizione.

21.8 - Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale

1. Il P.A.T. riconosce all'interno del sistema dell'urbanizzazione consolidata delle aree idonee ad accogliere interventi urbanistici volti al miglioramento della qualità urbana, all'esterno al miglioramento della qualità territoriale.
2. I P.I. specificano la natura degli interventi, considerando prioritarie azioni integrate che affrontino in modo sinergico problematiche urbane legate a:
 - a. qualità degli spazi pubblici e degli edifici;
 - b. efficienza delle sistemazioni stradali e degli spazi per la sosta;
 - c. vivibilità dei luoghi.
3. La simbologia adottata negli elaborati grafici indica azioni riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base geografica informatizzata.

21.9 - Servizi ed attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza

1. Il P.A.T. riconosce il sistema dei servizi ed attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza.
2. I P.I.:
 - a. integrano il sistema dei servizi con altri elementi necessari;
 - b. precisano la localizzazione e l'ambito di pertinenza di tali funzioni, definendo speciali zone insediative;
 - c. disciplinano gli interventi ammissibili in assenza di P.U.A.;
 - d. indicano, per la realizzazione di nuove strutture o la ristrutturazione/ampliamento delle esistenti e in generale per gli interventi di trasformazione del territorio, gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando la possibilità di operare con programmi complessi, o di utilizzare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica definendone gli

ambiti e i contenuti;

- e. prevedono, per le attrezzature esistenti e di progetto, interventi di miglioramento qualitativo delle strutture e l'adeguata organizzazione delle condizioni di fruizione, in coerenza con le esigenze della specifica funzione. In particolare:
1. adeguata accessibilità dalla rete viaria di distribuzione extraurbana e dalla rete dei percorsi ciclopedonali;
 2. adeguata dotazione di opere di urbanizzazione primaria;
 3. prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura;
 4. eliminazione delle barriere architettoniche;
 5. elevate efficienza energetica, impiego di fonti energetiche rinnovabili e qualità delle strutture, al fine di favorire il benessere degli occupanti e minimizzare le spese di gestione e manutenzione.
3. I P.I. valutano la possibilità di realizzare i nuovi servizi attraverso meccanismi perequativi, accordi di programma ai sensi dell'art.7 della L.R. 11/04 o la stipula di accordi pubblico-privato ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/04.
4. La simbologia adottata negli elaborati grafici indica azioni strategiche riferite al territorio e non è da intendersi riferita ai soli punti di collegamento alla base geografica informatizzata.

21.10 - Parchi tematici

1. Il P.A.T. riconosce alla presenza dei parchi termali, ricreativi e tematici importanza strategica ai fini della qualificazione dell'offerta turistica e rilevanza per il sistema economico sociale del tempo libero, dello sport, wellness e culturale.
2. I P.I. prevedono il consolidamento e la riqualificazione dei parchi termali, ricreativi e tematici esistenti individuati (parco divertimenti "Gardaland" a confine con il comune di Catelnuovo sul Garda; parco acquatico "Canevaworld" e parco tematico "Movieland" lungo il lago in località Pacengo; parco termale "Terme di Colà" nella frazione di Colà) tenendo conto, in relazione alla loro complessità, dell'esigenza del continuo aggiornamento degli elementi funzionali alla gestione e agli impianti, e della necessità dell'integrazione ed innovazione del sistema dei servizi diretti e complementari offerti ai visitatori ed alla comunità locale.
3. Tali interventi potranno essere precisati attraverso accordi pubblico privati ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/2004 e sono comunque condizionati al progressivo miglioramento dei rapporti funzionali e visivi con le aree circostanti.

In particolare, per precisare i provvedimenti e gli interventi necessari affinché il traffico indotto dalle strutture comporti un impatto sostenibile sulle infrastrutture locali, a carico dei gestori dei parchi e, in accordo con il comune, dovranno essere redatti studi di settore della mobilità e dell'accessibilità alle strutture turistico ricettive e ricreative di competenza, supportati da attività di monitoraggio e dall'impiego di mobility manager come previsto dai D.M. 27/03/1998 e D.M. 20/12/2000.

Tali studi saranno integrati in un più generale piano della mobilità e dell'accessibilità alle strutture turistico ricettive e ricreative.

4. Il P.A.T. indica quali principali obiettivi:
 - il miglioramento dell'accessibilità e sosta e del sistema di informazione segnaletica che guidi l'utenza su itinerari concordati con il comune con modalità che favoriscano la moderazione del traffico in particolare sulla Gardesana storica;
 - l'inserimento paesaggistico delle opere attrezzando gli spazi con idonee alberature e

- prevedendo schermature arboree per ridurre gli impatti visivi anche delle aree a parcheggio;
- la riduzione dell'isolamento con la ricerca di forme di integrazione con le risorse locali connesse al turismo;

21.11 - Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi

1. Il P.A.T. individua i contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi considerati strategici ai fini dello sviluppo del territorio e oggetto di accordi ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/04 che saranno resi operativi nel primo P.I..

Gli ambiti numerati fanno riferimento agli accordi che l'Amministrazione ha inteso assumere nel P.A.T., recependoli nel PAT stesso con il provvedimento di adozione.

2. Per ciascun contesto vengono espresse le azioni strategiche da perseguire e i requisiti da rispettare.

AMBITO 1

L'ambito 1 si colloca a sud di una zona indicata dal PRG come PEEP.

Il PAT indica quale azione strategica la realizzazione di edilizia residenziale con un'elevata quota di edilizia convenzionata al fine di garantire un'adeguata offerta abitativa a costi controllati alle famiglie della comunità locale.

AMBITO 2

L'ambito 2 si colloca nella frazione di Colà.

Il PAT prevede quale azione strategica la realizzazione di edilizia residenziale con un'elevata quota di edilizia convenzionata al fine di garantire un'adeguata offerta abitativa a costi controllati alle famiglie della comunità locale.

AMBITO 3

L'ambito 3 si colloca a nord del centro storico di Lazise, in prossimità dell'area portuale a confine con il comune di Bardolino.

Il PAT, come già previsto dal Documento Preliminare del Piano d'Area Garda-Baldo e della proposta di PTCP, prevede una riorganizzazione funzionale e logistica dell'intero ambito in terraferma, una valorizzazione dell'area di balneazione e del lungo lago e uno sviluppo della struttura portuale pubblica per il diporto con un'elevata dotazione di servizi e infrastrutture.

Al fine di precisare i requisiti per la compatibilità e le condizioni per la realizzazione delle opere sono prescritti i seguenti studi preliminari:

- studio geologico, idrogeologico e geotecnico;
- studio viabilistico, accessi e parcheggi.

AMBITO 4

L'ambito 4 si colloca nel capoluogo di Lazise.

Il PAT prevede quale azione strategica il potenziamento di funzioni di servizio di eccellenza, costituite da strutture teatrali e musicali legate alle esigenze di un turismo qualitativamente riconoscibile, e di un sistema di spazi verdi connesso ad un'espansione residenziale dell'insediamento.

Al fine di precisare i requisiti per la compatibilità e le condizioni per la realizzazione delle opere sono prescritti i seguenti studi preliminari:

- studio geologico, idrogeologico e geotecnico.

AMBITO 5

L'ambito 5 si colloca al centro della frazione di Pacengo.

Il PAT prevede quale azione strategica la riqualificazione del centro di Pacengo, in particolare la realizzazione di una piazza e la sistemazione della viabilità in un contesto edilizio residenziale di elevata qualità urbana con spazi per attività sociali.

AMBITO 6

L'ambito 6 si colloca nel centro storico di Lazise.

Il PAT prevede quale azione strategica la riqualificazione di una porzione del centro storico interessato da attività turistico-ricettive al fine di migliorare le condizioni strutturali, funzionali ed estetiche di alcuni immobili connessi allo sviluppo turistico della zona, con la salvaguardia dei valori architettonici esistenti.

3. I P.I. possono identificare ulteriori contesti territoriali da destinare, per caratteristiche, qualità e localizzazione strategica, ad interventi di rilevante interesse pubblico, definiti attraverso accordi tra soggetti pubblici e privati, ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/04, o accordi di programma, ai sensi dell'art.7 della L.R. 11/04.

21.12 - Porti, servizi ed attrezzature per la portualità

1. Il P.A.T. riconosce le seguenti strutture portuali come elementi rilevanti del sistema della mobilità acquea e della nautica da diporto:
 - a. il porto vecchio di Lazise;
 - b. il porto nuovo di Lazise;
 - c. il porto "La Bosca";
 - d. il porto di Pacengo;
 - e. il nuovo porto "La Caravella"
2. Per il porto "La Bosca" i P.I. prevedono lo sviluppo delle attività connesse al diporto nautico, mediante la realizzazione di nuovi servizi e strutture, a servizio dei fruitori dell'attività portuale che potranno essere realizzate sulle aree limitrofe. La progettazione degli interventi deve essere caratterizzata da elevata qualità architettonica, paesaggistica e da elevata sostenibilità ambientale, al fine di valorizzare il contesto e migliorare la situazione logistica.
3. Per l'intervento "nuovo ambito per la diportistica La Caravella" i P.I. prevedono la riorganizzazione della zona, sviluppando una struttura portuale per il diporto con dotazione di servizi ed infrastrutture a terra. Sono previste strutture di carattere turistico-ricettivo e abitativo a servizio dei fruitori della struttura diportistica e la realizzazione di una strada diretta di penetrazione a lago dalla strada gardesana. La progettazione degli interventi deve essere inquadrata nella riqualificazione complessiva del lungolago, prevedere il collegamento al centro di Lazise tramite il completamento del lungolago Esperia e la realizzazione di spiagge e servizi per la balneazione. Dovranno essere sviluppate aree di adeguata consistenza nella fascia a lago, realizzando i necessari parcheggi anche in strutture multipiano polifunzionali in parte sotterranee. La progettazione degli interventi deve essere caratterizzata da elevata qualità architettonica, paesaggistica e da elevata sostenibilità ambientale, al fine di valorizzare il contesto e migliorare la situazione logistica.

21.13 - Dispositivi di mitigazione

1. In presenza di funzioni e attrezzature che determinano disturbo sull'intorno, in termini acustici, visivi, olfattivi o di altra natura, i P.I. prevedono il superamento o la limitazione di

tali situazioni di incompatibilità, disponendo l'inserimento di dispositivi di filtro e schermatura, a mitigazione delle azioni di disturbo esercitate, o prevedendo e incentivando, dove possibile, il trasferimento delle funzioni incompatibili.

2. Fasce di mitigazione e dispositivi di filtro e schermatura, devono essere previste in corrispondenza dei margini degli insediamenti verso la rete ecologica e in generale nella realizzazione di nuovi interventi urbanistici ed infrastrutturali.
3. I P.I. per la realizzazione di interventi di mitigazione o di compensazione ambientale valutano la possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti del credito edilizio, della perequazione urbanistica e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

21.14 - Piano Comunale dell'Illuminazione Pubblica

1. Gli impianti di illuminazione esterni e le installazioni luminose devono essere realizzati in modo da prevenire l'inquinamento luminoso, definito come ogni forma di irradiazione di luce artificiale rivolta direttamente o indirettamente verso la volta celeste.
2. Il Comune, ai sensi della L.R. 22/97, provvede alla predisposizione di un apposito Piano Comunale dell'Illuminazione Pubblica, a integrazione del Piano Regolatore Comunale, che persegue i seguenti obiettivi:
 - a. sicurezza del traffico veicolare e delle persone;
 - b. riduzione dell'inquinamento luminoso;
 - c. risparmio energetico;
 - d. miglioramento della qualità della vita e della condizione di fruizione dei centri urbani e dei beni ambientali, monumentali e architettonici;
 - e. ottimizzazione dei costi di esercizio e manutenzione;
 - f. individuazione delle situazioni incongrue, anche riferite ad impianti e installazioni private, di fini di un loro adeguamento.

21.15 - Piano Comunale di zonizzazione acustica

1. Il Comune provvede ad adeguare il Piano di zonizzazione acustica di cui alla Legge Quadro sull'inquinamento acustico n. 447 del 26 ottobre 1995, recependo quanto disposto dal DPCM 14/11/1997 e dalla Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto (DGR n° 4313 del 21 settembre 1993), valutando principalmente gli effetti causati dall'inserimento di nuova viabilità nel territorio comunale.

21.16 - Tutela dall'inquinamento elettromagnetico

1. Relativamente alla tutela dai campi elettromagnetici, il P.A.T. richiama il rispetto della normativa vigente in materia di emissione dei campi elettromagnetici generati dagli elettrodotti.
2. Le fasce di rispetto degli elettrodotti devono essere calcolate, ai sensi della normativa vigente, in riferimento all'obiettivo di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici, in applicazione delle disposizioni specifiche di cui al D.M. 29/05/2008.
3. Il Comune promuove, in concerto con gli Enti e i Gestori interessati, la redazione di un "piano delle installazioni", nel quale sono riportati gli impianti da installare e gli impianti esistenti e quelli eventualmente da modificare.
4. Le previsioni del "piano delle installazioni" dovranno rispondere ai criteri di razionalità dell'azione amministrativa, all'esigenza di introdurre criteri minimi di conoscenza

preventiva e di pianificazione dell'installazione degli impianti al fine di orientare l'attività di controllo preventivo urbanistico edilizio, nonché ambientale, della assentibilità di queste installazioni.

5. L'installazione e l'esercizio del "sistema antenne" (radio-televisive, radio base etc.) dovrà avvenire in modo da recare il minor pregiudizio possibile ai luoghi di permanenza antropica e inserirsi correttamente nel contesto ambientale.
6. La mancata inclusione in detto piano di singoli impianti esclude la possibilità di autorizzare l'installazione. Non potranno essere ammesse procedure autorizzative dei singoli impianti compresi nel "piano delle installazioni" diverse da quelle stabilite dal citato art. 87, D. Lgs. n. 259/2003.

Art. 22 - Azioni strategiche del Sistema Relazionale

1. Il P.A.T. classifica la rete viaria nei seguenti livelli gerarchici:
 - a. la viabilità territoriale: rappresentata dalla S.R. 450 Peschiera-Affi che costituisce la struttura portante di connessione territoriale e di distribuzione dei maggiori flussi di traffico sul territorio comunale;
 - b. la viabilità intercomunale: l'insieme di tutte le strade pubbliche che costituiscono un importante supporto alla rete principale per la distribuzione dei flussi di traffico sul territorio, collegando la viabilità territoriale con il capoluogo e le frazioni e la Gardesana;
 - c. la Gardesana: costeggia la sponda orientale del Lago di Garda e mette, storicamente, in comunicazione il Basso con l'Alto Garda; deve progressivamente evitare di accogliere il traffico passante per trasformarsi in strada qualificata in senso urbano;
 - d. la viabilità locale: l'insieme di tutte le strade pubbliche che non rientrano nelle tre categorie sopra descritte;
 - e. la rete dei percorsi della mobilità sostenibile: costituita dai percorsi che collegano zone di valore ambientale e di interesse turistico ricettivo, integrati dai percorsi urbani per i normali spostamenti relazionali.
2. Il P.A.T. indica quali obiettivi principali:
 - la separazione e distribuzione su circuiti diversi dei flussi di traffico a scala locale, intercomunale e territoriale, tenendo conto delle opportunità e compatibilità di quei flussi rispetto alle caratteristiche tecniche funzionali ed ai caratteri dei luoghi attraversati;
 - il trasferimento dei flussi turistici sulla viabilità territoriale garantendo alla Gardesana un ruolo di funzione di strada urbana primaria quale "boulevard turistico" ovvero di raccordo tra campeggi e strutture ricettive in generale, e di collegamento breve tra i centri storici;
 - la prefigurazione di un'adeguata segnaletica per l'accesso ai parchi tematici e alle strutture turistico ricettive dalla viabilità di livello territoriale ai fini di evitare di gravare con flussi di attraversamento la viabilità di livello locale e in particolare della Gardesana;
 - rafforzare l'obiettivo della riqualificazione ambientale e della vivibilità dei centri minori e dei campeggi attraverso l'alleggerimento del traffico veicolare lungo la Gardesana da attuarsi con l'allontanamento dei flussi di puro transito e con un miglioramento delle condizioni di circolazione e sicurezza stradale;
3. I P.I., ai fini di un inutile appesantimento del traffico indotto dalla ricerca della sosta e delle strutture per ospitalità, e ai fini di una miglior definizione delle informazioni sulla viabilità,

parcheggi e la loro funzionalità al turismo, commercio e ospitalità per ciascun tipo di viabilità devono:

- definire gli accorgimenti necessari affinché si rendano effettive e percettibili le funzioni attribuite, rispetto ai temi della circolazione, del disegno della strada, dell'arredo e dei materiali;
- avvalersi di schemi o piani di settore specifici della mobilità nei quali siano previsti per ogni livello di viabilità, punti logistici di informazione e l'installazione di un'ideale segnaletica volta a fornire una messaggistica variabile in merito alla disponibilità dei posti delle aree di sosta, alla localizzazione delle strutture alberghiere e alle condizioni del traffico in generale;
- garantire le condizioni di funzionalità, facilità di orientamento, sicurezza della circolazione, prevedendo l'attuazione coordinata dei provvedimenti riguardanti la segnaletica, la semaforizzazione, ove necessario, l'illuminazione, la sistemazione delle aree di servizio, ecc;

22.1 - Percorsi della mobilità sostenibile

1. Il P.A.T. promuove la realizzazione di un sistema continuo e interconnesso di percorsi dedicati alla mobilità sostenibile, in particolare al fine di incentivare la mobilità ciclabile. I percorsi ciclabili dovranno offrire condizioni ottimali di mobilità alle persone, in termini di sicurezza, autonomia, superamento delle eventuali barriere architettoniche.
2. I P.I. precisano i percorsi della mobilità sostenibile subordinando la loro realizzazione ad un'individuazione in sede protetta, seguendo ove possibile, percorsi già esistenti.

22.2 - Sistema della sosta e della riqualificazione viaria

1. Il P.A.T. identifica il sistema della sosta costituito dalle principali aree di sosta esistenti o di progetto funzionali alla permanenza e accessibilità ai parchi e alle strutture turistico-ricettive in generale.
2. Per le aree di sosta il P.A.T. indica quali obiettivi principali:
 - il miglioramento dell'accessibilità e della sosta con modalità che favoriscano la moderazione del traffico in particolare sulla storica Gardesana;
 - l'inserimento paesaggistico delle opere in particolare attrezzando gli spazi con idonee alberature e prevedendo schermature arboree per ridurre gli impatti visivi;
 - la riduzione dell'"isolamento" con la ricerca di forme di integrazione con le risorse locali connesse al turismo;
3. Il P.A.T. individua alcuni tratti soggetti a riqualificazione viaria per cui i P.I.:
 - prevedono idonei dispositivi per l'attraversamento in sicurezza della strada da parte dei pedoni e per l'accesso ai mezzi di trasporto pubblico;
 - introducono, ove opportuno, elementi di dissuasione della velocità;
 - assicurano la continuità di scorrimento del traffico, eventualmente sostituendo i controlli semaforici con rotatorie e corsie di canalizzazione del flusso.

Art. 23 - Perequazione, credito edilizio e compensazione

1. I P.I. possono avvalersi degli istituti urbanistici della perequazione, del credito edilizio e della compensazione al fine di favorire l'attuazione degli interventi previsti.

23.1 - Perequazione

1. La perequazione consiste nell'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi:
 - a. dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica;
 - b. degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree;
 - c. della quota di aree da cedere all'Amministrazione.
2. All'interno degli ambiti di perequazione:
 - a. l'urbanizzazione e l'edificazione vengono attuate mediante uno o più strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e/o privata;
 - b. è prevista la cessione di aree, l'impegno a realizzare interventi di interesse pubblico o monetizzazione degli stessi al costo delle aree e delle opere;
 - c. i proprietari degli immobili interessati, partecipano "pro-quota" all'edificazione, agli oneri di urbanizzazione ed alla cessione delle aree, sulla base di apposita convenzione;
 - d. qualora non vi sia intesa tra i proprietari, il Comune può procedere alla formazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica;
 - e. il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'ambito di perequazione, nei modi che saranno definiti dal P.I.
3. I P.I. definiscono i criteri e le modalità attuative della perequazione e possono:
 - a. individuare diversi ambiti di perequazione precisandone la tipologia;
 - b. indicare le parti in cui concentrare il volume edilizio, quelle per l'organizzazione dei servizi e quelle per altre eventuali funzioni previste.
4. L'uso specifico delle singole aree cedute viene definito dai P.I. o dagli accordi, comunque per conseguire finalità di interesse rilevante quali:
 - a. attuare servizi pubblici, servizi di uso pubblico, attrezzature di interesse generale;
 - b. attuare edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata;
 - c. assegnazione a proprietari di immobili siti all'interno del territorio comunale oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, a titolo di risarcimento e nelle modalità definite dai P.I.;
 - d. rilocalizzazione di attività produttive in zona impropria da trasferire;
 - e. zona di "atterraggio" di crediti edilizi;
 - f. la formazione di sistemi ecologici ambientali, preferibilmente integrati con funzioni di mitigazione idraulica e difesa del suolo.

23.2 - Credito edilizio

1. Il credito edilizio si configura come l'acquisizione del diritto ad esprimere volumetrie edificatorie, conseguente all'attuazione di determinati interventi di riqualificazione ambientale, da esercitarsi nella medesima area di esecuzione dell'intervento o altra area indicata.
2. I principali interventi di riqualificazione ambientale per i quali i P.I. possono prevedere credito edilizio sono: demolizione di opere incongrue, eliminazione degli elementi di

degrado, realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale.

3. I P.I. individuano i criteri applicativi o le operazioni che generano credito edilizio, fissando l'entità del credito e le relative modalità di attuazione.
4. I volumi maturati con operazioni di credito edilizio possono essere collocati o ripartiti anche all'interno di uno o più ATO, diversi da quelli in cui si attua l'intervento che genera il credito edilizio.

23.3 - Compensazione urbanistica

1. La compensazione urbanistica consiste nella possibilità, per i proprietari di aree e/o di edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria mediante la definizione concordata di forme alternative all'espropriazione.
2. Le modalità della compensazione possono consistere nella permuta con altri immobili o con quote edificatorie all'interno dei piani urbanistici, oppure nella partecipazione dei proprietari medesimi alla realizzazione delle attrezzature e dei servizi pubblici localizzati dal piano degli interventi su immobili dagli stessi posseduti.
3. I P.I. individuano i criteri applicativi fissando l'entità della compensazione urbanistica e le relative modalità di attuazione.

Art. 24 - Disciplina del territorio agricolo

1. La zona agricola viene definita dai P.I. e normata ai sensi degli artt. 43, 44 e 45 della L.R.11/2004 e s.m.i.
2. La zona agricola è parte integrante del sistema del territorio aperto, ed è individuabile sia all'interno degli A.T.O. del sistema ambientale e paesaggistico sia all'interno degli A.T.O. con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo.
3. Gli interventi ammessi nella zona agricola devono rispettare i caratteri ambientali definiti dagli insediamenti rurali, dalla maglia poderale, dalla tipologia e dall'allineamento delle alberature e delle piantate, dalla rete delle strade, dei sentieri, delle capezzagne, dei corsi d'acqua, ecc. A tal fine deve essere garantita:
 - a. la cura dei corsi d'acqua, con particolare riferimento all'assetto e alla sistemazione delle sponde e degli attraversamenti;
 - b. il mantenimento delle alberature di valore ambientale, sostituendo gli esemplari malati con specie analoghe o compatibili;
 - c. il mantenimento delle altre alberature d'alto fusto e degli elementi vegetazionali singoli o associati, (alberature, piantate, siepi, ecc) il cui pregio naturalistico o valore storico - ambientale, siano accertati nel corso delle indagini preliminari agli interventi di attuazione del P.I., con possibilità di integrare con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale e disposti in rapporto agli insediamenti e alla tessitura dei fondi;
 - d. il recupero dei sentieri e delle strade agrarie, anche se non più utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione; i percorsi dovranno essere sistemati con fondo stradale naturale.
4. Le fasce laterali ai sentieri e alle strade agrarie possono, sulla base di apposito progetto approvato dal Comune, essere acquisite o convenzionate per realizzare percorsi

attrezzati, per la ricreazione e la sosta.

5. I fossi poderali della rete scolante, non possono essere chiusi o tombinati, salvo il tombinamento dei tratti strettamente necessari per l'accesso ai fondi, che può essere consentito previo nulla-osta rilasciato dal Consorzio di Bonifica o ente competente.
6. È tutelata la giacitura, l'estensione e la conformazione dei filari e proposta una loro integrazione. Qualora per ragioni fitosanitarie sia necessario l'abbattimento, gli esemplari abbattuti devono essere sostituiti con altri della stessa specie rispettando la partitura tra gli elementi. Le disposizioni di cui sopra valgono anche per gli elementi vegetazionali singoli o associati, (alberature, piantate, siepi, ecc) non indicati graficamente dal P.A.T., il cui pregio naturalistico o valore storico - ambientale, sia accertato nel corso delle indagini preliminari alla redazione dei P.I. o agli interventi di attuazione del Piano Regolatore Comunale.
7. Fino all'approvazione del primo P.I. è fatto salvo quanto previsto dalla L.R. 11/2004, art. 48 comma 7 ter.

24.1 - Interventi su edifici e manufatti esistenti

1. Fatte salve le disposizioni date per gli immobili di valore storico ambientale, le disposizioni date per i singoli A.T.O. e/o dai P.I., sono consentiti sugli edifici esistenti gli interventi previsti dalla L.R. 11/2004, art. 48 comma 7 ter.
2. Le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza. L'ampiezza del fondo di pertinenza è determinata sulla base dell'apposito provvedimento emanato dalla Regione del Veneto.
3. I P.I. stabiliscono i limiti di altezza, nonché distacchi e distanze minime da osservare negli interventi su manufatti esistenti, e prevedono la possibilità di convertire fabbricati rurali tipici, nel rispetto di materiali e tipologie tradizionali, a attività di ristorazione e/o il pernottamento, fattorie didattiche e punti di conoscenza della cultura rurale, nonché per la vendita dei prodotti caratteristici dei luoghi.

24.2 - Interventi di nuova costruzione

1. Nel territorio agricolo sono ammessi esclusivamente interventi edilizi di nuova costruzione volti alla realizzazione di strutture agricolo-produttive, così come definite dalla Giunta Regionale ai sensi dell'art.50, comma 1, lettera d), punto 3 della L.R. 11/2004, che siano dimensionate in modo congruo e funzionale rispetto alle attività aziendali, necessarie ai fini produttivi, tecnicamente idonee.
2. Gli interventi sono consentiti esclusivamente all'imprenditore agricolo di un'azienda agricola con i requisiti indicati dal comma 2, dell'art.44, della L.R. 11/2004, sulla base di un piano aziendale redatto da un tecnico abilitato del settore, con i contenuti precisati dal comma 3 dell'art. 44, della L.R. 11/2004 e nel rispetto delle successive disposizioni emanate dalla Regione Veneto.
3. Le abitazioni e gli edifici destinati a strutture agricolo – produttive determinano un vincolo di destinazione d'uso fino alla eventuale variazione dei P.I.
4. Al rilascio del titolo abilitativo all'attività edilizia per interventi di nuova costruzione di immobili ad uso abitativo è istituito, a cura del richiedente, sul fondo di pertinenza un vincolo di non edificazione trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.
5. Il Comune si dota di un registro fondiario sul quale trascrivere i dati catastali degli immobili e dei fondi vincolati ed una planimetria su cui risultano individuate tali aree vincolate ad edifici costruiti nel proprio territorio o in quello dei Comuni vicini qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un Comune.

6. I P.I. stabiliscono i limiti di altezza, nonché distacchi e distanze minime da osservare negli interventi di nuova costruzione.
7. I P.I. disciplinano la realizzazione di modesti manufatti in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e di palese removibilità realizzabili anche da soggetti non in possesso dei requisiti di cui al comma 2.

24.3 - Caratteri tipologici degli edifici

1. L'edificazione deve avvenire nel rispetto dell'ambiente agricolo e dei caratteri dell'edilizia tradizionale, sulla base dei seguenti criteri da assumere a titolo indicativo:
 - a. edificio coperto da tetto a falde e manto in coppi tradizionali, per le strutture funzionali all'attività agricola è ammesso l'uso di coppi in cemento di colore rosso o marrone;
 - b. murature perimetrali con finiture esterne del tipo tradizionale;
 - c. scale disposte all'interno dell'edificio;
 - d. edificio privo, ai piani superiori, di terrazze o poggiosi sporgenti, dalle pareti esterne.
2. I P.I. possono precisare ed integrare i caratteri tipologici previsti dal P.A.T..

24.4 - Vincoli di destinazione d'uso

1. Le abitazioni e gli edifici destinati a strutture agricolo – produttive determinano un vincolo di destinazione d'uso fino alla eventuale variazione dei P.I.
2. La demolizione parziale o totale delle abitazioni o delle strutture agricolo – produttive, riduce o elimina il vincolo.

24.5 - Edifici non più funzionali

1. I P.I. identificano gli edifici esistenti e le relative pertinenze non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola o alla conduzione dei fondi o dettano i criteri per una loro possibile individuazione e recupero mediante schedatura.
2. Per detti immobili possono essere consentite utilizzazioni diverse da quelle agricole solo qualora:
 - a. siano disposte o realizzate opere di urbanizzazione adeguate alle nuove utilizzazioni;
 - b. siano resi coerenti con i caratteri tipologici dell'ambito agricolo e con l'ambiente rurale, anche mediante modifica dei manufatti che per dimensione, forma, colore o altre caratteristiche contrastano con i caratteri ambientali dei luoghi.
3. I P.I. stabiliscono i criteri e le modalità per il recupero dei volumi urbanistici risultanti da demolizione di tali edifici e valutano le possibilità di applicare gli strumenti del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone eventualmente gli ambiti e i contenuti. Ove possibile i nuovi volumi devono essere realizzati in adiacenza o prossimità ad edifici esistenti.

24.6 - Promozione comunale

1. Il Comune promuove, con la collaborazione delle associazioni di categoria, degli Enti e soggetti interessati la riqualificazione del territorio agricolo di pianura e del territorio agricolo collinare di interesse paesaggistico ed ambientale. A tal fine valgono i seguenti indirizzi:
 - a. incentivazione di metodi di produzione più rispettosi degli ecosistemi agricoli e

- compatibili con il carattere del paesaggio;
- b. promozione e tutela dei prodotti tipici del territorio comunale;
 - c. indirizzo dell'attività delle aziende agricole verso la produzione di servizi ambientali, anche in relazione alle potenzialità ricreative, sportive e culturali presenti;
 - d. sostegno delle iniziative e delle pratiche finalizzate alla tutela delle aree prative e alla riqualificazione ecologica dei boschi.

24.7 - Allevamenti

1. Si richiama quanto dall'atto d'indirizzo della Giunta Regionale ai sensi dell'art. 50, comma 1, lettera d), punto 5 della L.R. 11/2004 in materia di compatibilità ambientale e sanitaria. Nell'attivazione, ampliamento o modifica delle caratteristiche costruttive degli allevamenti zootecnico-intensivi e degli allevamenti agricolo-produttivi che superano il carico zootecnico stabilito, devono essere rispettate le distanze minime reciproche fissate da:
 - a. limiti delle zone agricole;
 - b. confini di proprietà;
 - c. abitazioni non aziendali (residenze civili sparse e concentrate).
2. I P.I. osservano il rispetto di tali distanze nella realizzazione di nuovi insediamenti.
3. I P.I. possono individuare una fascia di rispetto igienico-sanitaria, a perimetro delle aree insediative, entro la quale precludere l'attivazione di nuovi allevamenti.

Titolo IV - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI (A.T.O.)

Art. 25 - Disciplina degli A.T.O.

1. Gli Ambiti Territoriali Omogenei – A.T.O. sono parti di territorio individuate in base a specifici caratteri geografici, fisico – ambientali e insediativi.
2. La disciplina degli A.T.O. integra le disposizioni generali per l’assetto del territorio, di cui al Titolo III ed è articolata in:
 - a. disposizioni generali, formulate per ciascun insieme di A.T.O.;
 - b. disposizioni locali specifiche e dimensionamento formulati per ciascun A.T.O.
3. Per ciascun A.T.O., oltre alle funzioni descritte e quantificate nel dimensionamento, sono riportate le funzioni strategiche prevalenti attribuite che i P.I. dovranno organizzare e disciplinare.

Art. 26 - Dimensionamento del P.A.T.

1. Il P.A.T. definisce il dimensionamento relativamente alle seguenti funzioni:
 - a. residenziale e attività compatibili con la residenza;
 - b. commerciale-direzionale;
 - c. produttiva;
 - d. turistico-ricettiva.
2. Il carico insediativo aggiuntivo, e gli standard urbanistici da soddisfare, sono indicati per ogni singolo A.T.O. nelle seguenti tabelle.

A.T.O.	NOME	Carico insediativo aggiuntivo di edilizia residenziale (compreso residuo P.R.G.) mc		
		Nuova costruzione	Residuo di P.R.G.	Complessivo
Aa.1	Colà Alto	9.000	0	9.000
Am.1	Vallesana	20.000	0	20.000
Am.2	Pacengo	47.000	30.000	77.000
Am.3	Colà	63.000	5.000	68.000
I.1	Lazise Centro storico	5.000	1.000	6.000
I.2	Lazise Capoluogo	90.000	15.000	105.000
I.3	Camping	13.500	1.500	15.000
I.4	Produttivo Ca' Isidora	5.000	0	5.000
I.5	Produttivo Confine	5.500	1.500	7.000
TOTALE		258.000	54.000	312.000

A.T.O.	NOME	Carico insediativo aggiuntivo		
		Superficie di zona prevista dal P.A.T. per industriale / artigianale (mq)	Superficie lorda di pavimento prevista dal P.A.T. commerciale / direzionale (mq)	Volume turistico-ricettivo previsto dal P.A.T. (mc)
Aa.1	Colà Alto	-	-	15.000
Am.1	Vallesana	-	-	10.000
Am.2	Pacengo	-	1.000	27.000
Am.3	Colà	-	-	10.000
I.1	Lazise Centro storico	-	-	1.500
I.2	Lazise Capoluogo	-	2.000	15.000
I.3	Camping	-	-	12.000
I.4	Produttivo Ca' Isidora	25.000	2.500	5.000
I.5	Produttivo Confine	25.000	2.500	10.000
TOTALE		50.000	8.000	105.500

3. Il P.A.T. è dimensionato:
 - a. considerando le esigenze abitative ipotizzate per il decennio, facendo riferimento ai dati demografici forniti dal Comune;
 - b. tenendo conto della capacità insediativa residua del P.R.G. vigente e di possibili cambi d'uso di immobili esistenti.
4. Il P.A.T. definisce le seguenti prescrizioni:
 - a. Il carico insediativo aggiuntivo, suddiviso in volumetria per la componente residenziale, in superficie di zona per la componente produttiva e superficie lorda di pavimento per la componente commerciale/direzionale, e in volumetria e superficie per la componente turistica è il seguente:
 1. per la residenza e attività compatibili una volumetria di 312.000 mc.;
 2. per le attività commerciali-direzionali una superficie lorda di pavimento di 8.000 mq.;
 3. per le attività produttive una superficie di zona di 50.000 mq;
 4. per le attività turistico-ricettive una volumetria di 105.500 mc.
5. I P.I. potranno aumentare o diminuire le quantità specifiche assegnate ai singoli A.T.O. di una quantità non maggiore del 10%, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo indicato dal P.A.T.
6. Sono escluse dal carico insediativo aggiuntivo:
 - a. l'individuazione, in sede di P.I., di zone per la gestione di strutture produttive esistenti in zona impropria.
 - b. l'edificabilità legata a strumenti urbanistici attuativi o progetti in fase di realizzazione, ovvero approvati e convenzionati;

7. Per la residenza, in particolare:
 - a. il carico insediativo aggiuntivo comprende la volumetria di nuova costruzione, le attività compatibili e la nuova volumetria residenziale generata da cambio d'uso;
 - b. i P.I. disciplinano gli ampliamenti degli edifici esistenti;
 - c. si considera soddisfatto il fabbisogno per l'insediamento di attività con essa compatibili.
8. Ai fini del dimensionamento non si considera cambio d'uso quello tra gli usi compatibili ammessi in ciascuna categoria urbanistica definita dal P.I.
9. Per le attività produttive, commerciali e direzionali esistenti, in aggiunta al carico insediativo aggiuntivo calcolato, i P.I. possono individuare specifiche zone e definire le possibilità di eventuali, limitati, adeguamenti tecnologici o di ampliamento, di integrazione delle opere di urbanizzazione, dei servizi, di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante.

Art. 27 - Dotazione di aree per servizi

1. Il P.A.T. prevede, ai sensi dell'art.31, comma 3, della L.R.11/2004, la seguente dotazione minima di aree per servizi:
 - a. per la residenza 30 mq per abitante teorico;
 - b. per le attività commerciali/direzionali 100 mq ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento;
 - c. per le attività produttive 10 mq ogni 100 mq di superficie di zona;
 - d. per le attività turistico-ricettive 15 mq ogni 100 mc.; nel caso di insediamenti all'aperto 10 mq ogni 100 mq..
2. Ai sensi dell'art.31, comma 2, lettera e) della L.R. 11/04, i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) con destinazione residenziale di aree di nuova formazione prevedono, comunque, spazi riservati a parco, gioco e sport nella misura di almeno 3 mq per abitante teorico da insediare.
3. Nel rispetto del dimensionamento complessivo, in relazione al sistema dei servizi da attivare, il P.A.T. definisce per ciascun A.T.O.:
 - a. per la residenza, la quantità di aree a servizi complessiva minima;
 - b. per le attività produttive, commerciali/direzionali, turistico-ricettive, le quantità di aree a servizi minime in relazione alle previsioni aggiuntive del P.A.T.
I P.I. per le attività produttive, commerciali/direzionali, turistico-ricettive esistenti e quelle confermate dal PRG dovranno soddisfare le quantità di cui all'art.27, comma 1, p.ti b), c) e d).
4. In relazione all'effettiva possibilità di attuazione e fruizione, e nel rispetto del dimensionamento complessivo del P.A.T., le quantità di aree a servizi indicate in ciascun A.T.O., potranno essere individuate dai P.I. in aree ricadenti in tutto o in parte in A.T.O. adiacenti.

A.T.O.	NOME	Aree a servizi (mq)			
		Per la residenza complessive	Per le attività produttive aggiuntive	Per le attività commerciali / direzionali aggiuntive	Per le attività turistico-ricettive aggiuntive
Aa.1	Colà Alto	4.950	-	-	2.250
Am.1	Vallesana	18.250	-	-	1.500
Am.2	Pacengo	49.900	-	1.000	4.050
Am.3	Colà	52.000	-	-	1.500
I.1	Lazise Centro storico	17.400	-	-	225
I.2	Lazise Capoluogo	86.700	-	2.000	2.250
I.3	Camping	9.600	-	-	1.800
I.4	Produttivo Ca' Isidora	2.800	2.500	2.500	750
I.5	Produttivo Confine	13.100	2.500	2.500	1.500
TOTALE		254.700	5.000	8.000	15.825

Art. 28 - Trasformazione della zona agricola

1. Il P.A.T. determina il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa quella agricola:
 - a. Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) comunale: 17,72 kmq;
 - b. Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.): 27.24 kmq (esclusa la superficie del lago);
 - c. Rapporto S.A.U. / S.T.C.= 64,45% > 45,4%
 - d. Zona agricola massima trasformabile = S.A.U. x 1,3% = 230.470 mq.
2. In sede di P.I. la quantità di Zona agricola massima trasformabile fissata potrà subire un incremento massimo del 10%.
3. Per quanto riguarda la trasformazione della zona agricola in destinazioni diverse da quella agricola, relativamente all'insediamento di aree produttive (industriali/artigianali), per grandi strutture di vendita o di altre strutture alle stesse assimilate, per strutture turistico-ricettive, per attrezzature sportive o servizi pubblici aventi carattere di intercomunalità a seguito di previsioni di strumenti di pianificazione di livello superiore o per accordi di pianificazione fra comuni, la percentuale di trasformabilità è riferita proporzionalmente alla somma delle singole SAU dei comuni interessati, indipendentemente dalla specifica localizzazione dell'area trasformata.
4. Dalle quantità di zona agricola trasformabile in destinazioni non agricole è comunque esclusa la superficie agricola destinata alla realizzazione di opere pubbliche statali o quelle di competenza regionale, così come definite dall'art. 2, comma 2 lettera a) della L.R. n. 27/03 e dall'articolo 2, comma 2, lettera b) e d bis) della medesima legge regionale.
5. Dalle quantità di zona agricola trasformabile in destinazioni non agricole è inoltre esclusa la superficie agricola destinata alla realizzazione di aree ricreative a verde destinate a campi da golf, attività sportive e della protezione civile, parchi per divertimento, parchi giardino, rovine archeologiche, camping, boschi di pianura, bacini di laminazione, fermo restando il computo delle superfici eventualmente interessate da edificazione.
6. È possibile la ricollocazione, all'interno del territorio comunale, delle aree interessate da precedenti previsioni di piano non attuate, nonché di quelle che, ancorché adottate, sono incompatibili con il PAT. Tali aree sono escluse dalla quantità di zona agricola, con caratteristiche SAU, trasformabile in destinazioni non agricole.
7. Eventuali nuove disposizioni regionali relative o in attuazione dell'art.13 della L.R. 11/2004 per quanto riguarda la zona agricola massima trasformabile in zone con destinazione diversa quella agricola, potranno essere recepite dal Comune e modificare la superficie trasformabile sopra definita senza che ciò comporti variante al P.A.T..

Art. 29 - Insiemi di "A.T.O." e schede normative

29.1 – A.T.O dell'insieme ambientale

1. Il P.A.T. considera gli A.T.O. del sistema ambientale e paesaggistico come una parte di territorio di interesse strategico, vocata principalmente alla tutela e valorizzazione delle funzioni agricolo-produttive, degli aspetti naturalistico-ambientali e paesaggistici.
2. Gli A.T.O. del sistema ambientale e paesaggistico sono suddivisi nei due seguenti insiemi:
 - a. "A.T.O. - Aa" nei quali vi è una prevalenza dei caratteri ambientali e paesaggistici, e la struttura dell'edificato è rada o sporadica;
 - b. "A.T.O. - Am" nei quali vi è compresenza dei caratteri ambientali, insediativi e turistici.

29.2 – A.T.O dell'insieme con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo

1. Il P.A.T. considera gli A.T.O. del sistema insediativo come una parte di territorio di interesse strategico, vocata principalmente ad ospitare nuclei insediativi strutturati, di interesse residenziale e produttivo.

Art. 30 - Schede normative degli A.T.O.

1. Nelle schede normative di seguito riportate sono dettagliati gli obiettivi specifici da perseguire nelle singole parti di territorio del Comune di Lazise.
2. I P.I. sviluppano e precisano le scelte strategiche delineate dal P.A.T., indicando le azioni da svolgere per conseguire gli obiettivi di piano, le priorità, le interrelazioni, i soggetti coinvolti o da interessare e le condizioni per la fattibilità e l'attuazione delle previsioni.

A.T.O. - Ambientale1 – COLA' ALTO	
INSIEME AMBIENTALE	A.T.O. - Aa.1 COLA' ALTO
Identificazione	
<p>Superficie territoriale: mq. 6.391.340 Abitanti residenti: 105</p> <p>L'A.T.O. Aa.1 – COLA' ALTO – è situato nella parte collinare del territorio Comunale sulla dorsale ad Est ed è interessato longitudinalmente dalla strada 450 Affi-Castelnuovo del Garda con lo svincolo all'intersezione con via Pontigliardo a Valsabbia.</p> <p>Il territorio è complessivamente aperto sulle conche e i declivi attraversati dalla viabilità comunale e pedonale. La campagna, che appare coltivata e produttiva, presenta pochi elementi del costruito e dell'urbanizzato ed è caratterizzata da molteplici corti storiche poste sulla parte più pronunciata dell'altura, con elementi arborei che ne indicano la posizione.</p>	
Obiettivi locali	
<p>Ambiente</p> <p>Mantenimento e sviluppo delle funzioni agricole secondo i principi della sostenibilità ambientale. Incentivazione della fruizione turistica del territorio e per lo sviluppo socio economico. Valorizzazione e ripristino degli elementi caratterizzanti il territorio.</p> <p>Insedimenti</p> <p>Tutela, riqualificazione e valorizzazione dei nuclei storici e riordino morfologico degli edifici rurali esistenti. Riqualificazione e contenimento degli insediamenti sparsi. Promozione e sviluppo delle attività economiche inerenti le principali aziende agricole nel rispetto dei valori ambientali</p> <p>Accessibilità e mobilità locale</p> <p>Miglioramento della funzione di collegamento della viabilità intercomunale tra la S.R.450 e Lazise Capoluogo, Colà e Pacengo. Messa in sicurezza delle intersezioni. Mascheramento e mitigazione della S.R.450</p>	
Funzioni attribuite	
<p>Funzioni prevalentemente agricole, residenziali, turistiche e compatibili.</p>	

Dimensionamento					
Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici richiesti		
Residenziale	Volumetria		Standard (ab. teorico = mc 150)	Primari	Secondari
	Residuo PRG	Nuova costruzione		10 mq/ab	20 mq/ab
	mc <u>0</u>	mc <u>9.000</u>	Aree per servizi	mq <u>4.950</u>	
Commerciale /Direzionale	S.L.P.		Standard	100 mq/100mq S.L.P.	
	mq <u>0</u>		Aree per servizi aggiuntive	mq <u>0</u>	
Industriale/ Artigianale	Superficie di zona		Standard	10mq/100mq	
	mq <u>0</u>		Aree per servizi aggiuntive	mq <u>0</u>	
Turistico- ricettivo	Volumetria		Standard	15 mq/100 mc	
	mc <u>15.000</u>		Aree per servizi aggiuntive	mq <u>2.250</u>	
Riqualificazione Ambientale					
<p>L'A.T.O. Aa.1 – COLA' ALTO – comprende territori delle fasce R.A. 3 (fascia collinare caratterizzata dai terrazzamenti e da un fronte vegetazionale continuo) e R.A. 4 (fascia collinare caratterizzata da un fronte vegetazionale continuo). In particolare è ripartito nei seguenti ambiti di riqualificazione ambientale:</p>					
<p>R.A.3.2</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mantenimento delle tradizionali tecniche di gestione del suolo agricolo, favorendo, l'introduzione di pratiche colturali adeguate ai sistemi di produzioni tradizionali. • Conservazione e recupero dei sentieri esistenti per utilizzarli quali itinerari ciclopedonali. • Accessibilità delle aree panoramiche di maggior interesse naturalistico. • Collegamenti tra gli episodi paesaggistici di valore e gli edifici architettonici storici sparsi nel territorio. • Mantenimento dell'assetto percettivo delle cime collinari. • Riqualificazione mediante rimozione degli elementi di degrado. 					
<p>R.A.4.2</p> <ul style="list-style-type: none"> • Conservazione e valorizzazione dei caratteri di pregio delle parti di paesaggio attraversate dalla SR 450, al fine di migliorare la permeabilità ecologica e di assicurare la continuità fisico-visiva degli spazi aperti trasversali • Favorire la percezione dei caratteri naturali tipici del paesaggio. • Promuovere interventi di mitigazione e rimozione delle opere incongrue e degli elementi di degrado. • Opere di sistemazione del paesaggio mediante piantumazione di filari di alberi e/o di macchie boscate con specie autoctone. • Favorire il mantenimento delle alberature esistenti e rafforzarle con ulteriori interventi di piantumazione di nuovi filari, di quinte alberate di schermatura o di macchie boscate. • Realizzazione di ecodotti lungo il tracciato della S.R. 450 così da favorire alla fauna selvatica il superamento dell'infrastruttura stradale. 					

- Tutela delle corti rurali e delle ville sparse nel paesaggio agricolo e promozione della percezione di esse da più parti del territorio.
- Messa a sistema dei fabbricati storici in un circuito della mobilità ecosostenibile esteso a tutto il territorio.

A.T.O. - Ambientale misto 1 – VALLESANA	
INSIEME AMBIENTALE MISTO	A.T.O. - Am.1 VALLESANA
Identificazione	
<p>Superficie territoriale: mq. 2.897.401</p> <p>Abitanti residenti: 475</p> <p>L'A.T.O. Am.1 – VALLESANA – è situato a Nord sulla parte moderatamente collinare del territorio comunale fino a raggiungere la strada 450 Affi-Castelnuovo del Garda ad Est e la Verona Lago di Garda a Sud.</p> <p>La maglia viaria è completata dalla strada Provinciale n°31 del Bardolino e dalle viabilità locale e podereale. Il territorio aperto è caratterizzato da ampie coltivazioni in modo particolare da olivi e un'edificazione lineare lungo la viabilità principale. La parte centrale è caratterizzata da eleganti terrazzamenti che dominano il lago. Sono presenti alcuni complessi storici ed edifici sparsi non più funzionali all'attività agricola.</p>	
Obiettivi locali	
<p>Ambiente</p> <p>Rispetto dei caratteri di pregio naturalistico-ambientale.</p> <p>Rispetto della rete della viabilità podereale, dei corsi d'acqua, dei sentieri, dei terrazzamenti e della tipologia e disposizione delle coltivazioni.</p> <p>Insedimenti</p> <p>Tutela, riqualificazione e valorizzazione dei nuclei storici presenti e degli edifici rurali, anche in relazione alle mutate esigenze funzionali produttive agricole.</p> <p>Riqualificazione e contenimento degli insediamenti sparsi con ammissibilità di interventi edilizi funzionali agli edifici esistenti e alle esigenze delle attività di conduzione del fondo.</p> <p>Accessibilità e mobilità locale</p> <p>Riorganizzazione, e potenziamento della maglia della viabilità comunale con interventi di moderazione del traffico, di mitigazione dell'impatto visivo, acustico e della diffusione di polveri.</p>	
Funzioni attribuite	
<p>Funzioni prevalentemente residenziali e compatibili, turistico ricettive ed agricole.</p>	

Dimensionamento					
Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici richiesti		
Residenziale	Volumetria		Standard (ab. teorico = mc 150)	Primari	Secondari
	Residuo PRG	Nuova costruzione		10 mq/ab	20 mq/ab
	mc 0	mc <u>20.000</u>	Aree per servizi	mq <u>18.250</u>	
Commerciale /Direzionale	S.L.P.		Standard	100 mq/100mq S.L.P.	
	mq 0		Aree per servizi aggiuntive	mq 0	
Industriale/ Artigianale	Superficie di zona		Standard	10mq/100mq	
	mq 0		Aree per servizi aggiuntive	mq 0	
Turistico- ricettivo	Volumetria		Standard	15 mq/100 mc	
	mc <u>10.000</u>		Aree per servizi aggiuntive	mq <u>1.500</u>	
Riqualificazione Ambientale					
<p>L'A.T.O. Am.1 – VALLESANA – comprende territori delle fasce R.A. 3 (fascia collinare caratterizzata dai terrazzamenti e da un fronte vegetazionale continuo) e R.A. 4 (fascia collinare caratterizzata da un fronte vegetazionale continuo). In particolare è ripartito nei seguenti ambiti di riqualificazione ambientale:</p> <p>R.A.3.3</p> <ul style="list-style-type: none"> • Opere di mitigazione e di mascheramento degli insediamenti industriali. • Conservazione degli edifici storici e delle corti caratterizzanti la struttura agricola tradizionale . • Valorizzazione delle aree adiacenti al fine di trasformarle in punti strategici di un circuito di visita esteso a tutto il territorio, • Riqualificazione e rimozione degli elementi di degrado e/o risistemazione delle aree adiacenti alle aree industriali. • Recupero dei sentieri esistenti per renderli ciclopedonali per garantire l'accessibilità delle aree panoramiche di maggior interesse naturalistico. <p>R.A.4.5</p> <ul style="list-style-type: none"> • Riqualificazione in continuità con l'ambito R.A. 4.4 gli ambiti di escavazione dismessi sulla base di uno studio paesaggistico. • Realizzazione di ecodotti lungo il tracciato della SR 450 così da favorire alla fauna selvatica il superamento dell'infrastruttura stradale. 					

A.T.O. - Ambientale misto 2 – PACENGO	
INSIEME AMBIENTALE MISTO	A.T.O. - Am.2 PACENGO
Identificazione	
<p>Superficie territoriale: mq 13.664.897</p> <p>Abitanti residenti: 1.150</p> <p>L'A.T.O. Am.2 – PACENGO - è situato a sud del territorio comunale, contenuto dal bordo del lago e dai primi movimenti orografici dell'entroterra collinare oltre la Gardesana orientale.</p> <p>Comprende i complessi storico-monumentali delle ville padronali su cui si innesta il centro storico di Pacengo, con la caratteristica discesa a lago e porticciolo.</p> <p>L'A.T.O., verso il lago, è caratterizzato da un tessuto abitativo misto residenziale con caratteristiche abitative stabili e con molti edifici legati al turismo. Al confine sud è presente parte della struttura "Gardaland", parco tematico che si estende anche oltre la Gardesana. Lungo la costa sono presenti alcuni impianti turistici alberghieri e campeggi che a nord si congiungono con l'altro parco di divertimenti "Canevaworld".</p> <p>Oltre la Gardesana il tessuto abitativo è più contenuto, costituito da un'edilizia più vocata alla residenzialità, anche se non mancano strutture ricettive e seconde case.</p>	
Obiettivi locali	
<p>Ambiente</p> <p>Tutela della specificità e delle caratterizzazione morfologiche ambientali del territorio.</p> <p>Mantenimento dei corridoi ecologici dal lago verso l'entroterra.</p> <p>Insedimenti</p> <p>Tutela, riqualificazione e valorizzazione del nucleo storico di Pacengo.</p> <p>Riqualificazione, conservazione e valorizzazione dei complessi di valore storico-monumentale e testimoniale.</p> <p>Individuazione, all'interno del nucleo insediativo storico e del suo intorno, di un luogo centrale di riferimento e aggregazione.</p> <p>Conferma di contenuti interventi edilizi programmati di espansione residenziale a continuità e compattamento del disegno urbano preconstituito, integrati dai nuovi limiti previsti dal P.A.T. e da definirsi in sede di P.I., che non compromettano l'integrità e la percezione visiva dei contesti figurativi storico-monumentali.</p> <p>Rafforzamento del sistema dei servizi e della portualità.</p> <p>Accessibilità e mobilità locale</p> <p>Riqualificazione e completamento, a scala comunale, della maglia viaria locale che serve il tessuto insediativo.</p> <p>Riqualificazione strutturale dell'intera fascia interessata dalla Gardesana, con interventi di moderazione del traffico, mitigazione dell'impatto visivo, acustico.</p>	
Funzioni attribuite	
Funzioni prevalentemente residenziali e turistiche.	

Dimensionamento					
Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici richiesti		
Residenziale	Volumetria		Standard (ab. Teorico = mc 150)	Primari	Secondari
	Residuo PRG	Nuova costruzione		10 mq/ab	20 mq/ab
	mc <u>30.000</u>	mc <u>47.000</u>	Aree per servizi	mq <u>49.900</u>	
Commerciale /Direzionale	S.L.P.		Standard	100 mq/100mq S.L.P.	
	mq <u>1.000</u>		Aree per servizi aggiuntive	mq <u>1.000</u>	
Industriale/ Artigianale	Superficie di zona		Standard	10mq/100mq	
	mq <u>0</u>		Aree per servizi aggiuntive	mq <u>0</u>	
Turistico- ricettivo	Volumetria		Standard	15 mq/100 mc	
	mc <u>27.000</u>		Aree per servizi aggiuntive	mq <u>4.050</u>	
Riqualificazione Ambientale					
L'A.T.O. Am.2 – PACENGO – comprende territori delle fasce R.A. 1 (fascia del lungo lago) e R.A.2 (fascia pedecollinare). In particolare è ripartito nei seguenti ambiti di riqualificazione ambientale:					
R.A.1.1					
<ul style="list-style-type: none"> • Favorire l'accrescimento del valore del paesaggio della costa, mediante interventi finalizzati alla conservazione e alla tutela della naturalità del sito (SIC della rete "Natura 2000"). • Nello specifico prevedere interventi di recupero degli elementi di rilievo ambientale, quali canneti, alberature, macchie arboree, siepi e vegetazione spontanea al fine di rimuovere il degrado e valorizzare il paesaggio lacuale. • Ai fini della fruizione turistica, nel rispetto dei caratteri essenziali del paesaggio, promuovere interventi di riqualificazione ambientale dei fondi quali la conversione di parti del suolo agricolo in aree a verde dotate di attrezzature puntuali, di percorsi e di aree di sosta. • Promuovere interventi di sistemazione del paesaggio come la piantumazione di specie autoctone, la creazione di quinte alberate di schermatura, di masse arboree o di filari alberati, al fine di ridurre l'impatto con gli agglomerati edilizi e con le infrastrutture della viabilità. • Definire un circuito di sentieri e percorsi paesaggistici ciclopedonali connessi con le strutture insediative, con il lungo lago, con gli elementi di valore storico-culturale. 					
R.A.2.2					
<ul style="list-style-type: none"> • Riqualificazione del paesaggio rurale e recupero delle aree incoerenti, privilegiando il mantenimento delle funzioni agricole esistenti e inserendone di nuove coerenti con queste, al fine di fare di questa parte di territorio un elemento cerniera che rafforza il valore delle aree verdi adiacenti appartenenti agli altri ambiti. • Possibilità di convertire alcuni terreni agricoli in aree a parco attrezzato per accrescere il sistema di servizi rivolti ai turisti ed ai residenti. 					

A.T.O. - Ambientale misto 3 – COLÀ	
INSIEME AMBIENTALE MISTO	A.T.O. - Am.3 COLÀ
Identificazione	
<p>Superficie territoriale: mq 5.252.323</p> <p>Abitanti residenti: 1.280</p> <p>L'A.T.O. Am.3 – COLA' è costituito principalmente dal territorio che cinge l'impianto urbano storico di Colà e dalle urbanizzazioni di recente realizzazione poste più a valle. All'interno del nucleo storico oltre ad un tessuto di pregio architettonico sono presenti complessi monumentali ed un parco secolare. L'area inoltre è caratterizzata da rilevanti connotazioni di pregio naturalistico ambientale, quali aree di interesse paesistico del territorio, visuali, panoramiche, terrazzamenti, boschetti, coltivazioni.</p> <p>Una struttura caratterizzante all'interno del nucleo storico è il Parco termale, circondato da una caratteristica muratura in sasso.</p> <p>Il limite verso il lago è fissato dal percorso del fosso Dugale mentre ad Est coincide con la strada provinciale n°30.</p> <p>All'interno dell'A.T.O. vi sono alcune corti storiche importanti, un'edilizia minore diffusa e un impianto cimiteriale.</p>	
Obiettivi locali	
<p>Ambiente</p> <p>Tutela delle specifiche e delle caratterizzazioni morfologiche ambientali del territorio.</p> <p>Potenziamento e riqualificazione delle aree a servizi urbani, in raccordo con la rete delle attrezzature e sistemazione per la godibilità e fruibilità del territorio aperto.</p> <p>Rispetto dei caratteri specifici di pregio naturalistico ambientale, in particolare delle aree di rilevante interesse paesaggistico, delle visuali panoramiche, dei terrazzamenti, dei contesti rurali di valore testimoniale.</p> <p>Mantenimento ,conservazione e valorizzazione delle connotazioni agricole del territorio.</p> <p>Insedimenti</p> <p>Potenziamento delle funzioni residenziali, a completamento delle aree già urbanizzate. Miglioramento dell'offerta turistica locale.</p> <p>Accessibilità e mobilità locale</p> <p>Riqualificazione e completamento, a scala comunale, della maglia viaria locale che serve il tessuto insediativo con interventi di arredo, marciapiedi, punti di sosta , allargamenti e alberature.</p>	
Funzioni attribuite	
Funzioni prevalentemente residenziali e turistico ricettive e compatibili.	

Dimensionamento					
Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici richiesti		
Residenziale	Volumetria		Standard (ab. teorico = mc 150)	Primari	Secondari
	Residuo PRG	Nuova costruzione		10 mq/ab	20 mq/ab
	mc <u>5.000</u>	mc <u>63.000</u>	Aree per servizi	mq <u>52.000</u>	
Commerciale /Direzionale	S.L.P.		Standard	100 mq/100mq S.L.P.	
	mq <u>0</u>		Aree per servizi aggiuntive	mq <u>0</u>	
Industriale/ Artigianale	Superficie di zona		Standard	10mq/100mq	
	mq <u>0</u>		Aree per servizi aggiuntive	mq <u>0</u>	
Turistico- ricettivo	Volumetria		Standard	15 mq/100 mc	
	mc <u>10.000</u>		Aree per servizi aggiuntive	mq <u>1.500</u>	
Riqualificazione Ambientale					
<p>L'A.T.O. Am.3 – COLA' comprende territori della fascia R.A. 3 (fascia collinare caratterizzata dai terrazzamenti e da un fronte vegetazionale continuo). In particolare è ripartito nei seguenti ambiti di riqualificazione ambientale:</p> <p>R.A.3.1</p> <p>Favorisce la valorizzazione del sistema dei terrazzamenti, a integrazione dell'azione di rilancio turistica prevista nell'area del lungo lago, in quanto risorsa paesaggistica di valore e simbolo della cultura del territorio, mediante interventi di trasformazione del suolo e di realizzazione di nuovi servizi, con l'obiettivo di rendere tale complesso maggiormente attrattivo.</p>					

A.T.O. - Insediativo 1 – LAZISE CENTRO STORICO	
INSIEME CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA INSEDIATIVO	A.T.O. - I.1 LAZISE CENTRO STORICO
Identificazione	
<p>Superficie territoriale: mq 406.909</p> <p>Abitanti: 540</p> <p>L'A.T.O. I.1 – LAZISE CENTRO STORICO – ricomprende il nucleo storico del Capoluogo stretto attorno alle mura scaligere, compresi i terreni di protezione ed il Castello con il Mastio ed il relativo parco.</p> <p>Il tessuto urbanizzato si sviluppa attorno al porticciolo, con gli edifici architettonico-monumentali della Chiesetta Romanica di San Nicolò e della Dogana Vecchia, con un dedalo di viuzze alcune ancora denominate “calli” e piccoli slarghi e caratteristiche piazzette.</p> <p>L'impianto architettonico storico comprende alcuni edifici di importanza documentale ed un'edilizia minore, recuperati nel tempo a fini commerciali ai piani terra e residenziali ai piani superiori. Sono presenti anche strutture turistico ricettive collocate fronte lago, ed altre più recenti che hanno interessato il vallo delle mura a nord.</p>	
Obiettivi locali	
<p>Insedimenti</p> <p>Salvaguardia, recupero e valorizzazione identitaria del nucleo di centro storico, delle attività esercitate degli spazi aperti e della morfologia urbana, anche mediante interventi di eliminazione o mitigazione dei contrasti con valori culturali esistenti.</p> <p>Ammissibilità di contenuti interventi di potenziamento e riconversione funzionale delle strutture edilizie per attività turistico commerciali.</p> <p>Recupero e valorizzazione degli elementi storici delle mura con le torri ed il Castello, insediando funzioni che sostengano il mantenimento della struttura.</p> <p>Accessibilità e mobilità locale</p> <p>Riqualificazione del fronte lago, con interventi di arredo e servizi a supporto della vocazione turistico ricettiva e sistemazione delle aree della portualità</p> <p>Riqualificazione della fascia di territorio interessata dalla Gardesana orientale, con interventi di moderazione del traffico, mitigazione dell'impatto visivo, acustico.</p>	
Funzioni attribuite	
Funzioni prevalentemente residenziali e turistico e commerciali ricettive e compatibili	

Dimensionamento					
Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici richiesti		
Residenziale	Volumetria		Standard (ab. teorico = mc 150)	Primari	Secondari
	Residuo PRG	Nuova costruzione		10 mq/ab	20 mq/ab
	mc <u>1.000</u>	mc <u>5.000</u>	Aree per servizi	mq <u>17.400</u>	
Commerciale /Direzionale	S.L.P.		Standard	100 mq/100mq S.L.P.	
	mq <u>0</u>		Aree per servizi aggiuntive	mq <u>0</u>	
Industriale/ Artigianale	Superficie di zona		Standard	10mq/100mq	
	mq <u>0</u>		Aree per servizi aggiuntive	mq <u>0</u>	
Turistico- ricettivo	Volumetria		Standard	15 mq/100 mc	
	mc <u>1.500</u>		Aree per servizi aggiuntive	mq <u>225</u>	
Riqualificazione Ambientale					
<p>L'A.T.O. I.1 – LAZISE CENTRO STORICO – comprende territori della fascia R.A. 1 (fascia del lungo lago). In particolare è ripartito nei seguenti ambiti di riqualificazione ambientale:</p> <p>R.A.1.3</p> <p>Mantenimento e riqualificazione degli spazi rimasti ancora liberi attorno all'impianto delle mura medievali, con elementi di servizio che incentivano la fruizione turistica culturale del territorio e lo sviluppo economico.</p>					

A.T.O. - Insediativo 2 – LAZISE CAPOLUOGO	
INSIEME CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA INSEDIATIVO	A.T.O. - I.2 LAZISE CAPOLUOGO
Identificazione	
<p>Superficie territoriale: mq 11.378.765</p> <p>Abitanti residenti: 2.190</p> <p>L'A.T.O. I.2 – LAZISE CAPOLUOGO – è costituito da un'ampia porzione di territorio che parte a nord a confine con il comune di Bardolino, abbraccia il centro storico di Lazise e si estende ad est fino ai primi movimenti collinari dell'entroterra, ricomprendendo anche una porzione di lago ed è completamente sezionato dalla Strada Statale n. 249 Gardesana Orientale.</p> <p>All'interno della fascia della strada Gardesana il tessuto edificato è più rado, con complessi residenziali e villini, e aree di urbanizzazione più densa. Presenza di seconde case ad uso turistico.</p> <p>Molteplici sono i complessi turistico ricettivi, mentre l'unico elemento ricettivo all'aperto è costituito dal campeggio comunale.</p> <p>Sono presenti alcuni servizi come parcheggi, parchi attrezzati e qualche struttura sportiva.</p>	
Obiettivi locali	
<p>Ambiente</p> <p>Mantenimento, conservazione e valorizzazione delle connotazioni paesaggistiche del territorio ancora presenti.</p> <p>Creazione di un sistema strutturale di interesse naturalistico ambientale, mediante una rete di attrezzature e sistemazioni per la godibilità del territorio aperto.</p> <p>Insedimenti</p> <p>Riqualificazione e contenimento degli insediamenti sparsi, con possibilità di ampliamenti edilizi funzionali agli edifici esistenti.</p> <p>Consolidamento dell'attività turistico-ricettiva per il sostegno di un turismo di qualità e adeguamento delle strutture del campeggio comunale.</p> <p>Contenuti interventi edilizi di espansione residenziale, in continuità alle aree già urbanizzate e con funzione di ridefinizione del disegno urbano complessivo.</p> <p>Accessibilità e mobilità locale</p> <p>Riqualificazione in senso paesaggistico della struttura viaria locale, con rimodellamento delle sezioni della carreggiata e l'impiego di idoneo arredo stradale, individuazione di spazi anche attrezzati per la sosta ed il turismo.</p> <p>Impiego di soluzioni di moderazione e regolamentazione del traffico in corrispondenza dei tessuti urbanizzati più intensi.</p>	
Funzioni attribuite	
Funzioni prevalentemente residenziali e turistico e commerciali agricole e compatibili	

Dimensionamento				
Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici richiesti	
Residenziale	Volumetria		Standard	Primari
	Residuo PRG	Nuova costruzione	(ab. teorico = mc 150)	Secondari
	mc <u>15.000</u>	mc <u>90.000</u>	Aree per servizi	10 mq/ab
				20 mq/ab
				mq <u>86.700</u>
Commerciale/ Direzionale	S.L.P.		Standard	100 mq/100mq S.L.P.
	mq <u>2.000</u>		Aree per servizi aggiuntive	mq <u>2.000</u>
Industriale/ Artigianale	Superficie di zona		Standard	10mq/100mq
	mq <u>0</u>		Aree per servizi aggiuntive	mq <u>0</u>
Turistico-ricettivo	Volumetria		Standard	15 mq/100 mc
	mc <u>15.000</u>		Aree per servizi aggiuntive	mq <u>2.250</u>
Riqualificazione Ambientale				
<p>L'A.T.O. I.2 – LAZISE CAPOLUOGO – comprende territori delle fasce R.A. 1 (fascia del lungo lago) e R.A.2 (fascia pedecollinare). In particolare è ripartito nei seguenti ambiti di riqualificazione ambientale:</p> <p>R.A.1.4</p> <ul style="list-style-type: none"> • Accrescimento del valore paesaggistico della costa, mediante interventi finalizzati alla conservazione e alla tutela della naturalità del sito. • Recupero degli elementi di rilievo ambientale, quali canneti, alberature, macchie arboree, siepi e vegetazione spontanea al fine di rimuovere il degrado e valorizzare il paesaggio lauale. • Riqualificazione delle porzioni di costa comprese tra le strutture turistiche e il lago, miglioramento delle aree di ingresso dei camping e delle spiagge ad essi prospicienti al fine di rendere più gradevole e competitivo l'intero sistema turistico del lago. • Supportare con servizi adeguati le strutture insediative turistiche e residenziali. • Percorsi ciclopedonali che connettono le maggiori strutture insediative turistiche con le aree residenziali, con la costa, con gli elementi di valore storico-culturale più significativi, al fine di potenziare il sistema della mobilità ecosostenibile. <p>R.A.2.3</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sistemazione degli spazi aperti periurbani a ridosso delle aree residenziali esistenti e di nuova previsione mediante la formazione di un sistema continuo del verde. • Riorganizzazione e valorizzazione degli spazi scoperti pertinenziali all'insediamento, rimozione e sostituzione delle recinzioni incoerenti con adeguate strutture di qualità e il rafforzamento delle relazioni con gli spazi pubblici. 				

A.T.O. - Insediativo 3 – CAMPING	
INSIEME CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA INSEDIATIVO	A.T.O. - I.3 CAMPING
Identificazione	
<p>Superficie territoriale: mq 18.932.853</p> <p>Abitanti residenti: 220</p> <p>L'A.T.O. I.3 – CAMPING – Comprende la porzione di territorio che si estende dal Capoluogo di Lazise fino a Pacengo, questo escluso, e aree sopra la Gardesana Orientale, sino ai primi movimenti collinari delimitati dalla strada comunale Panoramica.</p> <p>Trattasi di un ambiente, sotto la Gardesana, interessato quasi esclusivamente da impianti turistico-ricettivi all'aperto (campeggi), immersi nel verde costituito da alberature ed olivi. Le costruzioni sono prevalentemente ben occultate sia dalla visuale dal lago sia dall'entroterra. Sono presenti alcuni elementi storico-culturali, ville padronali ed un modesto nucleo di edifici residenziali. Nelle vicinanze del Capoluogo è collocata un'importante struttura alberghiera.</p> <p>La fascia di territorio oltre la Gardesana, moderatamente rialzata rispetto la zona fronte lago, non presenta insediamenti complessi, ma solo qualche corte storica e qualche sporadico edificio legato all'agricoltura.</p>	
Obiettivi locali	
<p>Ambiente</p> <p>Tutela delle specificità e delle caratterizzazioni morfologiche ambientali ancora leggibili del territorio.</p> <p>Recupero e valorizzazione degli elementi storici, corti ed edifici, integrando con funzioni che completino l'offerta turistica.</p> <p>Mantenimento, conservazione e valorizzazione delle connotazioni agricolo-paesaggistiche del territorio.</p> <p>Valorizzazione e ottimizzazione delle valenze paesaggistico-ambientali dell'A.T.O..</p> <p>Interventi di riordino e riqualificazione ambientale per la mitigazione degli elementi detrattori delle strutture ricettive in cielo aperto.</p> <p>Insedimenti</p> <p>Tutela, riqualificazione e valorizzazione dei connotati storici.</p> <p>Riordino morfologico degli edifici rurali esistenti mediante processi di tutela e riqualificazione.</p> <p>Ammissibilità di contenuti interventi edilizi di espansione residenziale, in continuità alle aree già urbanizzate e con funzione di ridefinizione del disegno urbano complessivo. Il P.I., nel definire le aree di sviluppo insediativo, dovrà in ogni caso prevedere interventi che non compromettano l'integrità del tessuto originale e che rispettino le emergenze storico architettoniche e le valenze paesaggistiche ambientali presenti.</p> <p>Riqualificazione e contenimento degli insediamenti sparsi, con ammissibilità di moderati ampliamenti edilizi funzionali agli edifici esistenti e quelli pertinenti alle esigenze delle attività di conduzione del fondo agricolo.</p> <p>Accessibilità e mobilità locale</p> <p>Riqualificazione strutturale dell'intera fascia di territorio interessata dalla Gardesana orientale, con</p>	

interventi di moderazione del traffico, mitigazione dell'impatto visivo, acustico e della diffusione di polveri inquinanti.

Predisposizione di una rete di attrezzature e sistemazioni (percorsi escursionistici ciclo-pedonali, aree di sosta per la visitazione del lago all'entroterra).

Funzioni attribuite

Funzioni prevalentemente residenziali, turistico ricettive, agricole e compatibili

Dimensionamento

Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici richiesti		
Residenziale	Volumetria		Standard (ab. teorico = mc 150)	Primari	Secondari
	Residuo PRG	Nuova costruzione		10 mq/ab	20 mq/ab
	mc <u>1.500</u>	mc <u>13.500</u>	Aree per servizi	mq <u>9.600</u>	
Commerciale /Direzionale	S.L.P.		Standard	100 mq/100mq S.L.P.	
	mq <u>0</u>		Aree per servizi aggiuntive	mq <u>0</u>	
Industriale/ Artigianale	Superficie di zona		Standard	10mq/100mq	
	mq <u>0</u>		Aree per servizi aggiuntive	mq <u>0</u>	
Turistico- ricettivo	Volumetria		Standard	15 mq/100 mc	
	mc <u>12.000</u>		Aree per servizi aggiuntive	mq <u>1.800</u>	

Riqualificazione Ambientale

L'A.T.O. I.3 – CAMPING – comprende territori delle fasce RA 1 (fascia del lungo lago) e R.A.2 (fascia pedecollinare). In particolare è ripartito nei seguenti ambiti di riqualificazione ambientale:

R.A.1.2

- Riqualificazione delle porzioni di costa comprese tra le strutture turistiche e il lago mediante interventi di valorizzazione degli elementi naturali caratteristici ed azioni di miglioria delle aree di ingresso dei camping e delle spiagge ad essi prospicienti al fine di rendere più gradevole e competitivo l'intero sistema turistico del lago
- Localizzazione di attività turistiche e culturali lungo la costa e nelle parti interne del territorio, al fine di supportare con servizi adeguati le strutture insediative turistiche e residenziali, pur sempre nel rispetto dei caratteri naturalistici e ambientali del sito
- Percorsi ciclopedonali che connettano le maggiori strutture insediative turistiche e con le aree residenziali, con la costa, con gli elementi di valore storico-culturale più significativi, al fine di potenziare il sistema della mobilità ecosostenibile, di agevolare la pubblica fruibilità della costa e di disincentivare l'uso del mezzo privato.

R.A.2.2

- Riqualificazione del paesaggio rurale e il recupero delle aree incoerenti, privilegiando il mantenimento delle funzioni agricole esistenti e inserendone di nuove coerenti con queste.
- Prevede di convertire alcuni terreni agricoli in aree a parco attrezzato per accrescere il sistema di servizi rivolti ai turisti ed ai residenti
- Tutela delle aree del territorio agricolo che circoscrivono edifici di valore storico e delle relazioni visive biunivoche tra parti del paesaggio per controllare le trasformazioni del paesaggio.

A.T.O. - Insediativo 4 – PRODUTTIVO CA' ISIDORA	
INSIEME CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA INSEDIATIVO	A.T.O. - I.4 PRODUTTIVO CA' ISIDORA
Identificazione	
<p>Superficie territoriale: mq 2.383.273</p> <p>Abitanti residenti: 90</p> <p>L'A.T.O. I.4 – PRODUTTIVO CA' ISIDORA – è situato nel versante est del territorio a confine con il comune di Pastrengo ed è caratterizzato da una situazione ambientale complessa, con la presenza di cave di prestito non ancora completamente rinaturalizzate. Il tessuto insediativo consolidato è di tipo prevalentemente produttivo, concentrato attorno alla Verona-Lago, con alcuni edifici sparsi residenziali e corti legate all'agricoltura.</p> <p>L'A.T.O. confina con la S.R. n. 450 Affi-Castelnuovo del Garda.</p>	
Obiettivi locali	
<p>Ambiente</p> <p>Mantenimento e sviluppo delle funzioni agricole ancora presenti, condotte secondo i principi di sostenibilità ambientale, comprese le attività di supporto.</p> <p>Valorizzazione e ripristino degli elementi caratterizzanti il territorio (sistemazioni agricole tradizionali, reticolo idrografico superficiale, eventuali terrazzamenti, percorsi pedonali).</p> <p>Rinaturalizzazione delle aree manomesse da interventi di cave di prestito.</p> <p>Riordino dell'insediamento produttivo, con organizzazione delle aree libere a verde ed a parcheggio con mascherature arboree.</p> <p>Insedimenti</p> <p>Possibilità di espansione del tessuto produttivo a completamento dell'esistente e compatibilmente con gli aspetti paesaggistici e le caratteristiche ambientali dei luoghi e nei limiti previsti dal P.A.T.</p> <p>Riorganizzazione della viabilità interna di servizio, con risagomature delle sedi stradali, percorsi ciclo-pedonali, elementi di arredo, mascherature arboree con vegetazione autoctone.</p> <p>Accessibilità e mobilità locale</p> <p>Sistemazione dell'area in prossimità dello svincolo della S.R. 450 verso la zona produttiva.</p>	
Funzioni attribuite	
Funzioni produttive, agricole e compatibili e residenziali.	

Dimensionamento					
Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici richiesti		
Residenziale	Volumetria		Standard (ab. teorico = mc 150)	Primari	Secondari
	Residuo PRG	Nuova costruzione		10 mq/ab	20 mq/ab
	mc 0	mc <u>5.000</u>	Aree per servizi	mq <u>2.800</u>	
Commerciale /Direzionale	S.L.P.		Standard	100 mq/100mq S.L.P.	
	mq <u>2.500</u>		Aree per servizi aggiuntive	mq <u>2.500</u>	
Industriale/ Artigianale	Superficie di zona		Standard	10mq/100mq	
	mq <u>25.000</u>		Aree per servizi aggiuntive	mq <u>2.500</u>	
Turistico- ricettivo	Volumetria		Standard	15 mq/100 mc	
	mc <u>5.000</u>		Aree per servizi aggiuntive	mq <u>750</u>	
Riqualificazione Ambientale					
<p>L'A.T.O. I.4 – PRODUTTIVO CA' ISIDORA – comprende territori della fascia R.A. 4 (fascia collinare caratterizzata da un fronte vegetazionale continuo). In particolare è ripartito nei seguenti ambiti di riqualificazione ambientale:</p> <p>R.A.4.3</p> <ul style="list-style-type: none"> • Interventi mitigazione e di rimozione delle opere incongrue e degli elementi di degrado che intaccano il paesaggio naturale prevedendo, in particolare, per quelli localizzati nei pressi delle strada regionale di Affi, adeguate opere di sistemazione del paesaggio mediante piantumazione di filari di alberi e/o di macchie boscate con specie autoctone • Interventi di controllo, di contenimento e di schermatura delle aree industriale, al fine di mantenere integro il territorio rurale che caratterizza quest'ultime e di evitare che l'edificazione industriale interferisca negativamente nella percezione delle stesse <p>R.A.4.4</p> <ul style="list-style-type: none"> • Recupero, valorizzazione e ricomposizione dal punto di vista paesaggistico delle cave dismesse mediante interventi di rinaturalizzazione e di conversione funzionale per trasformare le ex-aree di cavatura in parchi legati alla cultura e alla storia del territorio 					

A.T.O. - Insediativo 5 – PRODUTTIVO CONFINE	
INSIEME CON PREVALENZA DEI CARATTERI DEL SISTEMA INSEDIATIVO	A.T.O. - I.5 PRODUTTIVO CONFINE
Identificazione	
<p>Superficie territoriale: mq 1.706.644</p> <p>Abitanti residenti: 390</p> <p>L'A.T.O. 1.5 - PRODUTTIVO CONFINE - è situato nella parte sud del territorio comunale, a confine con il Comune di Castelnuovo del Garda, con cui condivide parte dell'ambito e della complessa struttura viaria dell'innesto tra la S.R. n. 450 proveniente da Affi per Castelnuovo del Garda e la S.R. n. 11 proveniente da Verona.</p>	
Obiettivi locali	
<p>Ambiente</p> <p>Riordino dell'insediamento produttivo con organizzazione delle aree a verde, per parcheggi ed eventuali elementi di arredo, mascherature arboree.</p> <p>Valorizzazione e ripristino degli elementi caratterizzanti il territorio aperto ancora presenti.</p> <p>Insedimenti</p> <p>Consolidamento dell'insediamento produttivo, secondo programmazione e pianificazione urbanistica vigente a completamento e naturale chiusura fisica dell'impianto attuale.</p> <p>Completamento residenziale in continuità del disegno urbano già precostituito.</p> <p>Accessibilità e mobilità locale</p> <p>Impiego di soluzioni di moderazione del traffico in corrispondenza degli insediamenti.</p>	
Funzioni attribuite	
<p>Funzioni prevalentemente produttive, residenziali, turistico ricettive ed agricole.</p>	

A.T.O. - Insediativo 5 – PRODUTTIVO CONFINE

Dimensionamento

Carico insediativo aggiuntivo		Standard urbanistici richiesti			
Residenziale	Volumetria		Standard (ab. teorico = mc 150)	Primari	Secondari
	Residuo PRG	Nuova costruzione		10 mq/ab	20 mq/ab
	mc <u>1.500</u>	mc <u>5.500</u>	Aree per servizi	mq <u>13.100</u>	
Commerciale /Direzionale	S.L.P.		Standard	100 mq/100mq S.L.P.	
	mq <u>2.500</u>		Aree per servizi aggiuntive	mq <u>2.500</u>	
Industriale/ Artigianale	Superficie di zona		Standard	10mq/100mq	
	mq <u>25.000</u>		Aree per servizi aggiuntive	mq <u>2.500</u>	
Turistico- ricettivo	Volumetria		Standard	15 mq/100 mc	
	mc <u>10.000</u>		Aree per servizi aggiuntive	mq <u>1.500</u>	

Riqualificazione Ambientale

L'A.T.O. 1.5 - PRODUTTIVO CONFINE - comprende territori della fascia R.A. 4 (fascia collinare caratterizzata da un fronte vegetazionale continuo). In particolare è ripartito nei seguenti ambiti di riqualificazione ambientale:

R.A.4.1

- Opere di mitigazione e di mascheramento degli insediamenti industriali esistenti mediante opere di sistemazione degli spazi aperti adiacenti quali la piantumazione di filari di alberi, di quinte alberate di schermatura e/o di masse arboree al fine di migliorare la percezione dell'intero paesaggio e l'interferenza dell'insediamento produttivo con la percezione di edifici di valore storico.